

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO  
“LO.05 TXOMIN ENEA”.**

(TEXTO REFUNDIDO)

Junio 2016

**EQUIPO REDACTOR**

REDACCIÓN.

- \* Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
- \* Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
- \* Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.

COLABORADORES.

- \* Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineación y edición.
- \* María José Fernández Calonge. Delineación y edición.

**SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL**  
**DEPARTAMENTO DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

- \* Enrique Ramos Vispo. Concejal Delegado de Urbanismo Sostenible, Vivienda y Proyectos de Ciudad.
- \* Juan Carlos Cuevas Argandoña. Director del Departamento de Urbanismo.

## **ÍNDICE GENERAL**

- \* DOCUMENTO "1. MEMORIA".
- \* DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO LO.05 TXOMIN ENEA".
- \* DOCUMENTO "3. PLANOS".

**DOCUMENTO**  
**"1. MEMORIA".**

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b><u>Página</u></b>
I.- Antecedentes y objeto del proyecto.....	2
II.- Necesidad y naturaleza del proyecto. ....	4
III.- Marco general de elaboración del proyecto.....	4
IV.- Tramitación del proyecto. Innecesariedad de Avance.....	5
V.- Contenido formal del proyecto. ....	7
VI.- Ámbito del proyecto. ....	7
VII.- Estado actual del ámbito.....	8
VIII.- Régimen urbanístico vigente. ....	9
IX.- Propuestas hidráulicas referentes al río Urumea y su incidencia en el desarrollo urbanístico del ámbito "LO.05 Txomin Enea".....	22
X.- Objetivos, criterios y propuestas referentes al régimen jurídico-económico de la edificabilidad urbanística residencial de Txomin Enea. Justificación. ....	26
XI.- Objetivos, criterios y propuestas referentes a la ejecución de la ordenación planteada en Txomin Enea, incluido el espacio libre general (sistema general). Justificación.....	35
XII.- Adecuación de las propuestas reguladoras del régimen urbanístico de Txomin Enea planteadas en este proyecto a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes. ....	40
XIII.- Modificaciones y afecciones resultantes de las propuestas planteadas. ....	57
XIV.- Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica y de estudio de impacto acústico. ....	58
XV.- Otras cuestiones. ....	61
XVI.- Síntesis de las propuestas. ....	62

**ANEXOS**

- 1.- Copia de las vigentes Normas Urbanísticas del ámbito "LO.05 Txomin Enea" (incluidas en el *Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la vega del Urumea*, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014).
- 2.- Copia parcial de Estudio Hidráulico del río Urumea en el área Txomin Enea, elaborado en junio de 2007.

## I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

Mediante resolución de 25 de junio de 2010 el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (en adelante, Plan General de 2010), con la salvedad que se menciona a continuación.

Así, se acordó expresamente suspender la aprobación definitiva de ese Plan *en la vega del Urumea, y, más en concreto, en el ámbito reflejado en el plano incluido en el informe denominado “El cambio de trazado de las redes ferroviarias de cercanías y de alta velocidad en la vega del Urumea y las afecciones derivadas de las mismas. Encaje urbanístico de las propuestas planteadas a este respecto”, elaborado en mayo de 2010 por la Oficina del Plan General.*

Más adelante, mediante resolución de 29 de mayo de 2014, el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el *Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la vega del Urumea (Encaje urbanístico de propuestas hidráulicas planteadas en el río Urumea. Cumplimiento de sentencias judiciales relacionadas con el Plan General)*; en adelante, Documento de levantamiento parcial de la suspensión del PGOU de 2010. Tras esa aprobación, la citada suspensión sigue vigente en la parte de esa vega afectada por las propuestas ferroviarias de entrada del tren de alta velocidad a la ciudad. Ese documento modificó puntualmente el régimen urbanístico de Txomin Enea.

A su vez, mediante sentencia de 27 de mayo de 2015, el Tribunal Supremo ha acordado declarar *radicalmente nulas, por ser contrarias a Derecho, las determinaciones del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de San Sebastián de fecha 25 de junio de 2010, que adscriben al ámbito A.U. LO.05, “Txomin Enea” el sistema general o dotación pública Parque Fluvial del Urumea e imponen a los propietarios de dicho ámbito el deber de ceder suelo y costear ese sistema general o dotación pública y establecen una reserva para vivienda de protección pública del sesenta y siete por ciento (67%) de la edificabilidad residencial (...).*

Según se indica en la propia sentencia, las razones que se exponen a continuación justifican esa decisión:

\* Relacionadas con el parque fluvial del Urumea.

Tras recordar que ese parque fluvial es un *sistema general o dotación pública que beneficia a toda la población*, y que en cualquier ordenamiento jurídico justo, y también en el urbanismo, rige el principio general de equidistribución o reparto equitativo de beneficios y cargas, se indica que *hemos de llegar a la conclusión de que, si bien en nuestro vigente ordenamiento jurídico básico (artículo 16.1 a y c del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008) se establece que los propietarios de un ámbito de actuación urbanística deben ceder el suelo y costear la ejecución de las dotaciones públicas o sistemas generales adscritos a ella, resulta imprescindible una justificación de la adscripción de tal sistema*

*general o dotación pública a ese ámbito singular para evitar cualquier arbitrariedad, así como para valorar si el referido principio de equidistribución se ha respetado.*

*La carga urbanística derivada de la adscripción de ese sistema general al desarrollo urbanístico previsto en Txomin Enea (que conlleva el deber de los propietarios de ceder y costear su ejecución, así como la reducción del justiprecio de los terrenos afectados) ha sido impuesta a los propietarios del mismo, sin explicación ni justificación alguna; al menos, ni la Sala de instancia ni la Administración urbanística demandada, ahora recurrida, aciertan a ofrecer otra que la de ser tales determinaciones coherentes con el modelo territorial del Plan General, sin más explicación, y cuyo significado genérico no resulta suficiente para admitir que se haya respetado la exigencia de motivación (...), razones (...) por las que los motivos primero y segundo de casación alegados deben ser estimados..*

- \* Relacionadas con el porcentaje de edificabilidad vinculado a vivienda protegida. Tras mencionar que en el ámbito de "Txomin Enea" se ha impuesto una reserva del 67% de la edificabilidad residencial a viviendas protegidas mientras que la media del suelo urbano de la ciudad es del 46%, se indica que tal desproporción no cuenta con justificación ni explicación alguna por parte de la Administración Urbanística, que es quien debe motivar la determinación impugnada, en lugar de achacar (...) a los demandantes que no hayan justificado que no existe necesidad de vivienda protegida que lo justifique, para exonerar al planificador de hacerlo con el argumento que este parte de los condicionantes existentes, entre ellos la vivienda protegida con la que cuenta el municipio y las necesidades de la misma.
- A juicio del Tribunal, esas necesidades han de ser explicadas y justificadas *al tiempo de aprobar el planeamiento urbanístico*, y la inexistencia de esa justificación es determinante para la estimación de los motivos de casación tercero y cuarto (relacionados con la citada cuestión).

Tras esa sentencia, cabe concluir que las citadas cuestiones carecen de regulación en el planeamiento general vigente. Debido a ello, el objeto de este proyecto, elaborado a iniciativa del Ayuntamiento de San Sebastián, es el de determinar, por un lado, el régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en el ámbito "LO.05 Txomin Enea", y, por otro, el régimen de ejecución urbanística del espacio libre general (sistema general) ordenado en ese mismo ámbito. Además, esas determinaciones han de complementarse con la justificación de las propuestas reguladoras de dichas cuestiones, incluidas las referentes a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

A las razones anteriores se suman las relacionadas con la estimación de las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública promovido tras la aprobación inicial de esta Modificación del Plan General, referentes a las cuestiones mencionadas en el siguiente epígrafe IV. Así, redactado tras su aprobación inicial y provisional, así como tras la emisión del correspondiente informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, este proyecto se corresponde con el texto refundido de la referida Modificación del Plan General, elaborado a los efectos de su aprobación definitiva.

## II.- NECESIDAD Y NATURALEZA DEL PROYECTO.

La determinación de las propuestas urbanísticas reguladoras de las indicadas cuestiones justifica la elaboración de este proyecto de modificación puntual del Plan General vigente, en la medida en que algunas de ellas inciden en determinaciones de ordenación urbanística estructural, y, por lo tanto, propias del planeamiento general.

Así, dado que su objetivo es el de reajustar y/o complementar puntualmente el contenido del planeamiento general vigente en San Sebastián, este proyecto responde a la naturaleza propia de la modificación de dicho planeamiento regulada, entre otros, en el artículo 103 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

## III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

Este proyecto se elabora en el marco conformado por el conjunto de las disposiciones, planes, proyectos, etc. vigentes y con incidencia en las materias afectadas por él. Sin intención alguna de quitar relevancia a las restantes, merecen una particular atención los siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y vigentes en ella:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), promovido en desarrollo de la Ley anterior, y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
    - . 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 de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
    - . Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).

Con posterioridad a la elaboración del documento de aprobación inicial de esta Modificación del Plan General fue aprobado el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en el que se refunden, aunque no en su totalidad, aquél Texto Refundido de 2008 y esa última Ley de 2013. Las referencias que, en los epígrafes posteriores, se efectúan a previsiones de estas últimas disposiciones se sustituyen por las incluidas en el Texto Refundido de 2015.

- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014.
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).  
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir, entre otras, la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.  
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014 (Ley 9/2014).
  - Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
  - La Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015.
  
- \* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
  - Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007). Con posterioridad, con fecha 19 de noviembre de 2013 fue aprobada una modificación de ese Plan.
  
- \* El planeamiento urbanístico con incidencia en la determinación del régimen urbanístico del ámbito "LO.05 Txomin Enea".  
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe VIII.
  
- \* Los proyectos hidráulicos a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe IX.

#### **IV.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO. INNECESARIEDAD DE AVANCE.**

La tramitación de este proyecto se ha de adecuar a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 y, de conformidad

con lo indicado en él, al procedimiento establecido para la aprobación del planeamiento general, salvo en lo referente al Avance, que es optativo.

En este caso, el carácter puntual de los objetivos y las propuestas de este proyecto hace que la elaboración y tramitación del Avance resulte innecesaria.

Así, su aprobación inicial y posterior tramitación de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (incluida su exposición pública), resulta adecuada y suficiente para dar a conocer con la claridad y la transparencia necesarias los objetivos y las propuestas de este proyecto, así como para que los interesados y afectados, y, en definitiva, los ciudadanos, puedan plantear sus opiniones, alegaciones, etc., sin, en modo alguno, soslayar el necesario debate en torno a él. Considerado en ese contexto, la tramitación del Avance no supondría novedad ni mejora alguna, salvo una artificial e injustificada extensión y dilatación del proceso de tramitación y aprobación del proyecto.

Su tramitación se ha adecuado, en concreto, a las pautas que se exponen a continuación. Mediante resolución de 26 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento acordó, por un lado, aprobar inicialmente el proyecto, y, por otro, someterlo al trámite de información pública durante el período de un mes.

A lo largo de ese trámite fue presentado un escrito de alegaciones, suscrito por D. Luis Pedro Marco de la Peña, en representación de la UTE TXOMIN BERRI. En él se solicitaba el reajuste de las previsiones reguladoras de los vuelos en las edificaciones de tipología "a.300 Residencial de Edificación Abierta" ("a.30" del Plan General de 2010) en los términos de autorizar su libre disposición. Esas alegaciones fueron analizadas en el informe elaborado con ese fin, por el equipo redactor de este proyecto, con fecha 26 de enero de 2016. Eso sí, a los correspondientes efectos se ha de tener en cuenta que en el apartado "2.C.c" del epígrafe II de ese informe se incurre en el error de considerar como incluidas en las Normas Urbanísticas Particulares del documento inicialmente aprobado una serie de previsiones que, en realidad, no formaban parte de ellas. Son, en concreto, las que en ese apartado se consideran como parte del artículo "3.1.1" de dichas Normas, cuando en realidad no estaban contenidas en él; debido a ello, ha de considerarse que esas previsiones no forman parte de esta Modificación.

Con posterioridad, mediante resolución municipal de 25 de febrero de 2016 el Ayuntamiento acordó, por un lado, estimar las citadas alegaciones en los términos planteados en el referido informe, y, por otro, aprobar provisionalmente esta Modificación del Plan General.

Esos trámites se han complementado con la emisión del correspondiente y preceptivo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco,

Elaborado tras los trámites anteriores, este proyecto se corresponde con el texto refundido de esta Modificación del Plan General, redactado a los efectos de su aprobación definitiva. En atención a lo expuesto, se incluyen en él las previsiones reguladoras de los vuelos de las edificaciones previstas en el ámbito (artículo "3.1" de las Normas Urbanísticas Particulares), en los términos acordados en su aprobación definitiva.

#### **V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.**

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

- \* Documento "1. Memoria".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbanístico LO.05 Txomin Enea".
- \* Documento "3. Planos".

Si bien, en términos generales, el contenido de este proyecto está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en todos esos documentos, las de carácter normativo, en un sentido estricto, son las del documento "2. Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbanístico LO.05 Txomin Enea", y las de los planos "II. Proyecto" del documento "3. Planos".

A su vez, las de este documento "1. Memoria" tienen un carácter preferentemente informativo, justificativo e interpretativo de las propuestas planteadas. Y las de los planos "I. Información" del documento "3. Planos" tienen asimismo un carácter informativo.

Además, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el contenido del proyecto se ha de complementar en lo referente a las dos cuestiones que se mencionan a continuación. Por un lado, en atención a lo indicado en los artículos "25.3" del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, 32 del Decreto 105/2008, etc., la documentación que se exponga al público ha de incluir un resumen ejecutivo de las propuestas del proyecto. Por otro, conforme a lo indicado, entre otros, en el artículo 108 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, el proceso de modificación del planeamiento ha de acompañarse con el correspondiente programa de participación ciudadana. En este caso se da respuesta a esas cuestiones fuera de este proyecto técnico, en el marco del expediente administrativo vinculado a él.

Por lo demás, no resulta necesaria la inclusión de otro tipo de documentos y previsiones (Estudio Económico, etc.) en la medida en que las propuestas de este proyecto no inciden en ellos.

#### **VI.- ÁMBITO DEL PROYECTO.**

## **1.- Ámbito territorial del proyecto.**

El ámbito urbanístico "LO.05 Txomin Enea" delimitado en el planeamiento general vigente constituye el ámbito territorial afectado por este proyecto. Está situado en el barrio de Loiola, entre el río Urumea, el paseo Aintzieta (antigua carretera GI-2137, de conexión con Hernani), los Cuarteles de Loiola y el ámbito Antzita.

Tiene una superficie de 165.519 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos del documento "3. Planos" de este proyecto.

En todo caso, en atención a las razones expuestas en el siguiente epígrafe VIII, dentro de ese ámbito se han de diferenciar las dos partes mencionadas en él.

## **2.- Ámbito material del proyecto.**

Ese ámbito está conformado por las materias en las que inciden sus propuestas y, en concreto, por las siguientes:

- \* El régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en Txomin Enea, incluida la determinación del porcentaje de esa edificabilidad vinculado al régimen de la vivienda protegida y de la vivienda de promoción libre.
- \* Las condiciones de ejecución urbanística del espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea, incluidas las relacionadas con su vinculación al desarrollo urbanístico previsto en dicho ámbito (con su consiguiente consideración como deber y carga vinculado a ese desarrollo, tanto a los efectos de la obtención de los terrenos por la Administración, como del abono del coste de las obras de urbanización), así como con su inclusión, con ese fin, en los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Este proyecto no incide en las restantes previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente en Txomin Enea, que continúan vigentes en los términos establecidos en el planeamiento general vigente.

## **VII.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.**

El ámbito "LO.05 Txomin Enea" está situado en la parte llana del barrio de Loiola, entre el río Urumea y la red ferroviaria de ADIF, en condiciones que le permiten hacer uso de los servicios urbanos existentes en ella, como es el caso del transporte público (autobús urbano e interurbano, ferrocarril...).

Está parcialmente ocupado por edificaciones de diversa índole. Algunas de ellas son residenciales, y están ubicadas, en su mayor parte, junto al paseo Aintzieta; es el caso de, por ejemplo, el núcleo originario de Txomin. Otras se corresponden con equipamientos o asimilables; es el caso del convento de Kristobaldegi, la cárcel de Martutene, las instalaciones de Arteleku, etc. A las anteriores se añaden determinadas reminiscencias industriales y rurales.

En todo caso, esa situación se ha visto alterada en los últimos años como consecuencia del ya iniciado proceso de ejecución de las propuestas urbanísticas vigentes. Así, al tiempo que se han derribado algunas de esas edificaciones, todos o la mayor parte de los residentes en las viviendas existentes y a derribar ya han sido realojados, se ha ejecutado la nueva residencia del convento Kristobaldegi, destinada a monjas, se han depositado tierras para subir la rasante de los terrenos del ámbito (en la parte afectada por el desarrollo residencial planteado) y adecuarla a las exigencias asociadas a la eliminación de los actuales riesgos de inundabilidad, etc.

Y es que, en atención a su emplazamiento, a la rasante de sus terrenos, etc. el ámbito está directamente afectado por los riesgos de inundabilidad derivados del río Urumea, y, de hecho, diferentes partes de él han sufrido inundaciones en distintas ocasiones.

Debido a ello, su ordenación urbanística ha estado condicionada, en todo momento, a la determinación y ejecución de las propuestas necesarias para eliminar esos riesgos, de conformidad con los proyectos hidráulicos promovidos con ese fin.

Tanto esa situación como las propuestas planteadas para eliminar dichos riesgos son las expuestas en el siguiente epígrafe IX.

## **VIII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

### **1.- Introducción.**

El régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito "LO.05 Txomin Enea" es el determinado en el Plan General de 2010. En todo caso, el conocimiento de ese régimen con la precisión y el rigor necesarios justifica la consideración de los distintos documentos y cuestiones que se mencionan a continuación:

- \* El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián, aprobado definitivamente el 16 de noviembre de 1995 (en adelante, Plan General de 1995) y vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 2010. Determinó las bases iniciales del desarrollo urbanístico-residencial del ámbito.
- \* La Modificación del Plan General de 1995 referida al área "LM.06 Txomin Enea", aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2007 (en adelante, Modificación del Plan General de 2007). Reajustó las propuestas del citado desarrollo urbanístico-residencial del ámbito, planteando, entre otros extremos, un incremento del número de viviendas, así como el traslado de la cárcel de Martutene a otro lugar de la ciudad adecuado para su implantación.

- \* El Plan General de 2010. Determinó el régimen urbanístico de Txomin Enea en condiciones que implican, básicamente y sin perjuicio de reajustes menores, la consolidación del establecido en la citada Modificación del Plan General de 2007.

En atención a lo indicado, la aprobación definitiva del Texto Refundido de ese Plan fue condicionada en lo referente a la vega del Urumea, acordándose expresamente:

*Suspender la aprobación definitiva del citado Texto Refundido en la vega del Urumea, y, más en concreto, en el ámbito reflejado en el plano incluido en el informe denominado “El cambio de trazado de las redes ferroviarias de cercanías y de alta velocidad en la vega del Urumea y las afecciones derivadas de las mismas. Encaje urbanístico de las propuestas planteadas a este respecto”, elaborado en mayo de 2010 (...).*

*En consecuencia, en el ámbito afectado por la suspensión, se mantiene el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995, en tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito.*

Más adelante, conforme a lo expuesto, mediante resolución municipal de 29 de mayo de 2014 fue aprobado definitivamente el citado Documento de levantamiento parcial de la suspensión del PGOU de 2010.

Su objetivo básico fue el de levantar parcialmente la citada suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de 2010 en la parte de la vega del Urumea afectada por él, al tiempo que se mantenía y mantiene en el resto. Complementariamente, modificó puntualmente el régimen urbanístico de Txomin Enea.

En este momento, en atención al contenido de ese Documento de levantamiento parcial de la suspensión del PGOU de 2010, dentro del ámbito “LO.05 Txomin Enea” se han de diferenciar las dos partes que se mencionan a continuación, sujetas a distintos regímenes urbanísticos.

La primera de ellas se corresponde con la mayor parte de ese ámbito, para la que el Plan General de 2010 (con los reajustes resultantes de ese Documento) determina su régimen urbanístico. Su superficie es de 157.089 m<sup>2</sup>.

A su vez, la segunda parte incide en el resto de ese ámbito, que sigue estando afectado por la indicada suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de 2010. Su superficie es de 8.430 m<sup>2</sup>. De acuerdo con lo indicado, el régimen urbanístico vigente en él es el establecido por el Plan General de 1995.

Todo eso hace que el conocimiento del régimen urbanístico estructural vigente en Txomin Enea requiera la consideración de las previsiones del Plan General de 2010 y del Plan General de 1995; las de este último Plan tanto por razones asociadas a su vigencia en la parte del ámbito en la que el Plan General de 2010 sigue estando suspendida, como por las expuestas, en particular, en el siguiente apartado 2.

También se ha de tener en cuenta que las propuestas urbanísticas del Plan General de 2010 son el resultado de un complejo proceso de reflexión y debate, que comenzó con la realización de un diagnóstico de la situación, de los problemas, de las demandas, etc. existentes en el momento de

su formulación, continuó con la progresiva concreción de dichas propuestas, y acabó con su aprobación.

Debido a ello, el conocimiento preciso y riguroso de las propuestas urbanísticas incluidas en el planeamiento general vigente (incluidas la referentes a los desarrollos residenciales y a los espacios libres urbanos generales) justifica la consideración unitaria de las previsiones contenidas en el conjunto de los documentos elaborados a lo largo del reiterado proceso (Información y Diagnóstico, Avance, Documento de aprobación inicial...).

Además, se ha de tener presente que en relación con Txomin Enea y en desarrollo del citado planeamiento general, así como para la ejecución de la ordenación planteada, se han promovido y aprobado los siguientes documentos:

- \* El Plan Especial de Ordenación Urbana referido al área “LM.06 – Txomin Enea”, aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de septiembre de 2008 (en adelante, Plan Especial de 2008).  
Ese Plan fue modificado con posterioridad (aprobación definitiva: 25 de marzo de 2011) en lo referente a, en concreto, la parcela “a.300.4”.
- \* El Estudio de Detalle de las parcelas “a.300.5” y “a.300.7”, aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de diciembre de 2013
- \* Los distintos documentos mencionados en el siguiente apartado 5, promovidos y aprobados para la ejecución de la ordenación del ámbito.

## **2.- Objetivos, criterios y propuestas urbanísticas generales del planeamiento vigente.**

### **2.1.- Los desarrollos urbanos. Objetivos y criterios generales.**

Los desarrollos urbanos previstos en el planeamiento general vigente responden, entre otros, a los objetivos y criterios generales siguientes:

- \* La construcción de una ciudad al servicio de los ciudadanos, y la respuesta a sus demandas y necesidades. Así, en el Avance del Plan General de 2010 se indica expresamente:

*En línea con lo apuntado en el Plan Estratégico de Donostia-San Sebastián, la construcción de una ciudad de calidad al servicio de todas las personas y de todos los ciudadanos, considerados en toda su complejidad y diversidad -social, económica, cultural, de género, de raza, de edad, de origen, etc.- y sin marginación de ninguno de ellos, ha de ser uno de los ejes tractores de, también, el nuevo Plan General.*

*La consecución de ese objetivo, entendido no como una meta fija sino como un proceso continuado, requiere elaborar ese Plan y determinar sus propuestas a*

*partir de la idea de contribuir a la tarea de dar una adecuada respuesta a los problemas y necesidades de los ciudadanos, en la medida en que el planeamiento urbanístico pueda incidir de una manera u otra en los mismos.*

*Consideradas desde esa perspectiva, las propuestas a plantear en materias como la vivienda, las actividades económicas, el medio natural, la movilidad, los espacios libres, los equipamientos, las infraestructuras de servicios, la reforma y la rehabilitación de unos y otros barrios o de unas y otras partes de los mismos, etc. han de servir para, entre otros fines, dar respuesta a los problemas y necesidades de dichos ciudadanos*

\* La sostenibilidad del planeamiento urbanístico y de sus propuestas. A este respecto, en el acuerdo municipal de 14 de febrero de 2006 (de aprobación de los  *criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del proyecto del nuevo Plan General de Ordenación Urbana*) se indica expresamente que los desarrollos urbanos se han de adecuar, entre otros, a los criterios siguientes:

- *La racionalización del consumo del suelo, priorizando los desarrollos urbanos posibles en la malla urbana y supeditando los nuevos desarrollos en nuevos suelos bien a la insuficiencia de los anteriores para dar respuesta a las necesidades detectadas, bien a la excesiva complejidad del desarrollo y gestión material y temporal de aquellos.*

*Se incentivarán y priorizarán, en ese contexto, las actuaciones de regeneración, recualificación y optimización razonable del área urbana de la ciudad y sus barrios.*

- *La complejidad y diversidad cuantitativa y cualitativa, social y funcional de los desarrollos urbanos, entendida, como mínimo, en un doble sentido. Por un lado, en el de la mayor densificación y optimización cualificada posible de los mismos, de acuerdo con los condicionantes y circunstancias propios de cada uno de los ámbitos afectados. Por otro, en el de la debida mezcla y diversidad social y de usos compatibles entre sí.*

- *La apuesta por desarrollos que conlleven la reducción de las necesidades cotidianas de movilidad, particularmente rodada en vehículo privado, y la mejora de las condiciones de implantación y utilización del transporte público, así como la potenciación de medios de movilidad no motorizados –a pie, bicicleta, etc.-.*

## 2.2.- Los desarrollos residenciales.

### A.- Objetivos y criterios generales.

Además de participar de los expuestos en el anterior apartado “2.1”, algunos de los objetivos y criterios de intervención asociados a los desarrollos residenciales planteados (determinados bien en el Avance del Plan General de 2010, bien en el citado acuerdo municipal de 14 de febrero de 2006, etc.) son los siguientes:

- \* *La problemática referente a la vivienda ha de ser considerada y tratada como uno de los problemas sociales más relevantes de la ciudad en la actualidad. Y como tal, requiere soluciones imaginativas y audaces.*

*Ha de destacarse que ese problema no es tan sólo cuantitativo sino, fundamentalmente, de precio. El progresivo e imparable incremento de ese precio a lo largo de estos últimos años ha distorsionado cualquier estimación previa, y exige medidas urgentes ante una situación que puede llegar a ser dramática para el interés general.*

*El Plan, en quien recae la potestad de definir el proyecto de ciudad, ha de articular medidas que, dentro del campo de intervención propio del mismo y complementadas con aquellas otras de naturaleza diversa que sean asimismo necesarias, faciliten intervenciones decididas en este sentido. En concreto, esas medidas han de extenderse, en lo posible, a todos aquellos extremos que, directa o indirectamente, incidan en el indicado precio, incluido el valor económico del suelo y su repercusión sobre la vivienda.*

- \* *Respuesta a las demandas de vivienda presentes y futuras ordenando y programando una cuantía que oscile entre 16.500 y 21.000 viviendas y alojamientos.*

- \* *Tras recordar que los estudios realizados venían a indicar que el 85% de los demandantes de vivienda de la ciudad no podían acceder, en condiciones razonables, a la vivienda de promoción libre ofertada en la ciudad, se prevé la adecuación de las viviendas y los alojamientos a ordenar a los siguientes criterios, referentes a la determinación de su régimen jurídico-urbanístico-económico:*

- *El régimen jurídico de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente, consolidadas y aún no ejecutadas será el definido en ese mismo planeamiento.*
- *El régimen jurídico de las viviendas previstas en los nuevos desarrollos proyectados en el nuevo Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustará a los siguientes criterios generales:*

*. Vivienda de protección pública:*

- \* *Vivienda de protección oficial: entre el 50 % y el 60 %.*
- \* *Vivienda de precio tasado o limitado: entre el 20 % y el 30 %.*
- \* *Total máximo: entre el 70 % y el 80 %.*

*. Vivienda de promoción libre: entre el 20 % y el 30 %.*

*(...)*

*En todo caso, la definitiva determinación de los correspondientes porcentajes de vivienda protegida y vivienda libre en unos y otros supuestos se entenderá condicionada a, entre otros aspectos, la realización de los correspondientes estudios relacionados con la viabilidad económica de unas y otras actuaciones urbanísticas, así como a las conclusiones que resulten de los mismos.*

- \* *A los efectos de la aplicación del estándar de vivienda protegida se diferencian, entre otras, estas dos situaciones:*

- *La primera de ellas (situación 1) se corresponde con los nuevos desarrollos residenciales pendientes de ejecución y previstos bien en el planeamiento urbanístico general vigente a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, bien en modificaciones de ese planeamiento aprobadas*

inicialmente con anterioridad a ese momento, sin perjuicio de determinadas salvedades.

En concreto, de conformidad con los criterios establecidos en dicha Ley, esos desarrollos seguían y siguen sujetos, en su caso y siempre que cumplan los requisitos establecidos en ella, a los estándares de vivienda protegida establecidos en la Ley 17/1994 (Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994).

- Por su parte, la segunda (situación 2) esta asociada a los nuevos desarrollos de vivienda y alojamiento con origen tanto en el mismo Plan General de 2010, como en expedientes de modificación del Plan General de 1995 bien aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien adaptados al contenido de esta Ley por acuerdo municipal expreso.

Esos desarrollos estaban y están sujetos al cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en esa misma Ley de 2006.

- En ese contexto, el desarrollo residencial previsto en el ámbito Txomin Enea participa de esas dos situaciones. Así, el previsto en origen en el propio Plan General de 1995 está asociado a la citada situación 1. Y el previsto en la Modificación del Plan General de 2007 y en el Plan General de 2010 a la situación 2.

#### B.- Propuestas generales.

Algunas de las propuestas generales planteadas en el planeamiento general vigente en lo referente a los desarrollos residenciales son, concretamente, las siguientes:

- \* Ordenación de un total de 18.547 nuevas viviendas y alojamientos, diferenciándose entre ellos las modalidades siguientes:
  - Nuevas viviendas "convencionales": 16.487 viv.
  - Nuevas viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación y división de viviendas existentes: 760 viv.
  - Alojamientos dotacionales: 1.300 alojamientos.
  
- \* Complementariamente, las citadas nuevas viviendas "convencionales" se vinculan, en los correspondientes porcentajes y cuantías, a los regímenes de vivienda protegida (en sus distintas modalidades) y de vivienda de promoción libre.

En concreto, con el fin de adecuar las propuestas a los criterios establecidos (recordados sintetizadamente en el anterior apartado A), se prevé la vinculación al régimen de la vivienda protegida de un porcentaje y una cuantía de edificabilidad residencial superior a la resultante del estándar legal mínimo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Eso sí, a los de la determinación de esas propuestas, se diferencian las dos situaciones (1 y 2) mencionadas en ese mismo apartado A.

- \* Las previsiones anteriores se complementan con las correspondientes a la territorialización y al emplazamiento de los desarrollos residenciales, incluidos los vinculados al régimen de la vivienda protegida.

También a ese respecto han de ser objeto de la debida consideración las dos mencionadas situaciones, en la medida en que están asociadas a los criterios establecidos, respectivamente, en el Plan General de 1995 (situación 1) y en el Plan General de 2010 (situación 2). En concreto:

- Criterios establecidos en el Plan General de 1995.

De conformidad con lo expuesto, los desarrollos residenciales previstos en ese Plan estaban sujetos, entre otros extremos, al cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 17/1994.

Y tal como se indica en él, dicho Plan contemplaba el cumplimiento global de ese estándar en el conjunto de los desarrollos residenciales previstos en los suelos urbanos y urbanizables de la ciudad y sujetos a él. Las distintas razones que se mencionan a continuación justificaban ese planteamiento:

- . La inidoneidad de los desarrollos de baja densidad, e incluso de muchos de densidad media, para acoger vivienda protegida, sumado al emplazamiento previsto para muchos de ellos.

Así, tanto la tipología edificatoria asociada a esos desarrollos, como su emplazamiento, no resultaban adecuados para ese fin.

- . La idoneidad de los desarrollos de alta densidad, así como de otros de densidad medida, que, sumada a sus condiciones de emplazamiento, a su favorables características topográficas, a la localización central de muchos de ellos, justificaban o, mejor dicho, obligaban a rentabilizar al máximo los escasos recursos de ese tipo existentes, tanto en lo referente a la cuantía de viviendas a implantar, como a las que, dentro de ellas, debían vincularse al régimen de vivienda protegida y de promoción libre.

Además, esos mismos desarrollos residenciales resultaban adecuados para, en línea con lo indicado en la citada Ley de 1994, lograr la debida integración sociológica de los usuarios de viviendas protegidas y libres, y, evitar la aparición de zonas residenciales marginales.

- . El desarrollo residencial previsto en ese marco en Txomin Enea respondía a las pautas propias de un desarrollo de alta densidad, al ser un ámbito territorial adecuado para ello. Y debido a ello (así como a sus favorables condiciones topográficas, de emplazamiento...), el Plan General de 1995 (en su versión inicial, con anterioridad a la aprobación de la Modificación de 2007) preveía la implantación en él de desarrollos de vivienda protegida y de promoción libre en un 50 % (tomando como referencia la edificabilidad residencial).

Frente a ello, otros desarrollos previstos en ese Plan (Atotxa Erreka, Tturkoene, Merkelin, Agerre, Miramón I, Miramón II, Tolare, Arbaizenea, Alto

de Errondo II, Iyola II, etc.), y también sujetos al estándar de vivienda protegida de la citada Ley de 1994, respondían a condicionantes morfológicos y tipológicos (baja densidad...), de emplazamiento (la mayor parte de ellos están situados en la periferia de la ciudad), etc. que no resultaban adecuados para la implantación de vivienda protegida.

- Criterios establecidos en el Plan General de 2010.  
También ese Plan prevé el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida en el conjunto de los desarrollos residenciales previstos en los suelos urbanos y urbanizables, y sujetos a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006. Así, en él se indica expresamente:

*En el apartado 4 del artículo 80 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se establece, por un lado, un criterio preferente, y, por otro, un criterio complementario y/o alternativo del anterior a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la misma, en lo referente a, concretamente, su territorialización.*

*El criterio preferente consiste en el cumplimiento individualizado y diferenciado del estándar en cada ámbito sujeto al mismo.*

*Por su parte, el criterio complementario o alternativo implica su cumplimiento global bien en el conjunto de cada clase de suelo (urbano no consolidado y urbanizable), bien en el conjunto de ambas clases.*

*En el caso que ahora nos ocupa, el cumplimiento de ese estándar se adecua a este último criterio en atención a razones de orden diverso. Algunas de esas razones son, en concreto, las que se exponen a continuación (...):*

- \* *La previsión de concretas tipologías edificatorias en determinados desarrollos, que se estiman incompatibles y/o no adecuadas para su vinculación al régimen de vivienda protegida.*
- \* *El limitado dimensionamiento de algunos de los desarrollos planteados justifica su vinculación al régimen propio de las viviendas de promoción libre, sin previsión alguna de viviendas de protección pública, en aras a, entre otros extremos, su propia viabilidad.*
- \* *La viabilidad de los desarrollos planteados en atención a las cargas de urbanización asociadas a los mismos. Así, en aquellos casos en los que la consideración conjunta de las afecciones económicas derivadas tanto de esas cargas como de la vinculación de los correspondientes desarrollos residenciales al régimen de vivienda protegida conlleva un resultado que cuestiona la viabilidad del desarrollo, se reajusta a la baja el porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a ese régimen, en aras a garantizar dicha viabilidad.*
- \* *A modo de compensación, en otros desarrollos planteados se prevé la vinculación al régimen de protección pública de porcentajes de edificabilidad residencial superiores a los reguladores del indicado estándar legal (...).*

La aplicación de esos criterios da lugar a la determinación de las propuestas que se exponen a continuación:

- . Relación de ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que, por razones asociadas a la morfología urbana y a la tipología edificatoria proyectadas, a la viabilidad de los desarrollos planteados, al limitado tamaño o dimensión de esos desarrollos, a su emplazamiento, etc. no se prevé la implantación de vivienda protegida (y, por lo tanto, el cumplimiento del indicado estándar), por no ser idóneos para ello:
  - \* “AL.08.2 Roteta Azpikoa”.
  - \* “AO.12.1 Txapaldegi Berrí”.
  - \* “AY.04.1 Marianistas”.
  - \* “AY.13 Alto de Errondo (II)”.
  - \* “CE.09.1 Villas San Roke”.
  - \* “EG.08.1 Oncológico”.
  - \* “IB.10.2 Aita Barandiaran”.
  - \* “IN.02.2 Salesas”.
  - \* “IN.03.3 Clínica del Pilar”.
  - \* “MZ.10 Basozabal”.
- . Relación de ámbitos en los que, por razones asociadas a la morfología urbana y a la tipología edificatoria proyectadas (alta densidad...), a la cohesión social de los desarrollos planteados, a su viabilidad, a sus favorables condiciones de emplazamiento, etc., se prevé la vinculación de la nueva edificabilidad residencial proyectada al régimen de protección pública en un porcentaje superior al estándar legal, por ser idóneos para ello:
  - \* “AL.20 Auditz-Akular”.
  - \* “IB.10.1 Etxegi”.
  - \* “IB.18.1 Amerika Plaza Aldea”.
  - \* “MA.08 Antondegi”.
  - \* “ZU.04.1 Tellerialde”.
- . Por su parte, en determinados desarrollos residenciales (“MA.01 Antzita” y “MA.06 Sarrueta”) no se prevé edificabilidad residencial sujeta al régimen de la vivienda tasada, y el 40% (Antzita) y el 54% (Sarrueta) de la edificabilidad total proyectada se vincula al régimen de vivienda de protección oficial de régimen general.

En las previsiones anteriores no están incluidas las referentes al ámbito Txomin Enea en atención a las implicaciones derivadas de la citada sentencia del Tribunal Supremo, de 27 de mayo de 2015, en lo referente al régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial proyectada en ese ámbito.

Esos criterios de cumplimiento del estándar de vivienda protegida fueron informados favorablemente por el Consejero de Vivienda, Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco mediante Orden de 3 de diciembre de 2009.

### 2.3.- Los espacios libres urbanos generales (sistema general).

#### A.- Objetivos y criterios generales.

La ordenación de los espacios libres generales previstos en el Plan General de 2010 responde, entre otros, a los objetivos y criterios generales siguientes:

- \* La configuración de una red de espacios libres que, en atención a sus características y a su cometido, sea capaz de contribuir complementariamente a:
  - La ordenación y disposición de una ciudad de alta calidad urbanística, medioambiental y paisajística, a partir del reconocimiento del papel activo que a ese respecto tienen dichos espacios.
  - La calidad de vida de los ciudadanos.
  - La respuesta a demandas de ocio, esparcimiento, etc. de los ciudadanos, en la escala de intervención propia de esos espacios.
  - La atracción a la ciudad de nuevas actividades económicas, sociales, culturales, etc.
- \* La integración en esa red de espacios y elementos naturales de interés –márgenes de cauces fluviales, vegetación, bosques, áreas de interés para la fauna...- en los que resulte posible, al tiempo que compatible, tanto la preservación e incentivación de esos valores, como la consecución de los objetivos anteriores.
- \* La integración en esa red de espacios que en atención a sus condicionantes cualitativos, de dimensión, emplazamiento, etc. permitan, además de su uso real como tales espacios, el cumplimiento de la función pública y colectivizadora propia de ellos.
- \* La configuración de una red equilibradamente distribuida en el conjunto del medio urbano de la ciudad, en condiciones que permitan que las necesidades de las distintas partes de ese medio sean satisfechas en la mayor cercanía posible.
- \* Su efectiva ordenación en red, con la debida y más amplia interconexión posible del conjunto de los espacios libres mediante los itinerarios, básicamente peatonales y ciclistas, que resulten adecuados.
- \* El cumplimiento de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia. Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los citados espacios libres han de contar con una superficie mínima equivalente a la que resulta de aplicar el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante.

La población estimada a ese respecto asciende a un total de 257.061 habitantes (183.501 habitantes existentes en el momento de la tramitación y aprobación del PGOU, complementados con otros 73.560 habitantes, asociados a los nuevos desarrollos residenciales ordenados).

En todo caso, mediante resolución de 14 de febrero de 2006 (de aprobación de los  *criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del proyecto de nuevo Plan General de Ordenación Urbana*), el Ayuntamiento acordó que a los efectos de la ordenación del sistema general de espacios libres urbanos se tomará como referencia mínima el estándar de 6,53 m<sup>2</sup>/habitante establecido en el Plan General de 1995.

Eso hace que el Plan General deba ordenar una red de espacios libres generales de superficie superior a la mínima resultante de aquél estándar legal de 5 m<sup>2</sup> por habitante.

B.- Propuestas.

Las propuestas planteadas son, en concreto, las expuestas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1**  
**RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES URBANOS GENERALES**

NÚMERO	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
1	AL.15 Luzuriaga	28.708
2	AL.17 Esnabide	23.286
3	AL.19 Landarro	118.960
4	AL.20 Auditz Akular	91.798
5	AM.08 Anoeta	37.655
6	AO.01 Miramar – Ondarreta	81.457
7	AO.12 Erregenea	42.083
8	AO.13 Torre Satrustegi	22.462
9	AY.06 Arbaizenea	102.456
10	AY.09 Palacio de Ayete	83.261
11	AY.10 Lugaritz	81.605
12	AY.11 Puyo-Lanberri	118.032
13	CE.01 Urgull – Santa Clara	229.116
14	EG.16 Cristina Enea	97.486
15	EG.19 Ibaialde	19.754
16	IN.07 Baratzategi	49.304
17	LO.05 Txomin Enea	18.631
18	MA.08 Antondegi	62.622
19	MZ.02 Miramón	558.092
20	ZU.02 Aldatxeta	71.027
<b>TOTAL</b>	---	<b>1.937.794</b>

Esas previsiones suponen la ordenación de espacios libres urbanos generales a razón de una media de 7,54 m<sup>2</sup>/habitante (existente + estimado).

A los efectos del cálculo de esa media se computan las 18.547 nuevas viviendas y alojamientos.

**3.- Régimen urbanístico vigente en Txomin Enea.**

Ese régimen es el establecido en los documentos de planeamiento urbanístico mencionados en el anterior apartado 1. Algunos de sus objetivos generales, así como de los correspondientes criterios de intervención, son los siguientes:

- \* Regeneración y reordenación general del ámbito.
- \* Determinación de su desarrollo urbanístico en condiciones que impliquen la eliminación de los riesgos de inundabilidad derivados del río Urumea, planteándose con ese fin, entre otros extremos: la ordenación del denominado parque fluvial del Urumea, constituido por una banda perimetral situada a orillas de ese río; la elevación de la rasante de los terrenos

vinculados al desarrollo residencial previsto; la sustitución del puente Espartxo por otro nuevo; etc.

Para ello, dicho desarrollo urbanístico se ha de adecuar a los criterios establecidos en los proyectos hidráulicos promovidos.

- \* La preservación y defensa del dominio público marítimo-terrestre en las debidas condiciones, acordes con las establecidas en la legislación vigente en la materia.
- \* El destino del ámbito a usos preferentemente residenciales, complementados con usos terciarios y dotacionales (equipamientos, espacios libres...), así como con alojamientos dotacionales (42 unidades).

Más en concreto, ese régimen urbanístico responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

A.- Calificación urbanística global.

La mayor parte de los terrenos del ámbito se incluyen en una zona global de tipología "A.30. Residencial de Edificación Abierta", y se destinan a usos preferentemente residenciales. A su vez, los terrenos restantes se integran en zonas globales de tipología "E.10. Sistema General Viario", "F.10. Sistema General de Espacios Libres Urbanos", etc.

B.- Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística prevista en el ámbito, y, más en concreto, en la zona global de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta" ordenada en él, diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos, es la siguiente:

- \* Edificabilidad sobre rasante.
  - Edificabilidad consolidada<sup>1</sup>: 19.539 m<sup>2</sup>(t).  
La edificabilidad urbanística normativa en parcelas consolidadas es la resultante de la forma de la edificación existente en cada una de ellas.  
En caso de sustitución, la edificabilidad de las partes consolidadas "Araxi Enea" y "Convento" será, respectivamente, de 2.385 m<sup>2</sup>(t) y 2.688 m<sup>2</sup>(t).
  - Nueva edificabilidad:
    - . Prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 1: 86.151 m<sup>2</sup>(t).  
Esa edificabilidad incluye la existente y disconforme con la ordenación vigente, que se prevé sustituir.
    - . Prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 2: 34.343 m<sup>2</sup>(t)
    - . Total: 120.494 m<sup>2</sup>(t).
- \* Edificabilidad bajo rasante.  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en ella, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (art. 30) del propio Plan General de 2010.

<sup>1</sup> Dato de carácter informativo.

- \* Destino de la nueva edificabilidad urbanística sobre rasante:
  - Uso residencial:
    - . En el Ámbito de Actuación Integrada 1: 80.365 m<sup>2</sup>(t).  
Esa edificabilidad incluye la existente y disconforme con la ordenación vigente, que se prevé sustituir.
    - . En el Ámbito de Actuación Integrada 2: 31.129 m<sup>2</sup>(t).
    - . Total: 111.494 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso terciario:
    - . En el Ámbito de Actuación Integrada 1: 5.786 m<sup>2</sup>(t).
    - . En el Ámbito de Actuación Integrada 2: 3.214 m<sup>2</sup>(t).
    - . Total: 9.000 m<sup>2</sup>(t).
- \* Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

En atención a las implicaciones derivadas de la citada sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2015 cabe entender que el planeamiento vigente no contiene previsiones reguladoras de dicho régimen jurídico.

C.- Clasificación urbanística:

La mayor parte de los terrenos del ámbito, de 163.521 m<sup>2</sup> de superficie, se clasifican como suelo urbano; forma parte de ellos el terreno de 8.430 m<sup>2</sup> de superficie, que sigue afectado por la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de 2010.

Los restantes terrenos, de 1.998 m<sup>2</sup> de superficie, se clasifican como suelo no urbanizable.

D.- Régimen de ordenación pormenorizada.

- \* En el subámbito "LO.05.1", dicho régimen es el establecido en el Plan Especial de 2008, sin perjuicio de la salvedad referente a las partes del subámbito para las que la ordenación pormenorizada se determina en el Plan General de 2010 (incluidas las modificaciones resultantes del Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación del PGOU de 2010).

En ese contexto, ese Plan Especial determina, entre otros extremos, los criterios reguladores de los vuelos en las edificaciones previstas en las parcelas de tipología "a.300" y "g.000" ("a.30" y "g.00" del Plan General de 2010). Así, en las Fichas Urbanísticas de ese Plan referentes a dichas parcelas se indica a ese respecto:

*Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:*

  - *Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.  
En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.*
  - *El saliente máximo de los vuelos será de 1,00 m desde la línea de fachada.*
- \* Con el fin de proceder a la precisa y definitiva ordenación del nuevo puente Espartxo, se ha de proceder a la formulación de un Plan Especial de ordenación del mismo.
- \* En el resto del ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el planeamiento general vigente.

E.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística:

- \* Se delimitan los ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13”, que han de ser objeto de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora. De hecho, el primero de ellos ha sido objeto del que se menciona más adelante.  
En atención a lo indicado en la citada sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2015, los terrenos del espacio libre general (sistema general) ordenado han de considerarse excluidos de esos ámbitos de actuación integrada.
- \* Se delimita el ámbito de expropiación “AAE.1/LO.05”, con incidencia en los terrenos afectados por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo.  
Esos terrenos, así como las actuaciones previstas en ellos, se vinculan a los citados ámbitos de actuación integrada y a las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en ellos a los efectos del abono de los costes de obtención de los terrenos y de ejecución de las obras de urbanización planteadas.

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito “LO.05 Txomin Enea” incluidas en el Documento de levantamiento parcial de la suspensión del PGOU de 2010.

**4.- Documentos urbanísticos promovidos para el desarrollo y la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento general vigente.**

De conformidad con lo indicado en la parte final del anterior apartado 1, en desarrollo del planeamiento general vigente fue promovido y aprobado el Plan Especial de 2008 (modificado con posterioridad el año 2011). De hecho, algunas de las previsiones mencionadas en el anterior apartado 3 tienen su origen en ese Plan Especial. También han sido promovidos los Estudios de Detalle mencionados en ese mismo apartado

Además, con el fin de proceder a la ejecución de la ordenación planteada, se han elaborado y aprobado los siguientes documentos:

- \* Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada 1; fue aprobado definitivamente el 9 de julio de 2010.
- \* Modificación del anterior PAU; fue aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2014.
- \* Proyecto de Urbanización de las actuaciones integradas 1 y 2; fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 2011.
- \* Proyecto de Urbanización del Parque Fluvial del Urumea; fue aprobado definitivamente el 4 de abril de 2014.

**IX.- PROPUESTAS HIDRÁULICAS REFERENTES AL RÍO URUMEA Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO “LO.05 TXOMIN ENEA”.**

El ámbito Txomin Enea está directamente afectado por riesgos de inundabilidad. Y de hecho los ha sufrido en distintas ocasiones. Debido a ello, su desarrollo urbanístico-residencial ha estado en todo momento condicionado a la eliminación de esos riesgos. Eso ha justificado la elaboración, entre otros, de los distintos documentos, estudios, informes, etc. específicamente relacionados con dicha problemática que se exponen a continuación:

- \* El *Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y el puente de Karabel*, elaborado en abril de 2004.
- \* El *Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar*.
- \* El *Informe de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco sobre "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Intervención Urbanística LM.06 Txomin Enea" en el término municipal de Donostia-San Sebastián*, elaborado en enero de 2007.  
Ese documento urbanístico se corresponde con la citada Modificación del Plan General de 2007 que determinó, en realidad, las bases de la ordenación urbanística de Txomin Enea prevista en el Plan General de 2010.
- \* El *Estudio Hidráulico del río Urumea en el área Txomin Enea*, elaborado en junio de 2007.

Del contenido de todos esos documentos merece una particular atención el del informe de enero de 2007. Así, en él se realiza el siguiente diagnóstico de la situación tanto del río Urumea como de, en particular, Txomin Enea:

*El área de Txomin Enea se encuentra (...) en la parte baja de la cuenca del río Urumea, caracterizada en general por graves problemas de inundabilidad.*

*Por esta razón, la Oficina Territorial de Gipuzkoa ha abordado la problemática de los riesgos de inundaciones en el bajo Urumea analizando la situación entre su desembocadura y el puente Karabel y proponiendo unas soluciones alternativas incluidas en el estudio del año 2004 denominado Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y el puente de Karabel.*

*En este estudio se puede leer un análisis muy claro del estado actual:*

*se puede concluir que las causas de la inundación se deben a la inexistencia de un río con capacidad suficiente para desaguar las avenidas de la Cuenca del Urumea debido a que el cauce natural sólo, como es normal, tiene capacidad para desaguar las avenidas ordinarias, lo que obliga a que el río enseguida ocupe su llanura de inundación en avenidas superiores a 5 años de período de retorno y como esta llanura de inundación se encuentra ocupada por asentamientos urbanos e industriales a cotas muy bajas, dichos asentamientos se convierten en fácilmente inundables.*

*Analizando específicamente el área Txomin Enea se puede observar que en el estado actual se inunda en su mayor parte a partir de una avenida de período de retorno de 10 años. En el caso de una avenida con período de retorno de 500 años el área se inunda completamente y en las zonas más bajas se pueden producir calados superiores a los tres metros y medio.*

Tras ese diagnóstico, en ese mismo informe, en el que se analizan las propuestas urbanísticas de la citada Modificación del Plan General de 2007, se determinan las siguientes pautas de intervención:

*Tanto el documento de Modificación del PGOU como el Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y el puente de Karabel representan instrumentos cuya escala de trabajo es, como mínimo, la del término municipal. Esta analogía se refleja también en el hecho de que ambos necesitan un documento de desarrollo específico: por un lado, se requiere un PERI que precise de forma vinculante los detalles de la ordenación urbanística del área, por el otro, se necesita un plan de encauzamiento donde se definan punto por punto las actuaciones necesarias para conseguir el grado de defensa contra inundaciones requerido.*

*Por lo dicho anteriormente, resulta imprescindible que la ordenación propuesta en el futuro PERI del área de Txomin Enea tenga en cuenta los resultados del proyecto de defensa contra inundaciones de forma vinculante a la hora de establecer el área ocupado por el futuro cauce, las cotas de urbanización y los retiros mínimos de la edificación respecto al río.*

*(...) esta Dirección de Aguas informa favorablemente el documento de Modificación del Plan General de Ordenación referido al Área de Intervención Urbanística LM.06 Txomin Enea (...) de forma condicionada al cumplimiento de la siguiente determinación:*

*En el futuro PERI los resultados del proyecto de mejora hidráulica del río Urumea tendrán que ser considerados como condiciones vinculantes en las definiciones de los principales parámetros de desarrollo urbanístico del área (límites del área aprovechable urbanísticamente, cotas de urbanización y retiros).*

A su vez, el Estudio Hidráulico de junio de 2007, referido específicamente a Txomin Enea, fue elaborado con el fin de dar respuesta al condicionado del anterior informe de enero de 2007. Algunas de las previsiones contenidas en él son las siguientes:

*Desde el punto de vista hidráulico y de inundabilidad, el tramo del río Urumea correspondiente a la zona de Txomin Enea tiene una longitud de 912 metros (...).*

*El caudal asociado al período de retorno de 10 años inunda gran parte del área salvo los edificios de viviendas construidos junto a la carretera, que sólo son inundables para avenidas superiores a 100 años de período de retorno.*

*(...).*

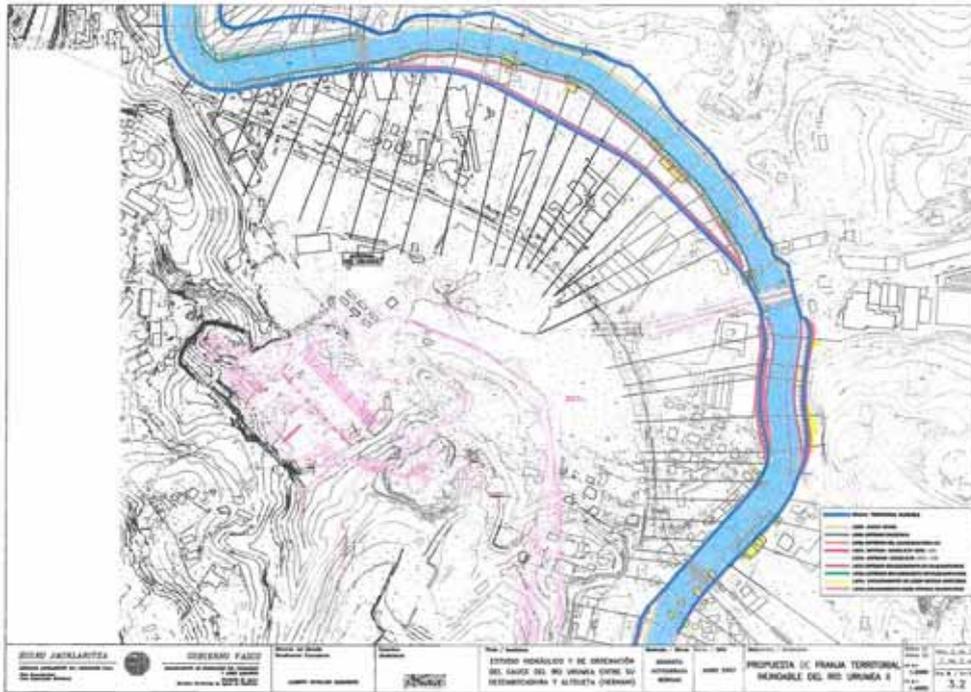
*La carretera actual sirve para desaguar las avenidas, lo que provoca un aumento del riesgo en dicho vial.*

*(...)*

*Por lo tanto y si se quiere realizar una reconversión urbana importante en el área de Txomin Enea, es necesario tener en cuenta la situación de esta zona frente a inundaciones de cara al diseño del nuevo barrio.*

*Por otra parte (...) es necesario citar en este apartado las conclusiones más importantes señaladas en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde*

el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar”. Las conclusiones de este estudio son de dos tipos. En primer lugar, el estudio propone una Franja Territorial de Inundación, que debe quedar libre de nuevas construcciones para permitir que el río tenga suficiente espacio para el desagüe de las avenidas. Esta franja delimita la máxima ocupación urbana próxima al río. En el plano que se adjunta (...) se señala esta franja (...).



Como se puede apreciar, se crea un espacio fluvial suficiente para que el río pueda desaguar la avenida. Este espacio, que se puede considerar en la zona de Txomin Enea como un parque fluvial, debe ser mantenido y respetado según los coeficientes de rugosidad considerados en los cálculos hidráulicos. Ello conlleva la limpieza de la vegetación no autóctona, la conservación de la vegetación de ribera y el mantenimiento a modo de césped, con arbolado en altura, en el sentido de la corriente, del resto de la superficie externa al propio cauce, destinada al desagüe de la avenida.

(...) la remodelación de Txomin con la ordenación prevista y respetando siempre la Franja Territorial de Inundación planteada en el “Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar”, supone una elevación de la lámina de agua máxima en el perfil 96 de 22 centímetros para la avenida de 500 años de período de retorno, de 17 centímetros para la de 100 y una disminución de la lámina de agua de 6 centímetros para la de 10 años. Ello es debido a que para las avenidas importantes, la carretera actual tiene una cierta capacidad de desagüe, actúa como cauce de avenidas. Esta situación se elimina totalmente en la nueva ordenación, que obliga a que toda el agua en avenidas vaya por la Franja Territorial de Inundación, por lo que se eleva ligeramente las láminas de agua. Esta sobreelevación fue juzgada como excesiva por el Servicio Territorial de Aguas de

*Gipuzkoa, por lo que fue necesario pasar a definir una serie de actuaciones puntuales (...) que pudieran desarrollarse a la vez que la ordenación de Txomin y que permitieran reducir la sobreelevación a una altura inferior a los 10 centímetros, estimada como aceptable por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa.*

*(...).*

*Como conclusión (...) se puede indicar que la ordenación planteada en Txomin Enea para la reconversión urbana del barrio respeta la Franja Territorial de Inundación señalada en el “Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar”.*

*Esta reconversión urbana crea ligeros problemas desde el punto de vista de inundabilidad en la situación actual y si el desarrollo se realiza previo a la ejecución de una serie de actuaciones propuestas en el “Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar”.*

*Para no crear estos problemas conviene como mínimo realizar de forma paralela las siguientes actuaciones:*

- \* Mejora de la laminación del embalse del Añarbe maniobrando las compuertas de la presa. Esto implicaría la ejecución de la instrumentación necesaria para el funcionamiento de la red de alerta teniendo en cuenta el personal control y mantenimiento de dicha red. Esta actuación permitirá reducir algo los caudales de avenida.*
- \* Demolición del puente del Colector del Urumea.*
- \* Sustitución del puente de Euskotren. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 8 de anchura. Junto con la anterior actuación, se consigue rebajar la lámina de agua en unos 20 centímetros.*
- \* Sustitución del puente de Txomin y acondicionamiento del cauce del río Urumea entre el puente de Txomin y el del Polígono 27 (actuación incluida en la Ordenación de Txomin).*

Del contenido de todos esos documentos, estudios e informes cabe concluir que la ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico-residencial de Txomin Enea requiere la ejecución de las citadas propuestas hidráulicas, incluidas la relacionadas con la ordenación de la mencionada Franja Territorial de Inundación y la sustitución del puente de Txomin, de manera que aquella no es posible sin estas.

## **X.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS REFERENTES AL RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL DE TXOMIN ENEA. JUSTIFICACIÓN.**

### **1.- Introducción.**

La determinación del régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en el ámbito “LO.05 Txomin Enea”, y, en ese marco, de los porcentajes vinculados a la vivienda

protegida (en sus distintas modalidades) y a la vivienda de promoción libre constituye uno de los objetivos de este proyecto.

Para ello, en la medida en que el desarrollo residencial de ese ámbito forma parte de los desarrollos de esa naturaleza previstos en el planeamiento general resulta conveniente su contextualización en éstos, en los términos expuestos en el siguiente apartado 2.

## **2.- Objetivos y criterios generales asociados a los desarrollos residenciales previstos en el Plan General de 2010. Condiciones de cumplimiento del estándar legal de vivienda protegida.**

### 2.1.- Objetivos y criterios generales de cuantificación de los desarrollos residenciales previstos.

La respuesta a las demandas y necesidades residenciales (vivienda) de los ciudadanos de San Sebastián en el horizonte de su proyección constituye uno de los objetivos principales del Plan General de 2010.

En atención a lo indicado en el anterior epígrafe VIII, la respuesta a esas demandas detectadas justificaba y justifica la ordenación y programación de una cuantía que oscilaba entre 16.500 y 21.000 viviendas y alojamientos. Y cumpliendo ese mandato, el planeamiento general vigente ordena un total de 18.547 nuevas viviendas y alojamientos, conformados por las distintas modalidades siguientes:

- \* Nuevas viviendas “convencionales”: 16.487 viv.
- \* Nuevas viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación y división de viviendas existentes: 760 viv.
- \* Alojamientos dotacionales: 1.300 alojamientos.

### 2.2.- Objetivos y criterios generales de determinación del régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General de 2010, y de cumplimiento del estándar legal de vivienda protegida.

Con el fin de dar respuesta a las demandas de los ciudadanos en materia de vivienda, el planeamiento urbanístico ha de *planificar, clasificar, programar y destinar suelo para la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con destino a alojamientos para atender a las necesidades de la sociedad* (art. “4.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006). Y ha de *destinar suelo adecuado y suficiente (...) para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública*, planteada en los términos establecidos en la *legislación sobre ordenación territorial y urbanística*, en condiciones que garanticen *una distribución de su localización respetuosa con el principio de la cohesión social* (artículos “10.1.b” del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 y “20.1.b” del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015).

El cumplimiento de esos mandatos legales requiere, entre otros extremos, la ordenación de vivienda protegida en la cuantía y en las condiciones de emplazamiento adecuadas para dar respuesta a las necesidades detectadas. Y en el caso que ahora nos ocupa, dicho cumplimiento responde, entre otros, a los siguientes criterios de intervención:

*A.- Determinación de un porcentaje de vivienda protegida superior al resultante de la aplicación del estándar legal vigente en la materia.*

Los desarrollos residenciales previstos tanto en los suelos urbanos no consolidados sujetos a actuaciones integradas como en los suelos urbanizables han de vincularse al régimen de la vivienda protegida en la cuantía y/o porcentaje necesarios para dar respuesta a las demandas de esa naturaleza, y, como mínimo, para cumplir el estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006 (art. "80.2").

Para ello, se parte de un diagnóstico de la situación existente en el momento de la elaboración de dicho Plan que responde, entre otras, a estas premisas:

- \* La problemática referente a la vivienda ha de ser considerada y tratada como uno de los problemas sociales más relevantes de la ciudad.
- \* Ese problema no es tan sólo cuantitativo sino, fundamentalmente, de precio.
- \* El 85% de los demandantes de vivienda de la ciudad no puede acceder, en condiciones razonables, a la vivienda de promoción libre ofertada en la ciudad.

Esa situación justificaba y justifica la vinculación al régimen de la vivienda protegida de una importante cuantía de la nueva edificabilidad residencial prevista, en porcentajes superiores a los resultantes de la aplicación del indicado estándar legal vigente en la materia (40% en desarrollos residenciales previstos en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas; 75% en los desarrollos residenciales previstos en suelos urbanizables).

En esas circunstancias, el Ayuntamiento acordó la adecuación de las viviendas y los alojamientos a ordenar a los siguientes criterios generales, referentes a la determinación de su régimen jurídico-urbanístico-económico (incluida su vinculación al régimen de la vivienda protegida o de la vivienda libre):

- \* Régimen jurídico-económico de las viviendas previstas en el marco del Plan General de 1995, aún no ejecutadas y consolidadas por el Plan General de 2010: el definido en aquél Plan, de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 17/1994 (se corresponden con las asociadas a la situación 1 mencionada en el apartado "2.2.A" del anterior epígrafe VIII).

- \* Adecuación de las nuevas viviendas previstas en el propio Plan General de 2010 (asociadas a la situación 2 mencionada en el apartado "2.2.A" del anterior epígrafe VIII) a los siguientes criterios generales:

- Vivienda de protección pública:
  - . Vivienda de protección oficial: entre el 50 % y el 60 %.
  - . Vivienda de precio tasado o limitado: entre el 20 % y el 30 %.
  - . Total máximo: entre el 70 % y el 80 %.
- Vivienda de promoción libre: entre el 20 % y el 30 %.

En todo caso, la definitiva determinación de los correspondientes porcentajes de vivienda protegida y vivienda libre en unos y otros supuestos queda condicionada, entre otros aspectos, a la realización de los correspondientes estudios relacionados con la viabilidad económica de unas y otras actuaciones urbanísticas, así como a las conclusiones que resulten de ellos.

B.- *Criterios de implantación y emplazamiento de las viviendas protegidas. Cumplimiento global del estándar legal.*

a) *Alternativas de intervención.*

De conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "80.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, el cumplimiento del citado estándar ha de adecuarse a alguna de las siguientes alternativas de intervención:

- \* En principio, de manera individualizada en cada área, sector o unidad de ejecución.
- \* Complementariamente, de manera global, bien en cada clase de suelo (urbano y urbanizable), bien en el conjunto de ambas.

En el caso que ahora nos ocupa, la idoneidad de una u otra alternativa de intervención ha de ser determinada en atención a su adecuación a los criterios que se exponen en el siguiente apartado "b".

b) *Criterios materiales de implantación y emplazamiento de las viviendas protegidas y, en consonancia con ello, de cumplimiento del estándar legal.*

Se consideran adecuados para la implantación de viviendas protegidas los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos urbanísticos que se ajusten al conjunto de los criterios siguientes:

- \* Garantizar la cohesión social de los desarrollos residenciales proyectados.

Esa cohesión social está asociada a los desarrollos residenciales que reúnan los requisitos adecuados para hacer posible la mezcla y/o convivencia de viviendas protegidas (en sus distintas variantes) y viviendas de promoción libre en las condiciones necesarias para lograr la integración sociológica de los usuarios de

todas ellas, y evitar la creación de zonas residenciales marginales. Algunos de esos requisitos son concretamente los siguientes:

- Contar con el dimensionamiento y/o densidad necesarios para posibilitar esa mezcla de viviendas en las citadas condiciones, descartándose, en concreto, los desarrollos puntuales y/o de limitada extensión para la ordenación de viviendas protegidas.
- Contar con las condiciones de morfología urbana y tipología edificatoria adecuadas para ello.
- Disponer de las condiciones adecuadas para su comunicación, preferentemente, mediante transporte público y modos de movilidad no motorizados –a pie, bicicleta...-.

No todos los desarrollos urbanísticos-residenciales previstos en el planeamiento vigente responden a esos parámetros y son, por lo tanto, adecuados para la consecución de la citada cohesión social.

Así, los desarrollos residenciales de alta densidad, así como otros de densidad media, son adecuados para la consecución de ese fin, en la medida en que responden a los citados requisitos.

No así los desarrollos residenciales de baja densidad, así como los restantes de densidad media, en la medida en que responden a otro tipo de parámetros; en concreto sus condiciones de emplazamiento, morfología urbana y tipología edificatoria, dimensionamiento y/o densidad, comunicación, etc., considerados bien en su integridad bien en algunos de esos extremos, resultan inadecuados para la consecución de la referida cohesión social.

- \* Adecuación de la tipología edificatoria a los condicionantes propios de la vivienda protegida, en condiciones que conlleven el cumplimiento de las Ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, incluidos los reguladores de la superficie máxima de esas viviendas.
- \* La conveniencia y/o necesidad de implantar las viviendas protegidas y de promoción libre en parcelas y/o edificaciones distintas, evitando su mezcla en una misma.
- \* La viabilidad de los desarrollos urbanístico-residenciales proyectados en la medida en que, además de requerirlo la legislación urbanística vigente, su propia ejecución depende de ello.  
Y esa viabilidad es el resultado de la suma del conjunto de los factores con incidencia en ella, incluidos los siguientes: la edificabilidad urbanística proyectada y su intensidad; el destino de esa edificabilidad al o a los correspondientes usos; la vinculación de la edificabilidad urbanística residencial al régimen de la vivienda protegida, de la vivienda libre, etc. en los correspondientes porcentajes; el valor de repercusión del suelo asociado a dicha edificabilidad; las cargas urbanísticas previstas, incluidas tanto las obras de

urbanización como las de otra naturaleza (derribos, realojos, traslados, indemnizaciones, etc.), y su coste económico; etc.

En aquellos casos en los que la consideración conjunta de las afecciones económicas derivadas de todos esos factores conlleve un resultado que cuestione la viabilidad del desarrollo, procede la eliminación y/o reducción del porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a ese régimen, en aras a garantizar dicha viabilidad.

En atención a lo expuesto, la propia ordenación e implantación de viviendas protegidas ha de entenderse asociada a la adecuación de los desarrollos residenciales a todos esos criterios, descartándose para ello los que no se adecuan.

- c) *Propuesta de intervención planteada: el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida.*

En atención a lo indicado en el planeamiento general vigente, la evaluación conjunta de, por un lado, las características y los condicionantes de los desarrollos urbanístico-residenciales planteados en los correspondientes ámbitos y subámbitos urbanísticos, y, por otro, su adecuación o no a los criterios expuestos en el anterior apartado “b” justifica el cumplimiento global del referido estándar de vivienda protegida.

Así, tan sólo los desarrollos urbanístico-residenciales que se adecuan a esos criterios pueden y deben considerarse adecuados para la implantación de vivienda protegida. Y en consonancia con ello:

- \* Los condicionantes de emplazamiento, dimensión, comunicación, morfología urbana, tipología edificatoria, intensidad, coste de las cargas de urbanización previstas, viabilidad económica, etc. de los desarrollos urbanos que se exponen a continuación, hacen que no resulten adecuados para la implantación de vivienda protegida. Son, en concreto, los previstos en los ámbitos y subámbitos urbanísticos siguientes:
- “AL.08.2 Roteta Azpikoa”.
  - “AO.12.1 Txapaldegi Berri”.
  - “AÑ.01.1 P.P. Atotxa Erreka”.
  - “AY.04.1 Marianistas”.
  - “AY.06 Arbaizenea”.
  - “AY.13 Alto de Errondo (II)”.
  - “CE.09.1 Villas San Roke”.
  - “IB.10.2 Aita Barandiaran”.
  - “IN.02.2 Salesas”.
  - “IN.03.1 Clínica del Pilar”.
  - “MZ.01 Merkelin”.
  - “MZ.02 Miramon”.
  - “MZ.03.3 Iyola (II)”.

- “MZ.03.4 Miramon (II)”.
- “MZ.10 Basazobal”.

\* A su vez, los condicionantes de emplazamiento, dimensión, comunicación, tipología y morfología urbana, intensidad, coste de las cargas de urbanización previstas, etc. de los desarrollos urbanos que se exponen a continuación hacen que resulten adecuados para la implantación de vivienda protegida, incluso en un porcentaje superior al mínimo asociado al cumplimiento del correspondiente estándar legal. Algunos de ellos son, en concreto, los previstos en los ámbitos y subámbitos urbanísticos siguientes:

- “IB.10 Etxegi”.
- “IB.18.1 Amerika Plaza”.
- “LO.05.Txomin Enea”.
- “AL.20 Auditz-Akular”.
- “MA.08 Antondegi”.

### **3.- Criterios y propuestas de determinación del régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en Txomin Enea. Justificación de las propuestas.**

#### **3.1.- Implantación en Txomin Enea de un porcentaje de vivienda protegida superior al resultante de la aplicación del estándar legal.**

En atención a sus condicionantes generales (topográficos, de emplazamiento, urbanísticos...) Txomin Enea es un ámbito particularmente adecuado para dar respuesta a las necesidades y demandas de carácter urbano de la ciudad de San Sebastián y de sus ciudadanos, en las debidas y adecuadas condiciones de sostenibilidad general.

Esos mismos condicionantes, sumados a sus antecedentes urbanísticos, justifican su destino a usos preferentemente residenciales, complementados con otros terciarios, dotacionales (parque fluvial del Urumea...), etc.

Además, la adecuación del desarrollo residencial previsto en ese ámbito a los criterios expuestos en el anterior apartado “2.2.B.b” justifica la implantación en él de un porcentaje de vivienda protegida superior al resultante de la aplicación del estándar legal vigente en la materia, en el marco del citado cumplimiento global del estándar de vivienda protegida en el conjunto de los desarrollos residenciales previstos en los suelos urbano y urbanizable. En concreto, las razones que se exponen a continuación justifican ese planteamiento:

- \* La adecuación del desarrollo urbanístico-residencial de Txomin Enea a los parámetros urbanísticos necesarios para garantizar su cohesión social.
- \* La adecuación del desarrollo urbanístico-residencial de Txomin Enea a los parámetros urbanísticos propios de un desarrollo de alta densidad, dotado de la consiguiente compatibilidad tanto cuantitativa como cualitativa.

- \* La idoneidad de la morfología urbana proyectada en Txomin Enea para acoger vivienda protegida,
- \* La idoneidad de la tipología edificatoria proyectada en Txomin Enea para acoger vivienda protegida, en condiciones que conllevan, entre otros extremos, el cumplimiento de las Ordenanzas de diseño de esas viviendas.
- \* La viabilidad económica del desarrollo urbanístico de Txomin Enea, sin que la determinación de un porcentaje de vivienda protegida superior al cumplimiento del estándar lo cuestione o ponga en crisis.
- \* Su adecuación a los criterios reguladores de la equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, de conformidad con lo expuesto en el apartado 4 del siguiente epígrafe XII.

### 3.2.- Propuestas reguladoras del régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial prevista en Txomin Enea.

De conformidad con los criterios expuestos en los anteriores apartados, se propone la determinación del régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial de Txomin Enea en los siguientes términos:

- \* Edificabilidad urbanística residencial prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 1:
  - Vinculada al régimen de VPO (45,19%): ..... 36.320 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (régimen especial / coefic. 1,7; 14,06%):..... 11.300 m<sup>2</sup>(t)
  - De promoción libre (40,75%): ..... 32.745 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 80.365 m<sup>2</sup>(t).

Esa edificabilidad incluye la existente y disconforme con la ordenación vigente que se prevé sustituir.

- \* Edificabilidad urbanística residencial prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 2:
  - Vinculada al régimen de VPO (50%): 15.565 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (municipal régimen general; (25%): 7.782 m<sup>2</sup>(t)
  - De promoción libre (25%): 7.782 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 31.129 m<sup>2</sup>(t).

Además, en atención a las razones expuestas en el apartado “2.2.A” del anterior epígrafe VIII cabe asociar esa edificabilidad residencial a las dos situaciones que se mencionan a continuación, en la cuantía que asimismo se indica:

- \* Nueva edificabilidad residencial vinculada a la citada situación 1 (asociada al cumplimiento del estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994):
  - VPO (régimen general): 34.400 m<sup>2</sup>(t).
  - Vivienda tasada: --- / ---
  - Vivienda libre: 32.619 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 67.019 m<sup>2</sup>(t)..

- \* Nueva edificabilidad residencial vinculada a la citada situación 2 (asociada al cumplimiento del estándar de vivienda protegida de la Ley 2/2006):
- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| - VPO (régimen general): | 17.485 ( m <sup>2</sup> (t).. |
| - Vivienda tasada:       | 19.082 m <sup>2</sup> (t).    |
| - Vivienda libre:        | 7.908 m <sup>2</sup> (t).     |
| - Total:                 | 44.475 m <sup>2</sup> (t).    |

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que, de conformidad con lo indicado en el siguiente epígrafe XII, las citadas propuestas se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

### 3.3.- Emplazamiento de la nueva edificabilidad residencial prevista en Txomin Enea en las parcelas pormenorizadas ordenadas.

Esas parcelas pormenorizadas son, en concreto, las ordenadas en el referido Plan Especial de 2008. A su vez, el emplazamiento de la edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda protegida (en sus distintas modalidades) y de la vivienda de promoción libre se adecua a los criterios establecidos en ese mismo Plan, incluso en lo referente a su ubicación en las correspondientes parcelas pormenorizadas ordenadas. La única salvedad a ese respecto es la referente al régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial de las parcelas ordenadas en dicho Plan Especial que se mencionan a continuación, que queda fijado en los términos que asimismo se indican:

- \* Parcela "a.300.3":
- Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial:.....8.260 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: .....6.860 m<sup>2</sup>(t)
- \* Parcela "a.300.5":
- Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial: 3.040 m<sup>2</sup>(t).

### 4.- **Propuestas generales de determinación del régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en el conjunto de los desarrollos residenciales previstos en el planeamiento general.**

Las propuestas generales de determinación del régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial prevista en el conjunto de los desarrollos residenciales de la ciudad sujetos al estándar legal de vivienda protegida, resultantes tras la determinación de las referentes a Txomin Enea en los términos expuestos en el anterior apartado "3.2" son las siguientes:

- \* Edificabilidad y viviendas vinculadas a la citada situación 1 (asociadas al estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994):
- VPO (régimen general): 174.166 m<sup>2</sup>(t) (30,82%) / 1.929 viv. (38,16%).
  - Vivienda tasada: 8.702 m<sup>2</sup>(t) (1,54%) / 97 viv. (1,92%).
  - Vivienda libre: 382.155 m<sup>2</sup>(t) (67,64%) / 3.029 viv. (59,92%).
  - Total: 565.023 m<sup>2</sup>(t) (100,00%) / 5.055 viv. (100,00%).
- \* Edificabilidad y viviendas vinculadas a la citada situación 2 (asociadas al estándar de vivienda protegida de la Ley 2/2006):
- VPO (régimen general): 467.006 ( m<sup>2</sup>(t) (46,80%) / 5.335 viv. (46,67%).
  - Vivienda tasada: 209.319 m<sup>2</sup>(t) (21,00%) / 2.360 viv. (20,64%).
  - Vivienda libre: 322.184 m<sup>2</sup>(t) (32,20%) / 3.737 viv. (32,69%).
  - Total: 998.509 m<sup>2</sup>(t) (100,00%) / 11.432 viv. (100,00%).
- \* Total:
- VPO (régimen general): 641.172 m<sup>2</sup>(t) [41,00%] / 7.264 viv. (44,06%).
  - Vivienda tasada: 218.021 m<sup>2</sup>(t) [13,95%] / 2.457 viv. (14,90%).
  - Vivienda libre: 704.339 m<sup>2</sup>(t) [45,05%] / 6.766 viv. (41,04%).
  - Total: 1.563.532 m<sup>2</sup>(t) [100,00%] / 16.487 viv. (100,00%)

## XI.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS REFERENTES A LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN TXOMIN ENEA, INCLUIDO EL ESPACIO LIBRE GENERAL (SISTEMA GENERAL). JUSTIFICACIÓN.

### 1.- Modalidad de actuación y delimitación de ámbitos de actuación integrada.

El planeamiento urbanístico vigente clasifica y categoriza los terrenos de Txomin Enea afectados por el nuevo desarrollo urbanístico planteado en él como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Esa previsión de clasificación y categorización, sumada a las características y objetivos de dicho desarrollo urbanístico, justifica la adecuación de su ejecución a los requisitos propios de las actuaciones integradas (art. 138 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

De ahí que, de conformidad con lo establecido en dicha Ley (artículos "56.1.b", 138, etc.) esos terrenos deban integrarse en el o los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

En este caso, se propone la delimitación de ese tipo de ámbitos a partir de la expresa consideración de los condicionantes de ejecución que se mencionan a continuación.

En concreto, la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en los terrenos vinculados al Centro Penitenciario de Martutene requiere su traslado previo al nuevo emplazamiento previsto para él (ámbito Eskuzaitzeta, situado en el barrio de Zubieta). Ese traslado ha de ser acometido por la Administración competente en la materia, previa determinación y aprobación de los correspondientes acuerdos de financiación. Por lo tanto, dicha ejecución no puede ser acometida en tanto se proceda a ese traslado, y este depende de decisiones que exceden del campo de intervención del Ayuntamiento de San Sebastián.

A su vez, la ejecución del nuevo desarrollo urbanístico planteado en el resto del ámbito carece de condicionantes de esa naturaleza, y puede ser acometida con inmediatez. De hecho, dicha ejecución ya ha sido iniciada en lo referente a, entre otros extremos, la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos que eso requiere (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Expropiación, Proyecto de Urbanización, etc.), así como al realojo de residentes en viviendas a derribar, derribo de edificaciones declaradas fuera de ordenación, etc.

Se propone, por lo tanto, la delimitación de los dos ámbitos de actuación integrada que se mencionan a continuación. El primero de ellos está conformado por los terrenos del ámbito en los que la ejecución del nuevo desarrollo urbanístico planteado puede ser acometida con inmediatez (“AAI.I.12”). El segundo, por los terrenos del ámbito vinculados al mencionado Centro Penitenciario de Martutene (“AAI.I.13”).

Esas previsiones se corresponden con las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. Eso sí, se prevé la inclusión del espacio libre general (sistema general) ordenado en esos ámbitos en atención a las razones que se exponen en el siguiente apartado 2.

## **2.- Criterios y propuestas referentes a la ejecución urbanística del espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea.**

### **2.1.- Alternativas de intervención.**

De conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la ejecución urbanística de ese espacio libre general puede ser acometida, tanto en lo referente a la obtención de los terrenos por el Ayuntamiento, como a la ejecución y abono de las obras de urbanización, mediante alguna de las siguientes modalidades o alternativas de intervención:

- \* Inclusión de los terrenos en los citados ámbitos de actuación integrada, de conformidad con lo establecido en los artículos “25.2.a”, “35.5”, “53.1.f”, “138.2”, “186.1”, etc. de la citada Ley de 2006, y 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.
- \* Mediante las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales reguladas en los artículos 139, “186.1”, etc. de la referida

Ley de 2006, que implican, entre otros extremos, la obtención de los terrenos afectados mediante expropiación.

En este caso, se propone la determinación de la alternativa de intervención adecuada a ese respecto a partir de la expresa y razonada consideración de las circunstancias y los condicionantes que se exponen en el siguiente apartado "2.2", así como de las afecciones derivadas de ellos.

2.2.- Condicionantes asociados a la ordenación del espacio libre general, y afecciones derivadas de ellos.

A.- *Condicionantes de carácter hidráulico.*

De conformidad con lo expuesto en el anterior epígrafe IX, Txomin Enea está afectado por graves problemas de inundabilidad. Así, en su estado actual se inunda en su mayor parte a partir de una avenida de período de retorno de 10 años, y en su totalidad en el supuesto de una avenida con período de retorno de 500 años.

De ahí que, en atención a lo indicado en los estudios hidráulicos mencionados en ese mismo epígrafe, la propia posibilidad de ordenar y ejecutar el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito se vincule al cumplimiento de las condiciones hidráulicas determinadas en ellos.

Más en concreto, conforme a lo indicado en el Estudio Hidráulico de junio de 2007, así como en el Estudio Hidráulico y de ordenación del río Urumea desde el barrio de Alzueta, en Hernani, hasta la desembocadura en el mar, la ordenación de ese desarrollo urbanístico-residencial se condiciona, entre otros extremos, a la ordenación de la denominada Franja Territorial de Inundación, la sustitución del puente de Txomin y el acondicionamiento del cauce del río Urumea entre el puente anterior y el de conexión con el ámbito Torrua Zahar (antiguo polígono 27).

Además, a esas condiciones se ha de sumar la asociada a la implantación de la rasante de la urbanización vinculada al referido desarrollo en una cota adecuada para eliminar riesgos de inundabilidad (cota aproximada de +7,00, sin perjuicio de que en determinados puntos sea ligeramente más elevada, y en otros más baja).

Conforme a lo indicado en dichos estudios hidráulicos, esa Franja Territorial de Inundación debe quedar libre de nuevas construcciones para permitir que el río tenga suficiente espacio para el desagüe de las avenidas. Su ordenación en esas condiciones constituye un requisito imprescindible para la propia existencia y viabilidad del desarrollo residencial de Txomin Enea. No cabe este desarrollo sin aquella Franja.

Complementariamente, los condicionantes cualitativos, de dimensión, emplazamiento, etc. de esa Franja son acordes con los objetivos y criterios generales antes expuestos

(apartado "2.3" del epígrafe VIII), a los efectos de su calificación urbanística formal como espacio libre urbano general.

B.- *Condicionantes de carácter urbanístico.*

De conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes (artículos 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, etc.), todo desarrollo residencial debe complementarse, entre otros extremos, con la ordenación del o de los correspondientes espacios libres generales, con la superficie mínima asociada al cumplimiento del estándar legal de 5 m<sup>2</sup>/habitante.

A lo anterior se ha de añadir que con ocasión de la aprobación, mediante resolución de 14 de febrero de 2006, de los criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del proyecto de nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián, el Ayuntamiento acordó expresamente consolidar, como mínimo, el *estándar de 6,53 m<sup>2</sup>/habitante establecido en el Plan General de 1995 en materia de sistema general de espacios libres urbanos, considerándolo a ese respecto como mínimo.*

A su vez, el Plan General de 2010 cumple ese estándar de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "2.3" del anterior epígrafe VIII. En concreto, las propuestas planteadas en él suponen la ordenación de espacios libres generales a razón de una media de 7,54 m<sup>2</sup>/habitante.

La aplicación de los criterios establecidos en la Ley de Vivienda de 18 de junio de 2015 podría dar lugar, incluso, a una media superior a la anterior. Así, mientras que, conforme a esos criterios, el referido estándar no es de aplicación en los alojamientos dotacionales, el planeamiento general vigente sí los toma en consideración a ese respecto. En concreto, dicho planeamiento toma como referencia el total de las 18.547 nuevas viviendas y alojamientos proyectados, de los que 1.300 se corresponden con alojamientos dotacionales. Por lo tanto, el reajuste a la baja de ese total conllevaría el consiguiente incremento de la referida media.

Esa exigencia urbanística incide de manera directa y expresa en el desarrollo residencial previsto en Txomin Enea. Precisamente por ello, ese desarrollo y las afecciones asociadas a él (nueva población estimada, etc.) son objeto de expresa consideración en el citado marco general. En concreto, las exigencias de espacios libres urbanos generales (sistema general) asociadas a ese desarrollo residencial son las siguientes:

- \* Vinculadas al estándar legal de 5 m<sup>2</sup>/habitante (Ley de Suelo de 2006):
  - Edificabilidad urbanística: 111.494 m<sup>2</sup>(t).
  - Población estimada [111.494 m<sup>2</sup>(t) : 25 m<sup>2</sup>(t)] = 4.460 hab.
  - Superficie mínima del espacio libre urbano: 4.460 hab. x 5 m<sup>2</sup>/hab = 22.300 m<sup>2</sup>.
  
- \* Vinculadas al estándar de 7,54 m<sup>2</sup>/habitante (Plan General de 2010):

- Edificabilidad urbanística: 111.494 m<sup>2</sup>(t).
- Población estimada [111.494 m<sup>2</sup>(t) : 25 m<sup>2</sup>(t)] = 4.460 hab.
- Superficie mínima del espacio libre urbano: 4.460 hab. x 7,54 m<sup>2</sup>/hab = 33.628 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, el desarrollo residencial de Txomin Enea requiere la ordenación de un espacio libre urbano general que cuente con esa superficie mínima de 33.628 m<sup>2</sup>. Aquél no es posible sin éste. En concreto, procede considerar como tal superficie mínima la resultante de la aplicación del indicado estándar de 7,54 m<sup>2</sup>/hab, resultante de las previsiones del Plan General de 2010, dada la estrecha vinculación jurídico-urbanística de este proyecto con ese Plan. Considerada en ese contexto, la ordenación del indicado espacio libre general de Txomin Enea, de 18.631 m<sup>2</sup> de superficie, conlleva la ordenación en el propio ámbito de una determinada parte de aquella superficie (55,40%), y de la restante (44,60%) en otras partes de la ciudad.

#### C.- *Condicionantes de proximidad.*

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, las viviendas proyectadas en Txomin Enea y los residentes en ellas serán sus principales beneficiarios. No en vano, la colindancia física de ese espacio libre con las viviendas redundará directamente tanto en la calidad de éstas como en su valor económico (al alza, comparativamente con la hipótesis de inexistencia de ese espacio libre).

#### 2.3.- Propuestas de ejecución del espacio libre general de Txomin Enea. Justificación.

Las consideraciones expuestas en el anterior apartado "2.2" dan pie a concluir que existe una estrecha y directa vinculación entre, por un lado, el desarrollo urbanístico-residencial previsto en Txomin Enea, y, por otro, los condicionantes hidráulicos, urbanísticos y de proximidad mencionados en ese mismo apartado.

En concreto, las razones hidráulicas y urbanísticas expuestas en ese apartado hacen que la ordenación de ese espacio libre general (sistema general) sea imprescindible para la propia existencia y viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en Txomin Enea, en condiciones que implican que este no es posible sin aquél, o que aquél no es necesario sin este. Además, ese mismo desarrollo urbanístico es el principal beneficiario del espacio libre en atención a su colindancia con este.

Esas razones justifican la ejecución urbanística de ese espacio libre general de conformidad con las siguientes propuestas:

- \* Inclusión de los terrenos destinados a dicho espacio libre en los ámbitos de actuación integrada delimitados ("AAI.I.12" y "AAI.I.13"), en los términos reflejados en el plano "II.1 Condiciones de ejecución urbanística" incluido en el documento "3. Planos" de este proyecto.

- \* Inclusión de los terrenos destinados a dicho espacio libre en las unidades de ejecución que los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora delimiten en los citados ámbitos de actuación integrada delimitados.
  
- \* Vinculación de los terrenos destinados al referido espacio libre al desarrollo urbanístico previsto en los citados ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución con los dos objetivos siguientes:
  - Obtención de esos terrenos por la Administración (Ayuntamiento de San Sebastián).
  - Consideración del coste de ejecución de las obras de urbanización del espacio libre general (así como de las restantes cargas de urbanización resultantes, en su caso) al mencionado desarrollo urbanístico.

Además, en atención a lo indicado en el siguiente epígrafe XII, esas propuestas se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

## **XII.- ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS REGULADORAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE TXOMIN ENEA PLANTEADAS EN ESTE PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES.**

Este proyecto y sus propuestas (al igual que las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente) se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, los que se mencionan a continuación, en atención a las razones que asimismo se indican:

### **1.- Justificación de la adecuación de las propuestas reguladoras del régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial de Txomin Enea a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.**

Esas propuestas se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, en atención a las razones que se exponen a continuación:

A.- El desarrollo residencial de Txomin Enea forma parte de los desarrollos de esa naturaleza previstos en el Plan General de 2010 (incluidos los reajustes resultantes del Documento de levantamiento de la suspensión de ese PGOU), que conllevan la ordenación de un total de 18.547 nuevas viviendas y alojamientos.

De esa manera, el Plan da respuesta al criterio fijado por el propio Ayuntamiento (resolución de 14 de febrero de 2014), conforme al cual, debían ordenarse y programarse entre 16.500 y 21.000 viviendas y alojamientos con el fin de dar respuesta a las necesidades y demandas detectadas en la ciudad para el horizonte de proyección del propio Plan.

Esas previsiones se adecuan, entre otros, a los criterios establecidos en el artículo “20.1.b” del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (, con el fin hacer efectivos los principios, derechos y deberes mencionados en su Título I (incluido el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible), el planeamiento urbanístico ha de *destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial*.

El cumplimiento de ese requisito de suficiencia está asociado a la ordenación en el planeamiento urbanístico del suelo necesario y suficiente para satisfacer las demandas detectadas, como mínimo, en las materias mencionadas (usos productivos y residenciales), y también en las restantes igualmente estimadas (equipamientos...).

A su vez, el requisito de la adecuación de los suelos esta asociado a su idoneidad para, en atención a sus características y condicionantes, acoger los citados usos.

Considerado en ese contexto, con el desarrollo residencial de Txomin Enea también se da respuesta a ese doble mandato legal. Así, en la medida en que forman parte de las 18.547 nuevas viviendas y alojamientos ordenados por el planeamiento general (necesarios para dar respuestas a las demandas residenciales detectadas), las previstas en ese ámbito, al

igual que el suelo vinculado a ellas, son necesarias para dar respuesta al mandato legal de ordenar suelo suficiente para uso residencial. A su vez, en atención a sus condicionantes orográficos, de emplazamiento, urbanísticos, etc. los suelos de ese ámbito son adecuados para su destino, preferentemente, a uso residencial.

B.- Las previsiones de vinculación de la nueva edificabilidad residencial y de las nuevas viviendas de Txomin Enea al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los porcentajes planteados en este proyecto, sumadas a las establecidas en el planeamiento general vigente para otros ámbitos y subámbitos urbanísticos, se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, entre otros, los siguientes:

a) En atención a lo establecido en el artículo “20.1.b” del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, la citada reserva de vivienda protegida ha de ser planteada en términos que garanticen una *distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social*.

Y en esa misma línea, el citado artículo “80.4” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 establece que el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida ha de efectuarse en condiciones que garanticen una *calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación social espacial*.

Criterios como esos implican, entre otros extremos, la localización y el emplazamiento de la vivienda protegida en condiciones de mezcla y convivencia con otras modalidades de vivienda (promoción libre...), excluyéndose o prohibiéndose medidas que supongan su segregación y/o la creación de guetos o zonas residenciales marginales.

El cumplimiento de esos mandatos legales justifica la implantación de la vivienda protegida en el marco de los desarrollos residenciales que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado “2.2.B.b” del anterior epígrafe X, en la medida en que son propicios para la implantación de viviendas protegidas (y también de promoción libre), en condiciones que garanticen la cohesión social del desarrollo urbanístico.

Y en la medida en que el previsto en Txomin Enea responde a esos criterios (alta densidad, morfología urbana y tipología edificatoria adecuados, emplazamiento asimismo adecuado, etc.) resulta propicio para la implantación de un importante número de viviendas protegidas (y también de promoción libre), precisamente para garantizar, entre otros extremos, la citada cohesión social.

b) De conformidad con lo indicado en el artículo “20.1.b” del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y con el fin hacer efectivos los principios, derechos y deberes mencionados en su Título I (incluido el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible), el planeamiento urbanístico ha de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, *con reserva en todo*

*caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública (...), en los términos y condiciones determinados por la legislación sobre ordenación del territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación (...).*

En el caso que ahora nos ocupa, tanto la reserva mínima como las condiciones de implantación de la misma son, en concreto, las previstas en el artículo 80 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

A su vez, la previsión referente a la reserva de *una parte proporcionada* a vivienda protegida está asociada a la vinculación a ese régimen de la cuantía o porcentaje necesario para satisfacer las demandas detectadas a ese respecto.

En ese marco, respondiendo a los criterios antes expuestos (acordados mediante la resolución de 14 de febrero de 2006), el planeamiento general vigente vincula al régimen de la vivienda protegida una cuantía superior a la mínima resultante del estándar regulado en el citado artículo 80 de la Ley de Suelo de 2006.

Las razones que lo justifican están estrechamente relacionadas con el diagnóstico que, de la situación existente a ese respecto, fue realizado en el marco de la formulación del planeamiento general vigente. Así, tras detectar que el 85% de los demandantes de vivienda de la ciudad no podían acceder, en condiciones razonables, a la vivienda de promoción libre ofertada en la ciudad, e indicar que *la problemática referente a la vivienda ha de ser considerada y tratada como uno de los problemas sociales más relevantes de la ciudad en la actualidad, y que, como tal, requiere soluciones imaginativas y audaces*, dicho diagnóstico subraya que *ese problema no es tan sólo cuantitativo sino, fundamentalmente, de precio*, e indica que las soluciones a plantear para dar respuesta al mismo *han de extenderse, en lo posible, a todos aquellos extremos que, directa o indirectamente, incidan en el indicado precio, incluido el valor económico del suelo y su repercusión sobre la vivienda*.

Además, las previsiones de emplazamiento y/o territorialización de esos desarrollos responden al criterio de cumplimiento global del estándar legal vigente en la materia, regulado, entre otros, en el artículo "80.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, en atención a las razones expuestas en el apartado "2.2.B" del anterior epígrafe X.

La idoneidad de ese cumplimiento global fue autorizada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, de conformidad con lo establecido en ese mismo artículo.

Considerado en ese marco, con el desarrollo urbanístico-residencial del ámbito Txomin Enea se contribuye a dar respuesta a ese mandato legal, en condiciones y proporción acordes con las características topográficas, de emplazamiento, urbanísticas, etc. de

ese ámbito y del desarrollo planteado en él. Es más, su adecuación a los criterios expuestos en el citado apartado “2.2.B” justifica la implantación en ese ámbito de un porcentaje de vivienda protegida superior al asociado al estándar legal.

- c) Además, de conformidad con lo indicado, el estándar legal de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 (artículo 80) es un referente mínimo, que puede ser incrementado en los términos y en atención a las razones que determine el planeamiento urbanístico.

A ese respecto, conforme a lo indicado, el planeamiento general vigente justifica la necesidad de vincular al régimen de la vivienda protegida un porcentaje superior al del citado estándar.

## **2.- Justificación de la adecuación de las propuestas de delimitación de dos ámbitos de actuación integrada a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.**

La previsión de delimitación de dos ámbitos de actuación integrada (“AAI.I.12” y “AAI.I.13”) se adecua a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos, entre otros, los que se mencionan a continuación.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en el artículo “56.1.b” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada se ha de proceder a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos de actuación integrada, teniendo en cuenta para ello las previsiones de programación del proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada.

Por otro lado y en esa misma línea, en atención a lo establecido en el artículo “55.1.a” de dicha Ley, con ocasión de la determinación de la ordenación estructural, se ha de definir, entre otros extremos, la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, incluida la secuencia lógica del desarrollo urbanístico.

A ese respecto, las razones expuestas en el apartado 1 del anterior epígrafe XI están estrechamente relacionadas y/o son acordes con los criterios expuestos en esas disposiciones.

## **3.- Justificación de la adecuación de las propuestas de ejecución urbanística del espacio libre urbano general (sistema general) de Txomin Enea a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.**

El Plan General de 2010 ordena en el ámbito Txomin Enea un espacio libre general de 18.631 m<sup>2</sup> de superficie, situado a orillas del río Urumea.

Por su parte, este proyecto complementa esa previsión con las propuestas de inclusión de los terrenos destinados a ese espacio libre en los ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13” a los efectos de su obtención por la Administración, y de la consideración de los costes

de ejecución de las obras de urbanización (así como de las restantes cargas resultantes en su caso) como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico proyectado en esos ámbitos. Esas propuestas se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, entre otros, los siguientes:

A.- De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la *ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento (...).*

Es esa una exigencia asociada a los desarrollos residenciales existentes y previstos por el Plan General. Y como tal, también a los planteados en Txomin Enea. En atención a las razones expuestas en el apartado "2.2.B." del anterior epígrafe XI, el desarrollo residencial previsto, en concreto, en ese ámbito requiere la ordenación de un espacio libre general (sistema general) que cuente con una superficie mínima de 33.628 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, con la ordenación del citado espacio libre general de 18.631 m<sup>2</sup> de superficie se cumple parcialmente, en el propio ámbito, ese mandato legal, y no en toda su extensión. En concreto, se cumple en un 55,40%, y el resto (44,60%) en otras partes de la ciudad.

B.- Complementariamente, la ordenación del espacio libre general y/o de la denominada Franja Territorial de Inundación (coincidente, en gran medida, con aquél) de Txomin Enea resulta necesaria en atención a las razones hidráulicas expuestas, entre otros, en el apartado "2.2.A" del anterior epígrafe XI.

Así, la propia existencia y viabilidad del desarrollo residencial planteado en ese ámbito depende, entre otros extremos, de la ordenación de ese espacio libre y/o Franja Territorial; su ordenación no resultaría necesaria sin la previsión de ese desarrollo residencial.

C.- En atención a lo indicado en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, algunos de los deberes vinculados a la promoción de las *actuaciones de urbanización* son los siguientes:

- \* *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*
- \* *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas (...).*

La adecuación de este proyecto y de sus previsiones a esos criterios legales responde, entre otras, al conjunto de las razones siguientes:

\* El nuevo desarrollo residencial previsto en Txomin Enea, y, más en concreto, en los citados ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13”, reúne las condiciones propias de las actuaciones de urbanización (definidas, a su vez, en el artículo “14.1.a” de esa misma disposición legal).

\* Los deberes establecidos en ese artículo 18, incluidos los antes mencionados, no son deberes de los propietarios de los terrenos de Txomin Enea, sino deberes asociados a la promoción de la citada actuación de urbanización.

Y como tales, deberán ser cumplidos por quien asuma o haya asumido la responsabilidad de desarrollar y ejecutar esa actuación, sin perjuicio de que esta pudiera recaer en la propiedad.

Esa es una consecuencia directa de la distinción que esa disposición legal establece entre el régimen urbanístico de, por un lado, la propiedad del suelo, y, por otro, las actuaciones de transformación urbanística (incluidas las de urbanización).

Todo eso implica que, en el caso que ahora nos ocupa, la entrega al Ayuntamiento de, en concreto y entre otros, el espacio libre general ordenado en Txomin Enea sea un deber asociado a la promoción de la actuación de urbanización prevista en él, y no de los propietarios del ámbito.

Un tema como ese tiene, si cabe, más relevancia en el caso que ahora nos ocupa, en atención a la decisión adoptada de promover el desarrollo urbanístico de Txomin Enea en régimen de ejecución pública (expropiación).

\* El espacio libre urbano general ordenado en Txomin Enea está incluido en el ámbito o ámbitos objeto de las actuaciones de urbanización previstas en él.

Si, tal como resulta razonable, como tales ámbitos se consideran los ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13” delimitados, cabe concluir que:

- La previsión de entrega de ese espacio libre al Ayuntamiento se adecua al criterio establecido en el citado artículo “18.1.a”, y, más en concreto, se corresponde con el deber de *entregar a la Administración competente el suelo reservado para (...) espacios libres, zonas verdes (...)*.
- La previsión de considerar el abono de las obras de urbanización de ese espacio libre como una carga asociada al desarrollo urbanístico-residencial proyectado en Txomin Enea se adecua al criterio establecido en el artículo “18.1.c”, y, más en concreto, se corresponde con el deber de *costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente (...)*.

Es más, a ese respecto se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en ese mismo artículo 18, los mencionados deberes inciden en la entrega de todo tipo de dotaciones públicas ordenación en el ámbito de actuación, y en el abono de los costes de ejecución de todas las obras de urbanización previstas en el ámbito, sin distinción alguna entre dotaciones locales y dotaciones generales.

D.- Las referidas previsiones se adecuan asimismo a los criterios establecidos en la también vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, incluidos los siguientes;

- \* Dado que los terrenos incluidos en los ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13” (también los destinados al espacio libre general) están clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada, los reiterados deberes de entrega al Ayuntamiento de los terrenos destinados al espacio libre general, y de abono de los costes de ejecución de la urbanización de ese espacio libre, se corresponden con los establecidos, entre otros, en los apartados “b” y “c” del artículo “25.1.b.2” de esa Ley, de:
- *Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a (...) parques y jardines públicos (...), zonas públicas (...) de recreo y de expansión (...) incluidos en el ámbito afectado (apartado “1.b.2.a” del artículo).*
  - *Costeamiento de todas las cargas de urbanización (...) del ámbito de actuación.*
- \* De conformidad con lo establecido en el artículo “35.5”, los *terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos (...) al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.*

En el caso que ahora nos ocupa, el espacio urbano general ordenado en Txomin Enea es de nueva ordenación, y su inclusión en ese ámbito justifica asimismo su inclusión en los citados ámbitos de actuación integrada

- \* De conformidad con lo establecido en el artículo “53.1.f”, la ordenación de la red de espacios libres en las debidas condiciones de racionalidad, coherencia, calidad y funcionalidad ha de complementarse con su adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución *a los efectos de su obtención, y, en los aquellos supuestos que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.*

En el caso que ahora nos ocupa, los citados ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13” son ámbitos de ejecución urbanística.

Y la suma de las razones urbanísticas, hidráulicas y de proximidad expuestas en el apartado “2.2” del anterior epígrafe XI justifica la inclusión en ellos del referido espacio libre general (sistema general) con, entre otros, los dos objetivos que se exponen a continuación:

- La obtención de los terrenos destinados a ese espacio libre por el Ayuntamiento, en el contexto del desarrollo y de la ejecución de la ordenación planteada en dichos ámbitos.  
La propia inclusión de esos terrenos en dichos ámbitos, sumada a la necesidad del espacio libre general para la propia viabilidad y existencia del desarrollo

urbanístico previsto en Txomin Enea, justifica la obtención de esos terrenos por el Ayuntamiento del modo indicado.

- La consideración del coste de ejecución de las obras de urbanización del espacio libre general como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en Txomin Enea.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que en ese espacio libre confluyen razones urbanísticas e hidráulicas indisociables entre sí, que lo hacen funcionalmente necesario para la propia viabilidad y existencia del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito. Así, la viabilidad de ese desarrollo depende, entre otros extremos:

- . Del cumplimiento de los condicionantes hidráulicos establecidos en los correspondientes proyectos, incluido el referente a la ordenación de la citada Franja Territorial de Inundación (coincidente en gran medida con el espacio libre general).

Eso conlleva la existencia de una dependencia funcional-material-hidráulica del desarrollo urbanístico respecto del espacio libre.

- . De la ordenación del correspondiente espacio libre general (sistema general) en condiciones que conlleven el cumplimiento de, como mínimo, el estándar legal vigente.

Eso conlleva la existencia de una dependencia funcional-urbanística del desarrollo urbanístico respecto del espacio libre.

Son, por lo tanto, requisitos y condiciones de cuyo cumplimiento y materialización depende la propia viabilidad y existencia del desarrollo urbanístico de Txomin Enea, y que, precisamente por eso, generan la correspondiente dependencia funcional entre aquellos y este.

Además, a lo anterior cabe añadir que la proximidad física o material existente entre dichos espacio libre y desarrollo urbanístico-residencial genera otro tipo de dependencia funcional. Así, el hecho de que esa proximidad conlleve el incremento de la calidad urbana del desarrollo urbanístico y, en consonancia con ello, también del valor económico de las viviendas, etc. proyectadas en Txomin Enea, supone la existencia de una dependencia funcional de carácter económico o asimilable del desarrollo urbanístico respecto del espacio libre.

- \* De conformidad con lo establecido en el artículo "138.2", la *obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales, y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.*

En el caso que ahora nos ocupa, las razones reiteradas veces expuestas justifican la inclusión de los terrenos vinculados al espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea en los mencionados ámbitos de actuación integrada.

- \* Dichas previsiones son, asimismo, acordes con los criterios del artículo "186.1".

**4.- La adecuación de las propuestas planteadas a los criterios reguladores de la equidistribución de beneficios y cargas establecidos en las disposiciones legales vigentes.**

Las previsiones de ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en Txomin Enea implican su consideración como una actuación de urbanización (artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015). O mejor dicho, como dos actuaciones de urbanización autónomas y diferenciadas, asociadas respectivamente a los ámbitos de actuación integrada "AAI.I.12" y "AAI.I.13".

Esas previsiones se adecuan, además de a los antes mencionados, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, reguladores de la equidistribución de los beneficios y cargas, que se exponen a continuación:

A.- De conformidad con lo indicado en el anterior apartado 1, mediante la determinación del conjunto de las previsiones reguladoras del régimen urbanístico de Txomin Enea, el planeamiento general vigente, y también este proyecto, determinan el régimen urbanístico de la propiedad de los terrenos de Txomin Enea en las condiciones expuestas en ese mismo apartado.

Al fijar, en ese contexto, el porcentaje de vivienda protegida del ámbito, el planeamiento general vigente y este proyecto intervienen en el marco de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y en concordancia con ellos, y proceden a la determinación del indicado régimen urbanístico de la propiedad de los terrenos afectados, cumpliendo con su cometido.

A su vez, el hecho de que con la ordenación del espacio libre urbano general de Txomin Enea (coincidente con la denominada Franja Territorial de Inundación) se estén cumpliendo condiciones hidráulicas y urbanísticas imprescindibles para la propia existencia y viabilidad del desarrollo residencial proyectado en él, hace que el deber de entrega de ese espacio libre al Ayuntamiento, debidamente urbanizado, forme parte consustancial e intrínseca de los deberes inherentes a ese desarrollo. Y debido a ello, del propio proceso de equidistribución de beneficios y cargas vinculado a él, siempre que la ejecución de la ordenación planteada se adecue a un proceso de esa naturaleza.

Precisamente por eso, las razones asociadas a su integración en el ámbito o ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización de Txomin Enea (indicadas expresamente en los artículos 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, "25.1.b.2.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006, etc.), sumadas a esa indisociable relación existente entre la ordenación de, por un lado, el espacio libre y, por otro, el desarrollo residencial, hacen que dichos deberes tengan la condición propia de las cargas de urbanización de ese desarrollo, indisociables e insoslayables del proceso de equidistribución vinculado a dicho desarrollo.

- B.- En atención a lo establecido en los artículos 13, 14, 16, 17, etc. del Texto Refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana de 2015, el derecho de la propiedad del suelo incluye tanto el derecho como el deber de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, en los términos establecidos a ese respecto en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

En nuestro caso, esos términos son los fijados, entre otras, en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. Y de conformidad con lo indicado en su artículo "144.1", la citada equidistribución opera, en concreto y de manera autónoma y diferenciada, en cada unidad de ejecución, y no así entre distintas unidades de ejecución, o ámbitos urbanísticos de otra naturaleza. La única salvedad a ese respecto es la referente a que, conforme a lo previsto en el artículo "144.2" de la mencionada Ley, *dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate* (apartado 2 del citado artículo 144.2).

Debido a ello, el conjunto territorial conformado por los numerosos ámbitos de actuación integrada delimitados en el planeamiento urbanístico y objeto de desarrollos residenciales sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en el artículo 80 no constituye un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas.

- C.- Además, la equidistribución de beneficios y cargas, planteada de manera diferenciada en cada uno de los ámbitos afectados (unidad de ejecución), está asociada a un conjunto de factores que han de ser objeto de la debida consideración global. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- \* Las características y los condicionantes de las unidades de ejecución afectadas, incluidos los relacionados con su dimensión y superficie.

En atención a sus condicionantes específicos (orografía, dimensión, emplazamiento...) cada unidad de ejecución es una realidad diferenciada, de la que se derivan o pueden derivarse afecciones directas y particulares en lo referente a la indicada equidistribución.

Así, su mayor o menor dimensión, su orografía más o menos compleja, su inserción o no en la trama urbana, etc. constituyen un cúmulo de factores con directa incidencia en la envergadura y el coste de las obras de urbanización a ejecutar, el valor medio o unitario resultante para el suelo afectado (o valor de repercusión del suelo en la edificabilidad prevista), etc.

- \* La intensidad y/o densidad de los desarrollos urbanos planteados.

La edificabilidad urbanística prevista, el número de viviendas proyectado, y, en definitiva, la intensidad del desarrollo urbanístico, son factores de gran relevancia en lo referente a la equidistribución en la medida en que, a mayor intensidad y sin perjuicio de las afecciones derivadas de otros factores, mayor será el beneficio urbanístico resultante.

A ese respecto, los desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento vigente no responden a un mismo patrón. La edificabilidad urbanística asociada a los distintos desarrollos es un parámetro que refleja con bastante claridad las diferencias existentes a ese respecto entre unos y otros ámbitos. En el cuadro siguiente se reflejan las propuestas reguladoras de dicha edificabilidad en la mayor parte de los ámbitos y subámbitos urbanísticos sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo de 2006, así como en algunos otros, con el fin de poder visualizar las diferencias resultantes a ese respecto.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)-
AL.02.1 Txingurri	13.800	1,00
AL.07.1 Vaguada de Oleta	18.800	0,25
AL.08.1 Larres	13.250	1,03
AL.08.2 Roteta Azpikoa	4.500	0,51
AL.12.1 Sasuategi	14.187	0,40
AL.14 Papin	25.000	0,75
AL.17 Esnabide	13.465	0,49
AL.20 Auditz Akular	320.480	0,50
AO.12.1 Txapaldegí Berri	2.965	0,24
AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka	64.688	0,1587
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	27.500	0,85
AU.01.2 Rodil	3.960	0,66
AY.04.1 Marianistas	17.400	0,88
AY.06 Arbaizenea	12.104	0,22
AY.13 Alto de Errondo (II)	12.216	0,40
CE.09.1 Villas San Roque	2.200	0,81
EG.03 Tabakalera	26.243	2,26
EG.08.1 Oncológico	9.674	0,49
IB.10.1 Etxegi	9.330	0,84
IB.10.2 Aita Barandiaran	4.250	0,70
IB.18.1 Amerika Plaza	9.000	3,50
IB.20 El Infierno	20.000	1,29
IN.02.2 Salesas	1.565	0,40
IN.03.1 Clínica El Pilar	4.400	0,97
IN.03.2 Lourdes Enea	2.400	0,72

LO.01 Ciudad Jardín de Loiola	37.272	0,66
LO.05 Txomin Enea	120.494	1,08
MA.01 Antzita	77.000	1,24
MA.05.1 Trinquete-Ribera Urumea	11.315	0,52
MA.06 Sarrueta	54.560	0,70
MA.07.1 Apostolado	9.000	0,74
MA.08 Antondegi	521.100	0,58
MZ.10 Basozabal	10.400	0,28
ZU.02 Aldatxeta	84.810	0,56
ZU.04.1 Tellerialde	16.960	0,91
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	4.478	0,40

Notas. Los datos incluidos en el cuadro anterior han sido determinados a partir de la consideración de, entre otras, las previsiones del planeamiento vigente siguientes:

- \* La superficie de los terrenos de cada ámbito o subámbito urbanístico integrados en la o las correspondientes zonas globales.
- \* La totalidad de la nueva edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en cada ámbito o subámbito, cualquiera que sea el uso al que se destine.  
En lo referente a la edificabilidad residencial, también se considera como nueva la vinculada a edificaciones existentes a derribar, y a sustituir por otras nuevas.  
En algún caso excepcional (Ciudad Jardín de Loiola...) también se considera a esos efectos la edificabilidad existente y consolidada.

El análisis comparado de esos desarrollos da pie a destacar las distintas conclusiones siguientes.

En primer lugar, tan sólo los desarrollos urbanos previstos en los ámbitos y subámbitos "AL.02.1 Txingurri", "AL.08.1 Larres", "EG.03 Tabakalera", "IB.18.1 Amerika Plaza", "IB.20 El Infierno", "LO.05 Txomin Enea" y "MA.01 Antzita" igualan o superan el índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>. Y, por lo tanto, son objeto de desarrollos de alta densidad, si a estos efectos, se considera dicho índice como parámetro de referencia.

En segundo lugar, la mayor parte de los desarrollos urbanos mencionados responden a un índice, y, por lo tanto, a una intensidad urbanística inferior, y, en ocasiones, sustancialmente inferior.

En tercer lugar, pese a que en algunos ámbitos se prevén desarrollos cuantitativamente importantes (Audiz-Akular, Antondegi...) lo cierto es que el índice de edificabilidad resultante es inferior al citado, dada la elevada superficie de los terrenos vinculados a ellos.

En cuarto lugar, de los desarrollos urbanos que superan el citado índice de 1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>, tan sólo los previstos en los ámbitos y subámbitos "EG.03 Tabakalera", "IB.18.1 Amerika Plaza", "IB.20 El Infierno" y "MA.01 Antzita" superan el proyectado en el ámbito "LO.05 Txomin Enea".

- \* El destino de la edificabilidad urbanística prevista a los correspondientes usos (residencial, terciario, industrial...). Y, en lo que se refiere a los desarrollos residenciales, su vinculación al régimen propio de la vivienda protegida (protección oficial, tasada...) o de promoción libre en los correspondientes porcentajes.

En la medida en que esos usos estén asociados a valores y parámetros económicos distintos (y así sucede, entre otros, en el caso de la vivienda protegida y de la vivienda libre), su incidencia en la determinación de los beneficios económicos resultantes será directa y expresa.

- \* Las cargas urbanísticas resultantes en el ámbito afectado y su coste económico, incluyendo entre ellas la totalidad de las que estén asociadas a cada uno de los desarrollos urbanísticos proyectados: obras de urbanización, indemnizaciones, realojos, traslados, honorarios de proyectos, gestiones, etc.

En ese contexto, la citada equidistribución es el resultado de la consideración conjunta y complementaria de todos esos factores, así como de cualesquiera otros que también deban ser objeto de la debida atención en el indicado marco, referidos en cada caso al ámbito sujeto a dicha equidistribución (unidad de ejecución).

D.- Complementariamente, sin perjuicio de lo indicado en los apartados anteriores, con fines básicamente informativo-dialécticos cabe señalar que las referidas previsiones de ordenación del espacio libre general y de determinación del porcentaje de vivienda protegida de Txomin Enea no suponen distorsión alguna en lo referente a la citada equidistribución de beneficios y cargas, considerada en el contexto global de los desarrollos urbanos-residenciales planteados en el planeamiento general vigente. Así, si tomamos como referencia las previsiones del Plan General de 2010 (incluido el Documento de levantamiento de la suspensión de ese PGOU), reajustadas en supuestos concretos y justificados, cabría destacar a ese respecto cuestiones y conclusiones como las siguientes:

- \* Conforme a lo indicado, los desarrollos urbanísticos previstos responden a parámetros de intensidad / densidad diferenciados.

Así, mientras el previsto en Txomin Enea se adecua a los parámetros propios de los desarrollos de alta densidad, los previstos en otros muchos casos responden a parámetros de menor intensidad / densidad.

- \* En atención a las razones expuestas, con la ordenación del espacio libre general de Txomin Enea se da respuesta (parcial) al mandato legal de ordenación / cumplimiento del correspondiente estándar legal asociado a todo desarrollo residencial, incluido el previsto en ese ámbito.

- \* La nueva edificabilidad ponderada sobre rasante resultante en Txomin Enea (de la consideración de los coeficientes de ponderación determinados en el proyecto de expropiación, complementados en lo referente a la vivienda tasada de régimen general) es la reflejada en el siguiente cuadro:

RÉGIMEN VIVIENDA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t-VPO)-
VPO	51.885	1,00	51.885
V. Tasada (r. especial)	11.300	2,50	28.250
V. Tasada (r. general)	7.782	3,00	23.346
V. Promoción Libre	40.527	5,70	231.004
Uso terciario	9.000	2,00	18.000
TOTAL	---	---	352.485

A su vez, la edificabilidad media resultante es de 2,70 m<sup>2</sup>(t-VPO)/m<sup>2</sup>(s); a este respecto se considera que la superficie de los terrenos afectados es de 130.564 m<sup>2</sup> (resultante de la suma de la superficie de los terrenos de las zonas globales “A.30” y “F.10” del subámbito “LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea”).

- \* Por su parte, la edificabilidad media resultante en otros ámbitos también sujetos al cumplimiento del estándar de vivienda protegida, y en los que el citado planeamiento general no prevé ese tipo de vivienda en atención a las razones expuestas en el apartado 2 del anterior epígrafe X es la siguiente:
- Subámbito “AL.08.2 Roteta Azpikoa”.  
Tomando como referencia, exclusivamente, la nueva edificabilidad urbanística y/o de incremento respecto de la existente, la edificabilidad media resultante es de 1,49 m<sup>2</sup>(t-VPO)/m<sup>2</sup>(s).  
Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.
  - Subámbito “AO.12. Txapaldegi Berri”.  
La edificabilidad media resultante es de 2,52 m<sup>2</sup>(t-VPO)/m<sup>2</sup>(s). Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.  
Además y en todo caso, los condicionantes asociados a la limitada dimensión del desarrollo urbanístico planteado, a su orografía, a la tipología edificatoria prevista, etc. hacen que el subámbito resulte inadecuado para la implantación de

vivienda protegida, en la medida en que, entre otros extremos, no se adecuaría al criterio de cohesión social establecido en las disposiciones legales vigentes.

- Subámbito “AY.04.1 Marianistas”.  
Tomando como referencia, exclusivamente, la nueva edificabilidad urbanística residencial, la edificabilidad media resultante es de  $2,44 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.  
En todo caso, la limitada dimensión del desarrollo urbanístico previsto en él, la tipología edificatoria prevista, y la elevada cuantía de las cargas urbanísticas resultantes (asociadas, entre otros extremos, a la rehabilitación integral de las actuales instalaciones del Colegio) hacen improcedente la previsión de vivienda protegida en el subámbito.
  
- Subámbito “CE.09.1.Villas San Roke”.  
La edificabilidad media resultante es de  $8,96 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Su diferencia con la Txomin Enea es, por lo tanto, relevante.
  
- Subámbito “EG.08.1 Oncológico”.  
La edificabilidad media resultante es de  $2,77 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Su diferencia con la Txomin Enea es, por lo tanto, irrelevante.
  
- Subámbito “IB.10.2 Aita Barandiaran”.  
La edificabilidad media resultante es de  $5,18 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Su diferencia con la Txomin Enea es, por lo tanto, relevante.
  
- Subámbito “IN.02.2 Salesas”.  
La edificabilidad media resultante es de  $2,57 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.  
Además y en todo caso, la limitada dimensión del desarrollo urbanístico proyectado en él, la tipología edificatoria prevista, el emplazamiento, etc. hacen que el subámbito no resulte adecuado para la implantación de vivienda protegida. Sus características y condicionantes no son acordes con la consecución del indicado y preceptivo objetivo de la cohesión social de los desarrollos urbanísticos.
  
- Subámbito “IN.03.1 Clínica El Pilar”.  
La edificabilidad media resultante es de  $6,77 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ . Su diferencia con la Txomin Enea es, por lo tanto, relevante.
  
- Ámbito “MZ.10 Basozabal”.  
La edificabilidad media resultante es de  $2,20 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2(\text{s})$ .  
Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.

Además, sus características y condicionantes no son acordes con la consecución del indicado y preceptivo objetivo de la cohesión social de los desarrollos urbanísticos.

- \* Los desarrollos urbanísticos sujetos a la situación 1 mencionada en el apartado “2.2.A” del anterior epígrafe VIII están asociados al cumplimiento del estándar legal de vivienda protegida regulado en la Ley 17/1994. En algunos de esos desarrollos, el planeamiento vigente no prevé la implantación de ese tipo de vivienda. Además, esos desarrollos siguen estando afectados por las previsiones urbanísticas del Plan General de 1995, incluidas las de delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo (equivalente a la citada edificabilidad media). Algunos de ellos son concretamente los siguientes:
  - Una determinada parte del desarrollo urbanístico actualmente previsto en Txomin Enea está asociada a esa situación. En ese contexto, ese desarrollo tenía fijado un aprovechamiento tipo / edificabilidad media de  $0,9757 \text{ m}^2(\text{t-A.VPO})/\text{m}^2$ ,
  - Los ámbitos “AÑ.01 Atotxa Erreka”, Miramon, etc. formaban parte del área de reparto “UP.9” delimitado en ese Plan, que tenía fijado un aprovechamiento tipo / edificabilidad media de  $0,1286 \text{ m}^2(\text{t-A.500})/\text{m}^2$ , equivalente a  $0,437 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ , Era o es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.
  - Los ámbitos “AY.06 Arbaizenea”, “AY.13 Alto de Errondo (II)”, etc. formaban parte del área de reparto “UP.10” delimitado en ese Plan, que tenía fijado un aprovechamiento tipo / edificabilidad media de  $0,1473 \text{ m}^2(\text{t-A.400})/\text{m}^2$ , equivalente a  $0,418 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ , Era o es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.
- \* El análisis comparado del desarrollo urbanístico de Txomin Enea con el previsto en otros ámbitos en los que se plantean asimismo importantes desarrollos da pie a comentarios y conclusiones como los siguientes:
  - La edificabilidad media resultante en el ámbito “AL.20 Auditz Akular” es de, aproximadamente,  $0,98 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ , Es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.
  - La edificabilidad media resultante en el ámbito “MA.01 Antzita” es de, aproximadamente,  $1,58 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ , Es, por lo tanto, una edificabilidad media inferior a la de Txomin Enea.
  - La edificabilidad media resultante en el ámbito “MA.08 Antondegi” es de, aproximadamente,  $0,72 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ , Es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.

- La edificabilidad media resultante en el ámbito "ZU.02 Aldatxeta" es de, aproximadamente,  $0,64 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ ,  
Es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.
- La edificabilidad media resultante en el conjunto conformado por los ámbitos y subámbitos "Trinquete-Ribera del Urumea", Zapirain, Sarrueta y Atorrasagasti es de, aproximadamente,  $0,77 \text{ m}^2(\text{t-VPO})/\text{m}^2$ ,  
Es, por lo tanto, una edificabilidad media sustancialmente inferior a la de Txomin Enea.

E.- La consideración conjunta de los factores expuestos en los anteriores apartados da pie, entre otras, a las siguientes conclusiones:

- \* Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en el artículo "144.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, cada una de las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en Txomin Enea conforman ámbitos independientes de equidistribución de beneficios y cargas.
- \* Dentro de cada una de esas unidades de ejecución, la equidistribución de beneficios y cargas ha de responder a la consideración conjunta de, entre otras, las distintas cuestiones mencionadas en el anterior apartado C, y de las afecciones derivadas de ellas.
- \* El planeamiento urbanístico vigente y los documentos y proyectos promovidos para su ejecución acreditan la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de Txomin Enea.  
Es más, en la medida en que es un parámetro estrechamente asociado a viabilidad, cabe apuntar que la edificabilidad media de Txomin Enea es superior a la resultante en la mayor parte de los desarrollos urbanísticos previstos en los restantes ámbitos y subámbitos mencionados. Tan sólo en los previstos en los subámbitos "CE.09.1 Villas San Roke", "EG.08.1 Oncológico", "IB.10.2 Aita Barandiaran" y "IN.03.1 Clínica El Pilar" esa edificabilidad media es superior a la de Txomin Enea. Y dado que en ninguno de esos subámbitos se prevé la implantación de viviendas protegidas, cabe indicar:
  - "CE.09.1 Villas San Roke".  
La limitada dimensión del desarrollo residencial previsto [un total de  $2.200 \text{ m}^2(\text{t})$ ], la tipología edificatoria planteada (baja densidad), su emplazamiento, etc. hacen improcedente la previsión de vivienda protegida en el subámbito. Sus características y condicionantes no son acordes con la consecución del indicado y preceptivo objetivo de la cohesión social de los desarrollos urbanísticos.
  - "EG.08.1 Oncológico".

La suma de distintas razones que se exponen a continuación hace que no proceda la previsión de vivienda protegida en el subámbito:

- . La edificabilidad urbanística prevista está asociada al mantenimiento de alguna de las edificaciones existentes (Villa San Antonio), que hace inoperativa la idea de implantación de vivienda protegida en ella.
- . El desarrollo residencial planteado es asimismo puntual y limitado, tanto en lo referente a su cuantía, como en cuanto a la tipología edificatoria prevista.
- . El elevado coste económico de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (en particular, las asociadas a la previsión de construcción de un nuevo Oncológico junto al Hospital Donostia).
- . La expresa previsión de cumplimiento del estándar de vivienda protegida asociado a ese desarrollo en el subámbito “IB.10.1 Etxegi”.

- “IB.10.2 Aita Barandiaran”.

Las características y condicionantes del desarrollo urbanístico previsto no son acordes con la consecución del indicado y preceptivo objetivo de la cohesión social de los desarrollos urbanísticos.

En esa línea, la limitada dimensión de ese desarrollo, la tipología edificatoria prevista, su emplazamiento y la elevada cuantía de las cargas urbanísticas resultantes (asociadas, entre otros extremos, al traslado de la ikastola Barandiaran) hacen que el subámbito no resulte adecuado para la implantación de vivienda protegida.

- “IN.03.1 Clínica El Pilar”

Las características y condicionantes del desarrollo urbanístico previsto no son acordes con la consecución del indicado y preceptivo objetivo de la cohesión social de los desarrollos urbanísticos.

En esa línea, la limitada dimensión de ese desarrollo, la tipología edificatoria prevista, su emplazamiento y la elevada cuantía de las cargas urbanísticas resultantes (asociadas, entre otros extremos, al traslado de la Clínica) hacen que el subámbito no resulte adecuado para la implantación de vivienda protegida.

- \* De conformidad con lo indicado, los desarrollos urbanos previstos en los ámbitos y subámbitos “EG.03 Tabacalera”, “IB.18.1 Amerika Plaza”, “IB.20 El Infierno” y “MA.01 Antzita” responden a un índice de edificabilidad urbanística superior al proyectado en el ámbito “LO.05 Txomin Enea”.

En relación con los desarrollos previstos en esos ámbitos y subámbitos cabe destacar las dos cuestiones siguientes. Por un lado, la totalidad de la edificabilidad residencial prevista en el subámbito “IB.18.1 Amerika Plaza” está destinada a vivienda protegida. Por otro, los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos “EG.03 Tabacalera”, “IB.20 El Infierno” y “MA.01 Antzita” están afectados por cargas de urbanización de gran relevancia y elevado coste económico (asociados, entre otros

extremos, además a las correspondientes obras de urbanización, a traslados y realojos de actividades económicas).

### **XIII.- MODIFICACIONES Y AFECCIONES RESULTANTES DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

En atención a lo indicado, este proyecto modifica el citado Plan General de 2010 (incluido el Documento de levantamiento parcial de la suspensión del PGOU de 2010) y sus propuestas.

Con ese fin, este proyecta complementa dicho planeamiento en los términos necesarios para determinar:

- \* El régimen jurídico-económico de la nueva edificabilidad residencial prevista en el ámbito Txomin Enea, incluidos los porcentajes de esa edificabilidad vinculadas al régimen de la vivienda protegida (en sus distintas modalidades) y de la vivienda de promoción libre.
- \* El régimen de ejecución del espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea, incluida la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

A las previsiones anteriores se suman las mencionadas en el siguiente epígrafe XV.

### **XIV.- INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DE ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

#### **1.- Innecesariedad de Evaluación Ambiental Estratégica.**

De conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "22.1" del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los instrumentos de ordenación urbanística *están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (...).*

Esa legislación ambiental está conformada, en este momento y entre otras, por la Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (de incidencia estatal), y por el Decreto de 16 de octubre de 2012, que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (de incidencia en la Comunidad Autónoma del País Vasco).

Del conjunto de las previsiones establecidas en esas disposiciones merecen ser destacadas en este momento las siguientes:

- \* De acuerdo con lo establecido en la Ley de 9 diciembre de 2013, los planes sujetos a evaluación ambiental estratégica son los mencionados en su artículo 6. De su lectura cabe concluir que esta Modificación del Plan General no está sujeta a dicha evaluación ambiental ordinaria en la medida en que:

- No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- No afecta a espacios integrados en la Red Natura 2000.

Además, tampoco responde a las características y condicionantes que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

\* De acuerdo con lo establecido en el citado Decreto de 2012, así como en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998:

- Están sometidas a evaluación ambiental estratégica, entre otras, las modificaciones de los planes urbanísticos (incluidos los Planes Generales de Ordenación Urbana) *que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
- Tienen o pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entre otros, los planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- Algunos de los proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental son los proyectos de urbanizaciones de zonas residenciales y comerciales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en *zonas ambientalmente sensibles.*

- Tienen la condición de zonas ambientalmente sensibles, entre otros, el dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección.  
En todo caso, se exceptúa a ese respecto el territorio clasificado como suelo urbano en el momento de la promulgación de la citada Ley de 1998.

Las consideraciones anteriores dan pie a concluir que, en el marco de esas disposiciones (Decreto 211/2012 y Ley 3/1998, reajustada esta en los términos establecidos en aquél Decreto), y pese a que el ámbito Txomin Enea tiene la condición de zona ambientalmente sensible (por formar parte de él terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre), no está sujeto a evaluación ambiental debido a que la totalidad de los terrenos del ámbito ya estaban clasificados como suelo urbano en el momento de la entrada en vigor de dicha Ley. En concreto, el Plan General de 1995 los clasificó de esa manera.

\* Además, los antecedentes y los condicionantes específicos del desarrollo urbanístico de Txomin Enea justifican la complementación de las consideraciones anteriores en los siguientes términos:

- La Modificación del Plan General de 2007, y el desarrollo urbanístico previsto en él, fueron objeto de evaluación ambiental. Así:
  - . Esa Modificación contenía el correspondiente y específico Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental
  - . Mediante resolución de 7 de junio de 2006, el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió el correspondiente Informe Preliminar de Impacto Ambiental.
  - . Mediante resolución de 29 de enero de 2007, de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, fue emitido el correspondiente Informe Definitivo

de Impacto Ambiental, referente a la citada Modificación del Plan General. En él se indica expresamente:

*Expresar, únicamente a efectos ambientales, nuestra conformidad con la “Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián referida al A.I.U. LM.06 – Txomin Enea”, en los términos señalados en su documento de Aprobación Provisional de octubre de 2006, teniendo en cuenta, entre otras cuestiones, la escasa significación de los impactos negativos previstos –condicionado a la aplicación de las medidas preventivas y correctoras, así como a las medidas de supervisión de los efectos más significativos del plan, establecidas en el estudio de Ecia- y la inexistencia de actuaciones a redefinir y/o a suprimir, por suponer un impacto crítico.*

A los correspondientes efectos se ha de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico previsto en el Plan General de 2010 se corresponde básicamente con el previsto, a su vez, en esa Modificación del Plan General de 2007, sin que aquél incorpore cambios que tengan relevancia alguna desde una perspectiva ambiental.

Precisamente por eso, tal como se indica expresamente en él, ese Plan General de 2010 consolida el citado *Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (documento de aprobación provisional) referida al Área de Intervención Urbanística “LM.06 Txomin Enea”, elaborado en octubre de 2006.*

Es, por lo tanto, una Declaración de Impacto Ambiental válida y vigente en este momento.

- El Proyecto de Urbanización del Parque Fluvial, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 4 de abril de 2014, también fue objeto de evaluación ambiental. Así:
    - . Contiene el correspondiente y específico estudio ambiental.
    - . El 12 de julio de 2012, la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco emitió el correspondiente informe preliminar.
    - . Mediante resolución de 19 de marzo de 2014, de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco fue emitida la Declaración de Impacto Ambiental del referido Proyecto de Urbanización.
- En esa resolución se indica, entre otros extremos que, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes, se impone *un plazo para el inicio de la ejecución del proyecto de 2 años, a contar desde la publicación de la presente Declaración de Impacto Ambiental en el Boletín Oficial del País Vasco. Transcurrido dicho plazo sin haberse procedido al inicio de la ejecución del proyecto, por causas imputables al promotor, la Declaración de Impacto Ambiental perderá toda su eficacia. No obstante, el órgano competente podrá prorrogar el plazo de inicio de ejecución si existieran causas debidamente justificadas.*

Es, por lo tanto, una Declaración de Impacto Ambiental válida y vigente en este momento.

Las consideraciones anteriores permiten concluir que el desarrollo urbanístico previsto por el Plan General de 2010 en Txomin Enea ya ha sido objeto de evaluación ambiental en los dos y complementarios escenarios mencionados (Plan General de 2010, en la medida en que consolidó e hizo suyas las previsiones de la Modificación del Plan General de 2007, incluida su evaluación ambiental; Proyecto de Urbanización del parque fluvial). Y esa evaluación sigue siendo válida y vigente en este momento.

Y dado que la Modificación del Plan General objeto de esta propuesta de trabajo no incide en extremo alguno de carácter ambiental, cabe concluir que no requiere evaluación ambiental estratégica.

## **2.- La necesidad o no de proceder a la complementación de la Modificación del Plan General con un Estudio de Impacto Acústico.**

Algo similar a lo expuesto en el anterior apartado 1 cabe indicar en cuanto a la necesidad o no de complementar la Modificación del Plan General con el correspondiente Estudio de Impacto Acústico, de conformidad con lo establecido en el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

En concreto, en atención a lo establecido en el artículo 37 de ese Decreto las áreas objeto de futuros desarrollos urbanísticos (como es el caso de Txomin Enea) deben incorporar para la *tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.*

Así, en el caso que ahora nos ocupa, el Plan Especial de 2008 fue objeto de un expreso y específico Estudio Acústico, en el que se proponen las correspondientes medidas de intervención en esa materia, y que está vigente en este momento.

Además, a lo anterior cabe añadir que este proyecto y sus propuestas no tienen incidencia alguna en la ordenación pormenorizada de Txomin Enea y en sus previsiones. De conformidad con lo establecido en ese Decreto 213/2012, la determinación y/o reajuste de esa ordenación pormenorizada hubiese justificado la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Acústico o el reajuste del anterior. En la medida en que las propuestas de este proyecto no tienen afecciones de esa naturaleza, cabe considerar válido y vigente aquel Estudio Acústico.

## **XV.- OTRAS CUESTIONES.**

En atención a lo expuesto, mediante resolución de 25 de febrero de 2016 el Ayuntamiento acordó, además de aprobar provisionalmente el proyecto, estimar las alegaciones presentadas

en el trámite de información pública promovido tras su aprobación inicial, en los términos planteados en el informe de enero de 2016, de valoración de dichas alegaciones.

Mediante ellas se solicitaba, en concreto, el reajuste de las previsiones reguladoras de los vuelos en las edificaciones de tipología "a.300 Residencial de Edificación Abierta" ("a.30" del Plan General de 2010) en los términos de autorizar su libre disposición.

Las previsiones vigentes a ese respecto son, en concreto, las expuestas en el apartado "3.D" del anterior epígrafe VIII. Y de conformidad con lo indicado en el citado informe de enero de 2016, en atención a sus condicionantes urbanísticos y edificatorios, la limitación de la extensión máxima de los vuelos a una determinada superficie o porcentaje máximo de las fachadas en las edificaciones de tipología "a.30" resulta difícil de justificar como medida urbanística general de intervención en la materia (cuando menos en el ámbito Txomin Enea). Frente a ello, resulta razonable y conveniente darle al proyecto arquitectónico la necesaria libertad de intervención en dicha materia, sin fijarle "corses" de ese tipo. De hecho, razones de esa naturaleza justificaron la eliminación de dicha previsión del Plan General de 2010 en las parcelas de esa tipología.

Esas razones son igualmente extensibles a las parcelas de tipología "g.000 Equipamiento Comunitario" (parcelas "g.00" del Plan General de 2010) ordenadas en el ámbito Txomin Enea.

Debido a ello, se propone la regulación de dichos vuelos en los términos expuestos en el artículo "3.1" de las Normas Urbanísticas Particulares de esta Modificación, asignando a esas previsiones el carácter propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

## **XVI.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.**

De conformidad con lo expuesto, los objetivos de este proyecto son los de:

- \* Determinar el régimen jurídico-urbanístico-económico de la nueva edificabilidad urbanística residencial y de las nuevas viviendas proyectadas en Txomin Enea, incluida su vinculación al régimen de la vivienda protegida y de la vivienda de promoción libre en los porcentajes planteados.
- \* Determinar el régimen de ejecución urbanística del espacio libre urbano general (sistema general), incluidas las relacionadas con su vinculación al desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, a los efectos de la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin, y del abono de los costes de ejecución de las obras de urbanización de ese espacio libre.
- \* Justificar la adecuación de las propuestas anteriores a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en línea con lo expuesto en el anterior epígrafe XII.

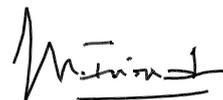
San Sebastián, Junio de 2016.



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado

## ANEXOS

- 1.- Copia de las vigentes Normas Urbanísticas del ámbito “LO.05 Txomin Enea” del Plan General de 2010 (incluidas las modificaciones resultantes del *Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la vega del Urumea*, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014).
- 2.- Copia parcial de Estudio Hidráulico del río Urumea en el área Txomin Enea, elaborado en junio de 2007.



## ANEXO 1

**Copia de las vigentes Normas Urbanísticas del ámbito “LO.05 Txomin Enea” del Plan General de 2010 (incluidas las modificaciones resultantes del *Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la vega del Urumea*, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014).**

Nota:

Del contenido de esas Normas Urbanísticas han sido eliminadas las previsiones referentes a:

- \* El régimen jurídico-urbanístico de la edificabilidad residencial proyectada en Txomin Enea.
- \* La inclusión o adscripción del espacio libre general (sistema general) ordenado en ese ámbito a los efectos de la obtención de los terrenos por el Ayuntamiento y de la consideración del coste de las obras de urbanización como carga del desarrollo urbanístico previsto.

La eliminación de esas previsiones responde a su anulación mediante la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2015.

## I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Es un Ámbito situado entre el río Urumea y la carretera GI-131 a Hernani, desde los Cuarteles de Loiola hasta Antzita, y está parcialmente ocupado por edificaciones de diversa índole que van desde las residenciales, ubicadas en su mayoría a la orilla de la carretera (entre las que se encuentra el originario núcleo de Txomin en el extremo Oeste), hasta algunas reminiscencias de uso industrial, el convento de Kristobaldegi, e incluso la prisión de Martutene. Tiene una superficie de 157.089 m<sup>2</sup>.

La forma de semisegmento circular que tiene en su mayor parte, se ve prolongada en su extremo Oeste a modo de "trompa" que llega hasta el puente de Cuarteles. Pues bien, esta prolongación contiene terrenos hoy día ocupados en su mayor parte por el viario de conexión con Hernani, y también por otros que actualmente forman parte del cauce del río Urumea, a transformar como consecuencia del desvío que se propone para el mismo al entenderse necesario para la ubicación de las nuevas infraestructuras viarias y ferroviarias proyectadas.

Esos datos de delimitación y superficie del ámbito, así como las previsiones incluidas en el conjunto de estas Normas Particulares no inciden en la parte del mismo en la que se mantiene la suspensión del Plan General. Esa parte se corresponde, en concreto, con la zona global de tipología E.20 "Sistema general ferroviario", de 8.430 m<sup>2</sup> de superficie, delimitada en origen en dicho Plan.

## II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Convalidación de la "Modificación del Plan General referida al Área "LM.06 Txomin Enea" aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2007, cuya finalidad viene a ser la reordenación general del Ámbito, con la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales en una nueva trama residencial, sobre la base de una serie de previsiones que pueden ser resumidas en las siguientes:
- Implantación de 111.494 m<sup>2</sup>(t) residencial para unas 1.314 nuevas viviendas (...), complementado con nuevo techo destinado a usos terciarios. A esa edificabilidad se ha de añadir la vinculada a las edificaciones preexistentes que, o bien se consolidan en sus actuales condiciones, o bien se prevé un ligero incremento.
  - Previsión de nuevos equipamientos, mejorando los niveles de dotación del barrio de Loiola, incluido un edificio de alojamientos dotacionales para unas 42 unidades.
  - Creación del parque fluvial del Urumea, constituido por una banda perimetral a la orilla del río, que responde a los criterios de intervención planteados por el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente Agencia Vasca del Agua – URA), tanto en lo que se refiere a la dimensión del cauce, como al tratamiento y configuración de sus bordes.
  - Aplicación de las condiciones de edificación, edificabilidad, dominio y uso del dominio público marítimo terrestre provenientes de la Ley de Costas. Y en ese sentido, la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de

1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

- . La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
- . Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- . Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- . Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "6. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola" de este proyecto.

La citada zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

Complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones.

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

- Aplicación de las condiciones establecidas en el "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, así como de las que se determinen en los proyectos promovidos o a promover en su desarrollo.
- Aplicación de las recomendaciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental formulado.

- \* La expresada convalidación de la Modificación del Plan General de 1995 se efectúa sin perjuicio de diversos reajustes que se proponen en el presente Plan General y que no afectan al fondo general del proyecto. Vienen a ser los siguientes:

- Redelimitación del ámbito en su extremo Oeste, que se amplía a costa del cauce del río Urumea, con objeto de obtener el espacio suficiente para la ubicación de las infraestructuras viarias y ferroviarias previstas, incluido el paseo de borde del río, al que debe dotarse de las debidas condiciones geométricas.
  - Reajuste de la delimitación de, entre otras, las zonas globales de tipología "E.10" (sistema general viario) y "E.20" (sistema general ferroviario) con el fin de adaptarlas, entre otras, a las nuevas previsiones de trazado de la red ferroviaria. Eso implica, entre otros extremos, un ligero desplazamiento hacia el Oeste de aquella zona "E.10", en la parte Sur del Ambito
  - Exclusión de Arteleku de la red del sistema general de equipamientos, que pasa a formar parte de la red de sistemas locales.
- \* Convalidación del Plan Especial de Ordenación Urbana formulado en desarrollo de la anterior Modificación del Plan General de 1995 con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito, y aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de septiembre de 2008 y posteriormente modificado mediante resolución de 25 de marzo de 2011. Dicha convalidación se realiza con las siguientes salvedades:
- Atendiendo a las modificaciones territoriales que produce el desvío del río Urumea previsto en el extremo Norte del Ámbito, la citada convalidación afecta a la parte del ámbito que en este Plan se identifica como Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea", que contiene la mayor parte del área de intervención del citado planeamiento especial.
  - (...)
  - La ordenación pormenorizada para el resto del Ambito Urbanístico, se determina en el presente Plan General.  
Ese resto está integrado por los terrenos situados al Norte del ámbito, resultantes tanto del desvío del río como de reajustes de límites entre los ámbitos de "Txomin Enea" e "Igeltegi"

Se convalida así mismo el Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de diciembre de 2013

- \* Además, la convalidación de los mencionados expedientes urbanísticos (Modificación del Plan General de 1995 y Plan Especial de 2008) se complementa con la salvedad referente a la redelimitación del ámbito mediante la inclusión en él de la parte del río Urumea afectada por la propuesta de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo, incluidos los terrenos afectados situados en la margen de Uba.  
Esa redelimitación no supone en modo alguno un reajuste de las previsiones establecidas en esos expedientes urbanísticos, sino una simple corrección o aclaración de las mismas, planteada por razones de coherencia con sus propios objetivos y propuestas.  
Así, en atención a lo indicado en esos mismos expedientes, por razones asociadas a la necesidad de dar respuesta a los problemas de inundabilidad, el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística planteada en ese ámbito se condiciona a la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo, dado que el mantenimiento del actual es incompatible con la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado.  
En esas circunstancias, por simple coherencia con esas previsiones y con esa más que estrecha relación existente entre ese nuevo puente y el ámbito "Txomin Enea", procede la

integración en éste ámbito de la totalidad de los terrenos afectados por aquél puente. Esos terrenos se incluyen asimismo en el subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea". Su integración en el ámbito y en el subámbito se efectúa en condiciones que conllevan la consolidación de las previsiones de clasificación (suelo no urbanizable) y calificación (D.40 Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos) de dichos terrenos.

- \* Las previsiones urbanísticas del ámbito se adecuan a lo establecido en las sentencias del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 21 de junio de 2013, referidas al Plan General.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / LO.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 111.933 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea" (Superficie 111.933 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante.

- Edificación consolidada<sup>(1)</sup>:..... 19.539 m<sup>2</sup>(t)  
La edificabilidad urbanística normativa en parcelas consolidadas es la resultante de la forma de la edificación existente en cada una de ellas.  
En caso de sustitución, la edificabilidad en los ámbitos consolidados "Araxi Enea" y "Convento" será respectivamente de 2.385 m<sup>2</sup>(t) y 2.688 m<sup>2</sup>(t).
- Nueva edificación (Total): ..... 120.494 m<sup>2</sup>(t)  
Asignado a la Actuación Integrada 1: ..... 86.151 m<sup>2</sup>(t)  
Asignado a la Actuación Integrada 2: ..... 34.343 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Sobre rasante:

- Edificación consolidada:

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

Se consolidan las condiciones definidas por la edificación existente, incluidos los patios interiores en parcelas de tipología "a.30".

- Nuevas edificaciones: dichos parámetros son los establecidos en el Plan Especial promovido en el subámbito y consolidado por este Plan General.

\* 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 propias de la zona global de tipología "A.30", establecidas en este Plan General.
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
(...)
- c) La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante se destina a otros usos autorizados (terciarios...) en la zona global de tipología "A.30" [5.786 m<sup>2</sup>(t) en la Actuación Integrada 1; 3.214 m<sup>2</sup>(t) en la Actuación Integrada 2].

1.2.-Zona "D.40 / LO.05 – Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos"  
(Superficie: 1.998 m<sup>2</sup>)

Serán aplicables las condiciones generales de edificación y uso establecidas en este Plan General para las zonas globales de la citada tipología "D.40". Se procederá en ese contexto a la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias de carácter hidráulico planteadas por la Administración competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA).

La totalidad de los terrenos de esa zona forman parte asimismo del citado subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea".

1.3.-Zona "E.10 / LO.05 – Sistema General Viario" (Superficie: 24.527 m<sup>2</sup>)

Serán aplicables las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "E.10 Sistema general de Comunicación Viaria", establecidas en el presente Plan General.

1.4.-Zona "F.10 / LO.05 – Sistema General Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 18.631 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **2.- Clasificación urbanística.**

Los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano, con la salvedad que se expone a continuación.

Así, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del ámbito que forman parte de la zona global de tipología "D.40. Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos".

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

- \* En el subámbito "LO.05.1", dicho régimen es el establecido en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), sin perjuicio de las salvedades establecidas en este mismo proyecto, referentes a estos dos supuestos:
  - Partes del subámbito para las que la ordenación pormenorizada se determina en este mismo proyecto.
  - Parte del subámbito afectada por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo. Con el fin de proceder a la precisa y definitiva ordenación de ese nuevo puente, se procederá a la formulación de un Plan Especial de ordenación del mismo.
- \* En el resto del ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.

## **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

- \* En el subámbito "LO.05.1", se estará a lo establecido en el planeamiento especial convalidado.
- \* Por lo que se refiere al resto del Ámbito Urbanístico, las acciones de urbanización a ejecutar están condicionadas básicamente por la implantación de la nueva red ferroviaria T.A.V.) en ese punto, que hace necesario el desplazamiento de la red viaria y, como consecuencia, la modificación del curso fluvial en las inmediaciones del meandro de los Cuarteles de Loiola.

En ese sentido tales acciones serán programadas en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la citada infraestructura ferroviaria, y/o de manera complementaria a los mismos.

- \* La ejecución del desarrollo urbano previsto en el ámbito se ha de complementar con la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo, en atención a razones hidráulicas; sin perjuicio de su coordinación, esas obras hidráulicas y urbanísticas podrán ser objeto de ejecución y programación autónoma y diferenciada.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

## 1.- Calificación pormenorizada (de la parte del ámbito clasificada como suelo urbano).

- \* En el subámbito "L0.05.1" (en la parte clasificada como suelo urbano), la calificación pormenorizada es la establecida en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes siguientes:
  - Se determina en este mismo Plan General el régimen de ordenación pormenorizada de las partes de ese subámbito identificadas y delimitadas en el plano "II.4. Zonificación pormenorizada" de este proyecto. Dicho régimen responde a las previsiones siguientes:
    - . Parcela "a.30.1/LO.05" (parcelas y edificaciones situadas en los números 11 a 16, ambos incluidos, del Paseo Aintzieta):
      - \* Edificabilidad urbanística sobre rasante: la asociada a los parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes, que se consolida en sus condiciones actuales.
      - \* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología "a.30".
      - \* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.): se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales; esas edificaciones se complementan con las autorizadas bajo rasante.
      - \* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología "a.30".
    - . Parcela "a.30.2/LO.05" (parcelas y edificaciones situadas en los números 22 y 23 del Paseo Aintzieta):
      - \* Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.385 m<sup>2</sup>(t).
      - \* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología "a.30".
      - \* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.):
        - Número de plantas sobre rasante: VI + ático.
        - Altura máxima de la edificación sobre rasante: 22,20 m (incluido ático).
        - Número máximo de plantas bajo rasante: las autorizadas con carácter general en parcelas de tipología "a.30".
      - \* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología "a.30".
    - . Parcela "a.30.3/LO.05" (parcelas y edificaciones situadas en los números 31 y 32 del Paseo Aintzieta):
      - \* Edificabilidad urbanística sobre rasante: la asociada a los parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes, que se consolida en sus condiciones actuales.
      - \* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología "a.30".
      - \* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.): se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales; esas edificaciones se complementan con las autorizadas bajo rasante.
      - \* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología "a.30".
    - . Parcela "g.00.1/LO.05" (parcela y edificación situada en el número 26 del camino de Kristobaldegi, convento Kristobaldegi):

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.688 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología "g.00".
  - \* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.):
    - Número de plantas sobre rasante: III.
    - Altura máxima de la edificación sobre rasante: 10,50 m.
    - Número máximo de plantas bajo rasante: las autorizadas con carácter general en parcelas de tipología "g.00".
  - \* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología "g.00".
- (...).
- \* En el resto del ámbito (en la parte clasificada como suelo urbano), la calificación pormenorizada es la establecida en el presente Plan General.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea" (en la parte del mismo clasificada como suelo urbano).

- \* Las parcelas "a.30.1", "a.30.2", "a.30.3" y "g.00.1" antes mencionadas se categorizan como suelo urbano consolidado, sin perjuicio de que, en el supuesto de cumplirse los correspondientes condicionantes, deban ser categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- \* La categorización de los restantes terrenos de ese subámbito clasificados como suelo urbano es la establecida en el Plan Especial convalidado.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico (en la parte clasificada como suelo urbano).

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico (en la parte del mismo clasificada como suelo urbano) tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia/ insuficiencia de la urbanización consolidada.

## 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS SINGULARES.**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1.- Régimen de urbanización.**

#### **A.- Subámbito “LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea”**

- \* En la parte del subámbito clasificada como suelo urbano se estará a lo establecido en el Plan Especial convalidado, así como en los restantes documentos promovidos para su ejecución (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, etc.).
- \* En la parte del subámbito afectada por la propuesta de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias hidráulicas se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial a promover con el fin de proceder a la ordenación de ese nuevo puente.

#### **B.- Resto del Ámbito Urbanístico.**

Las obras de urbanización a ejecutar se determinarán en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la nueva red ferroviaria, y/o de forma complementaria a los mismos.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

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

Se consolidan las determinaciones de delimitación, dentro del subámbito “LO.05 Plan Especial Txomin Enea”, de los dos Ámbitos de Actuación Integrada previstos en el Plan Especial convalidado, y que en este Plan General se identifican como “AAI.I.12” y “AAI.I.13”<sup>1</sup>.

Cada uno de esos ámbitos de actuación integrada será objeto del correspondiente y diferenciado Programa de Actuación Urbanizadora.

---

<sup>1</sup> De conformidad con lo indicado en la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2015, los terrenos destinados al espacio libre general (sistema general “F.10”) han de considerarse excluidos de esos dos ámbitos de actuación integrada.

Los terrenos afectados por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo se vinculan o adscriben a esos ámbitos de actuación integrada en los términos establecidos en el mencionado Plan Especial convalidado.

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

Dichas condiciones serán las establecidas en los citados Programas de Actuación Urbanizadora.

Los terrenos afectados por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo se vinculan o adscriben a las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en los mencionados Programas de Actuación Urbanizadora.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos afectados por ese nuevo puente. Se estará en todo caso a lo que determine el Plan Especial a promover para su ordenación.

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

- \* En el subámbito “LO.05 Plan Especial Txomin Enea”, dichas condiciones son las establecidas en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* En el resto del ámbito, esas condiciones se determinarán en el contexto de los proyectos a formular tanto para la implantación de la nueva red ferroviaria.
- \* Las actuaciones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias hidráulicas serán consideradas como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el citado subámbito, en la medida en que aquella sustitución es requisito imprescindible para poder proceder a la ejecución de ese desarrollo. En consonancia con ello, los costes de ejecución de esas obras de sustitución del puente actual serán repercutidos en los desarrollos previstos en los mencionados ámbitos de actuación integrada en los términos previstos en el Plan Especial convalidado y en los Programas de Actuación Urbanizadora promovidos o a promover.

**D.- Los coeficientes de ponderación de usos**

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.**

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

**IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- (...).
- 2.- Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.



**ANEXO 2**

**Copia parcial de Estudio Hidráulico del río Urumea en el área Txomin Enea,  
elaborado en junio de 2007.**



SIC. 1404-01



**ESTUDIO HIDRÁULICO**  
**DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE**  
**TXOMIN ENEA**  
**(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)**

JUNIO 2007





ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

---

**ESTUDIO HIDRÁULICO**  
**DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE**  
**TXOMIN ENEA**  
**(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)**

JUNIO 2007



ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

**ESTUDIO HIDRÁULICO**  
**DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE**  
**TXOMIN ENEA**  
**(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)**

**- ÍNDICE -**

1.- <u>INTRODUCCIÓN</u> .....	1
2.- <u>ESTADO ACTUAL</u> .....	3
3.- <u>ACTUACIONES EN EL ÁREA DE TXOMIN</u> .....	7
4.- <u>SITUACIÓN FINAL</u> .....	14
5.- <u>CONCLUSIÓN</u> .....	16

**ANEJOS**

- ANEJO Nº 1 :** INFORME DE LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO VASCO SOBRE "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA LM.06 TXOMIN ENEA" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA).
- ANEJO Nº 2 :** CÁLCULO HIDRÁULICO EN SITUACIÓN ACTUAL (CÁLCULO EXTRAÍDO DEL ESTUDIO HIDRÁULICO Y ORDENACIÓN DEL RÍO URUMEA).
- ANEJO Nº 3 :** COMPARACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL CON LA SITUACIÓN CON ORDENACIÓN DE TXOMIN ENEA SIN ACTUACIONES EN EL CAUCE.
- ANEJO Nº 4 :** COMPARACIÓN DE ESTADO ACTUAL CON LA SITUACIÓN DEBIDA A LA ORDENACIÓN DE TXOMIN REALIZADAS LAS ACTUACIONES :
- MEJORA LAMINACIÓN EMBALSE AÑARBE
  - ELIMINACIÓN PUENTE COLECTOR DEL URUMEA
  - MEJORA PUENTE EUSKOTREN
- ANEJO Nº 5 :** COMPARACIÓN DE LAS SITUACIONES FUTURAS DE LA ORDENACIÓN DE TXOMIN ENEA CON LA SOLUCIÓN PREVISTA EN EL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL RÍO URUMEA.



ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

**ESTUDIO HIDRÁULICO**  
**DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE**  
**TXOMIN ENEA**  
**(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)**

**1.- INTRODUCCIÓN**

En este documento se presenta el "Estudio Hidráulico del río Urumea en la zona de Txomin Enea (Donostia-San Sebastián)" con la finalidad de cumplir el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio emitido en la aprobación de la Modificación del Plan General en el Área de Intervención Urbanística L.M.06 Txomin Enea. En dicho acuerdo se obligaba a la presentación de un estudio hidráulico durante la tramitación del PERI correspondiente. En el anejo nº 1 de este trabajo, se presenta una fotocopia de los condicionantes señalados por la Dirección de Aguas en la Comisión de Ordenación del Territorio.

La base del estudio hidráulico de este trabajo ha sido el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Alzueta en Hernani hasta la desembocadura en el mar", trabajo realizado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa. Este estudio abarca todo el término municipal de Donostia-San Sebastián correspondiente al río Urumea y sus zonas inundables y por lo tanto el área urbana de Txomin Enea, que se propone remodelar.

El presente estudio analiza la situación actual del área, una previsible situación futura con el área de Txomin Enea remodelada pero sin haber realizado una serie de actuaciones de mejora de la inundabilidad del río Urumea, principalmente actuaciones



ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

---

de tipo urbanístico, y una fase final en donde se han realizado todas las actuaciones señaladas en el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Alzueta en Hernani hasta la desembocadura en el mar".

A continuación se expone cada una de estas tres fases en la zona de Txomin Enea.



## 2.- ESTADO ACTUAL

El área urbana de Txomin Enea está situada aguas arriba del barrio de Lolola y aguas abajo de Martutene. Es actualmente un área en donde se mezclan edificios residenciales con antiguos talleres, caseríos, etc., por lo que requiere una remodelación urbana importante.

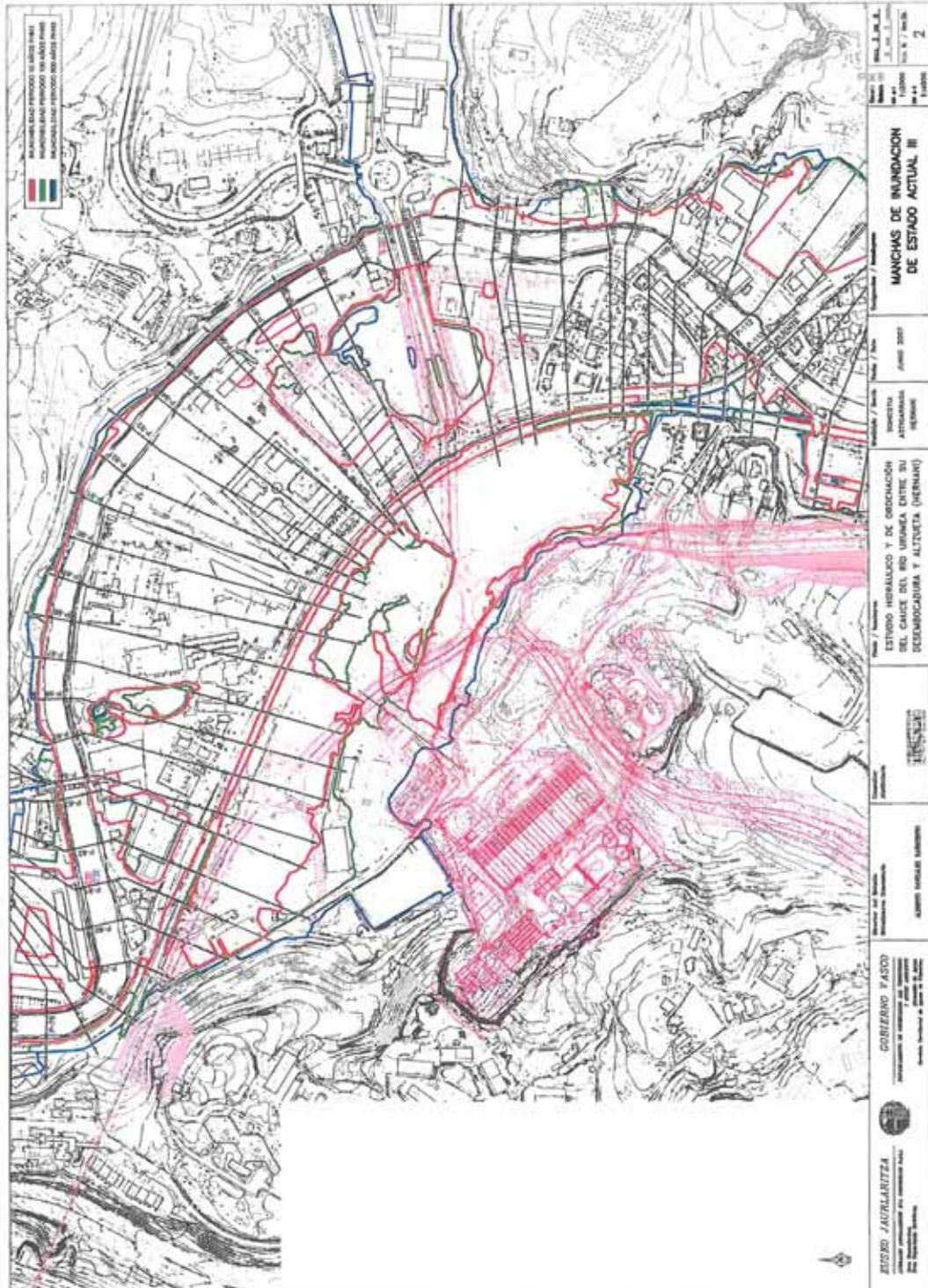
Desde el punto de vista hidráulico y de inundabilidad, el tramo del río Urumea, correspondiente a la zona de Txomin Enea, tiene una longitud de 912 metros, comprendidos entre los perfiles 78 y 95 del "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Alzueta en Hernani hasta la desembocadura en el mar".

De acuerdo con el plano de inundación de la situación actual, que se señala en la página siguiente, y para los caudales iniciales de diseño definidos en la tabla que aparece a continuación, obtenidos de aplicación directa de las fórmulas del Plan Hidrológico Norte III, se puede realizar el siguiente análisis:

### CAUDALES SITUACIÓN ACTUAL SEGÚN PHNIII

PERIODO DE RETORNO	CAUDAL EN M <sup>3</sup> /S
500	785.39
100	511.98
10	356.00

- El caudal asociado al periodo de retorno de 10 años inunda gran parte del área salvo los edificios de viviendas construidos junto a la carretera, que sólo son inundables para avenidas superiores a 100 años de periodo de retorno.
- Los terrenos al otro lado del ferrocarril son inefectivos para avenidas de periodo de retorno inferiores a 100 años.





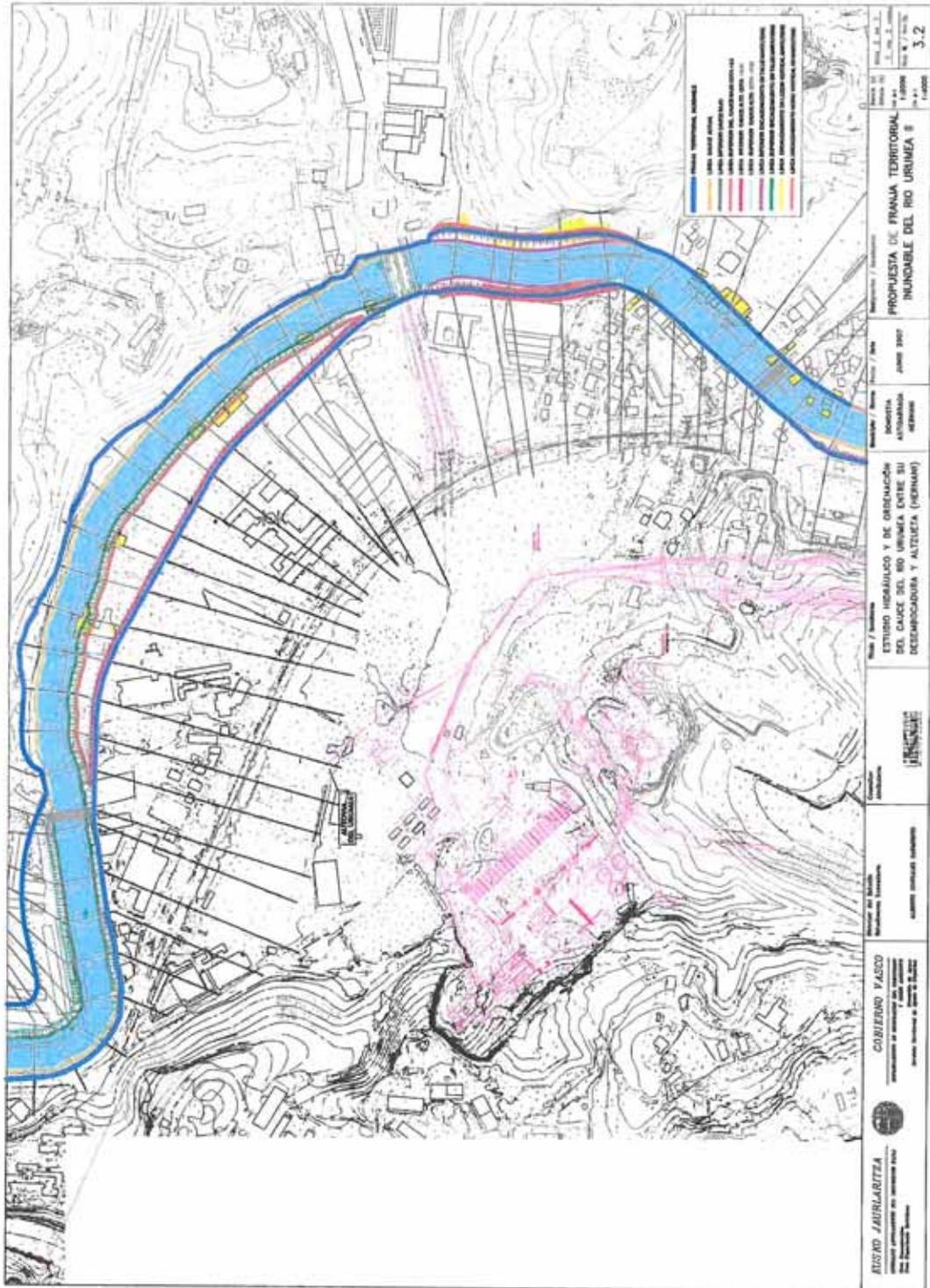
La carretera actual sirve para desaguar las avenidas, lo que provoca un aumento del riesgo en dicho vial.

Los cálculos de estado actual para los caudales anteriormente definidos, se indican a modo de tabla y de perfil transversal en el anejo nº 2 de este documento.

Por lo tanto y si se quiere realizar un reconversión urbana importante en el área de Txomin Enea, es necesario tener en cuenta la situación de esta zona frente a inundaciones de cara al diseño del nuevo barrio.

Por otra parte y aunque no corresponde de forma exacta al estado actual, es necesario citar en este apartado las conclusiones más importantes señaladas en el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Altzuetza en Hernani hasta la desembocadura en el mar". Las conclusiones de este estudio son de dos tipos. En primer lugar, el estudio propone una Franja Territorial de Inundación, que debe de quedar libre de nuevas construcciones para permitir que el río tenga suficiente espacio para el desagüe de las avenidas. Esta franja delimita la máxima ocupación urbana próxima el río. En el plano que se adjunta en la página siguiente, se señala esta franja en la zona correspondiente al presente trabajo.

Como se puede apreciar, se crea un espacio fluvial suficiente para que el río pueda desaguar la avenida. Este espacio, que se puede considerar en la zona de Txomin Enea como un parque fluvial, debe de ser mantenido y respetado según los coeficientes de rugosidad considerados en los cálculos hidráulicos. Ello conlleva a la limpieza de la vegetación no autóctona, a la conservación de la vegetación de ribera y al mantenimiento a modo de césped con arbolado en altura, en el sentido de la corriente, del resto de la superficie externa al propio cauce, destinada al desagüe de la avenida.





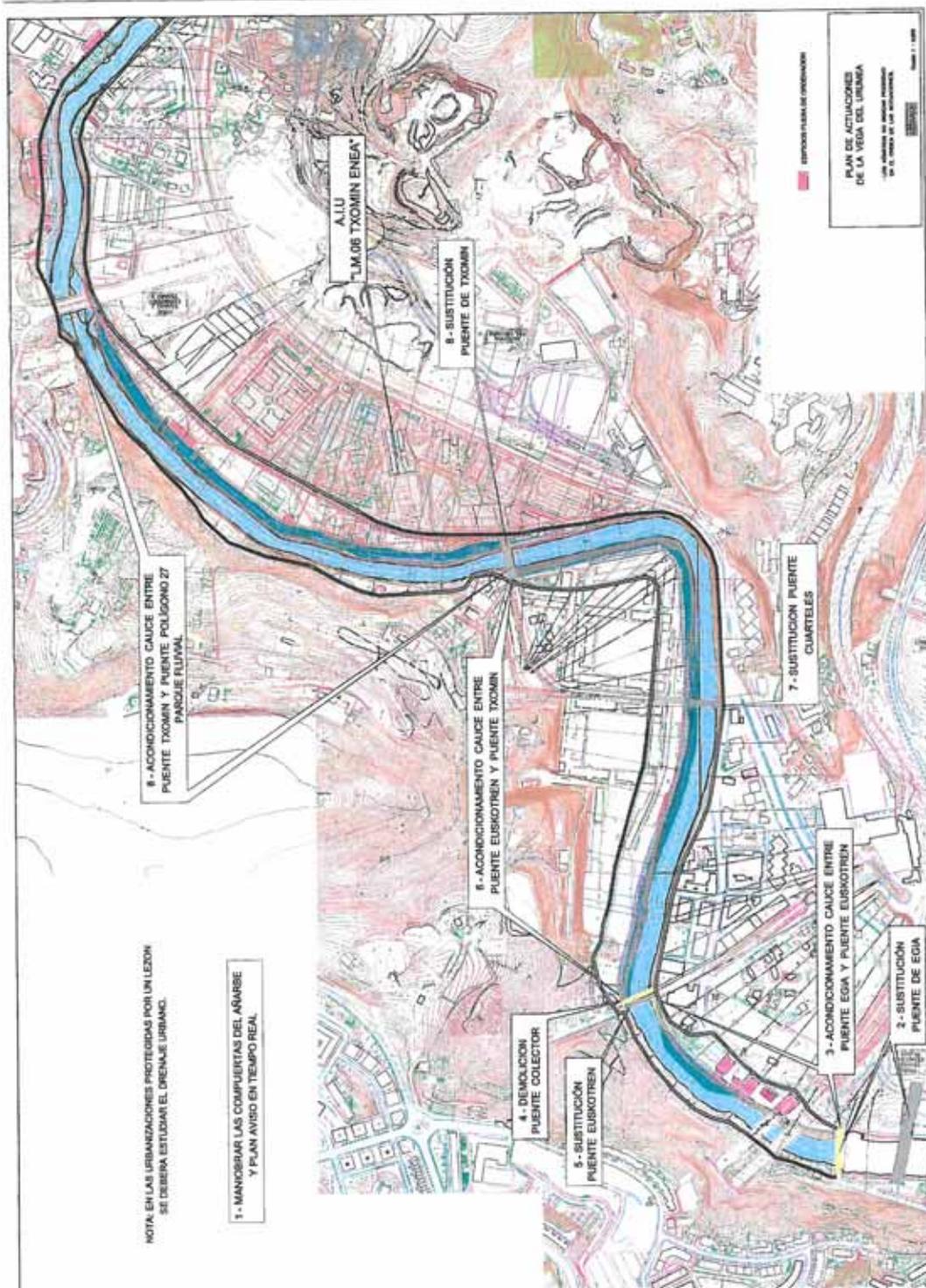
Además de la existencia de esta franja fluvial, es necesario realizar una serie de actuaciones en el río Urumea de manera que se mejore en secciones concretas la capacidad de desagüe del mismo, reduciéndose de una manera generalizada las láminas de agua durante las avenidas.

Las actuaciones que supone una mejora hidráulica en el barrio de Txomin Enea, son las actuaciones que se realicen aguas abajo del mismo y ellas son, según el citado estudio hidráulico y de ordenación, las siguientes:

- 1.- *Maniobrar las compuertas de la presa del Añarbe. Esto implicaría la ejecución de la instrumentación necesaria para el funcionamiento de la red de alerta teniendo en cuenta el personal de control y mantenimiento de dicha red. Esta actuación permitirá reducir algo los caudales de avenida.*
- 2.- *Sustitución del puente de Egia. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 12 m de anchura. Esta actuación elimina un aumento de lámina de agua de unos 50 centímetros para la avenida de 500 años de periodo de retorno.*
- 3.- *Acondicionamiento del cauce entre el puente de Egia y el puente de Euskotren. Se deberá acondicionar la margen creando un dique de contención. Ello evita la inundación de Ciudad Jardín.*
- 4.- *Demolición del puente del Colector del Urumea.*
- 5.- *Sustitución del puente de Euskotren. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 8 m de anchura. Junto con la anterior actuación, se consigue rebajar la lámina de agua en unos 20 centímetros*



- 6.- *Acondicionamiento del cauce entre el puente del Colector del Urumea y el puente de Txomin, por la margen derecha (zona de los Cuarteles de Loiola). Dentro de esta actuación existirían a su vez 2 alternativas: La primera consistiría en acondicionar la margen derecha y crear un dique de protección y la segunda en ensanchar el cauce por la margen derecha y ejecutar un dique de protección.*
- 7.- *Sustitución del puente de los Cuarteles de Loiola. El nuevo puente sería de 150 m de luz y 12 m de anchura.*
- 8.- *Sustitución del puente de Txomin y acondicionamiento del cauce del río Urumea entre el puente de Txomin y el del Polígono 27. Dentro de esta actuación cabrían 2 alternativas: la primera consistente en acondicionar la margen izquierda y crear un dique de protección y la segunda consistente en ensanchar el cauce por la margen izquierda y ejecutar un dique de protección. Se crearía así un parque fluvial en la margen izquierda del río.*





### 3.- ACTUACIONES EN EL ÁREA DE TXOMIN

Como se ha indicado anteriormente, el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Alzueta en Hernani hasta la desembocadura en el mar", propone dos tipos de actuación. Propone la creación de una Franja Territorial de Inundación, que es respetada por la ordenación propuesta para la remodelación urbana del área de Txomin Enea, creándose el parque fluvial previsto en dicha área, adaptando la solución que no ensancha el cauce actual del río, modificando un poco el cauce actual, en una labor de pura regularización del cauce entre los perfiles 87-89, en una longitud aproximada de 100 metros, y manteniendo la hipótesis de permanencia del resto del cauce actual. Para realizar esta actuación, es necesario modificar la vegetación existente en la actualidad en esa área Inundable por otra más autóctona manteniendo un coeficiente de rugosidad medio en la zona del parque fluvial, exterior al propio cauce del río Urumea de 0,06, lo que equivaldría en principio, a un borde de cauce de unos tres-cinco metros, repoblado con vegetación de ribera autóctona, teniendo en cuenta las condiciones de marea, con una rugosidad más alta de 0,08 y el resto correspondería a un parque con césped y arbolado de porte en alineación y en el sentido de la corriente, con un coeficiente de rugosidad de 0,05.

Con esta situación y teniendo en cuenta que la actuación urbanística planteada ya recoge la realización de un nuevo puente en Txomin, actuación nº 8, se ha realizado un cálculo hidráulico de la misma y se ha comparado con la situación actual con el fin de conocer si la actuación prevista en Txomin Enea, no agrava la situación de inundabilidad en la zona, mientras no se realicen el resto de actuaciones programadas.

Para este nuevo cálculo hidráulico, se han corregido los caudales empleados en la situación actual señalados en el apartado anterior. Como se ha indicado, los caudales inicialmente empleados son los correspondientes al ábaco del Plan Hidrológico Norte III. Durante el estudio realizado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, referente a la capacidad de laminación del embalse de Añarbe, se demostró que las avenidas en el río Urumea sin la existencia del embalse de Añarbe, eran ligeramente superiores a las calculadas con el ábaco del Plan Hidrológico Norte



III, para el periodo de retorno de 500 años y superiores para los periodos de retorno de 100 y 10 años. Ahora bien, la existencia del embalse con la situación actual de explotación, reduce de forma apreciable estas avenidas de acuerdo con la siguiente tabla, extraída del citado trabajo del Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa.

CAUDALES MAXIMOS (EN M <sup>3</sup> /SEG) EN LA DESEMBOCADURA		
PERIODO DE RETORNO	SIN EMBALSE AÑARBE	CON EMBALSE AÑARBE
500	831,39	753,06
100	685,42	610,61
10	441,40	383,17

Por lo tanto, en la zona estudiada se han modificado los caudales de cálculo de acuerdo con la siguiente tabla.

CAUDALES MAXIMOS (EN M <sup>3</sup> /SEG) EN EL AREA DE TXOMIN		
PERIODO DE RETORNO	PLAN HIDROLOGICO	CAUDALES CALCULO
500	785.39	747.98
100	511.98	606,62
10	356.00	380,68

Como se puede apreciar, se ha reducido el caudal de avenida correspondiente a la avenida de 500 años y se han aumentado los caudales correspondientes a las avenidas de 100 y 10 años, debido a que los caudales obtenidos con el ábaco del Plan Hidrológico Norte III infravalora estos caudales en relación con los modelos hidrológicos desarrollados por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa.

Por tanto en el anejo nº3 de este documento se realizan los cálculos hidráulicos de la situación actual con los nuevos caudales actuales en el río Urumea y se comparan las láminas de agua obtenidas con las situación que existirá una vez desarrollada el área de Txomin Enea. En la página siguiente se presenta el perfil longitudinal de las láminas de agua para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. De este análisis

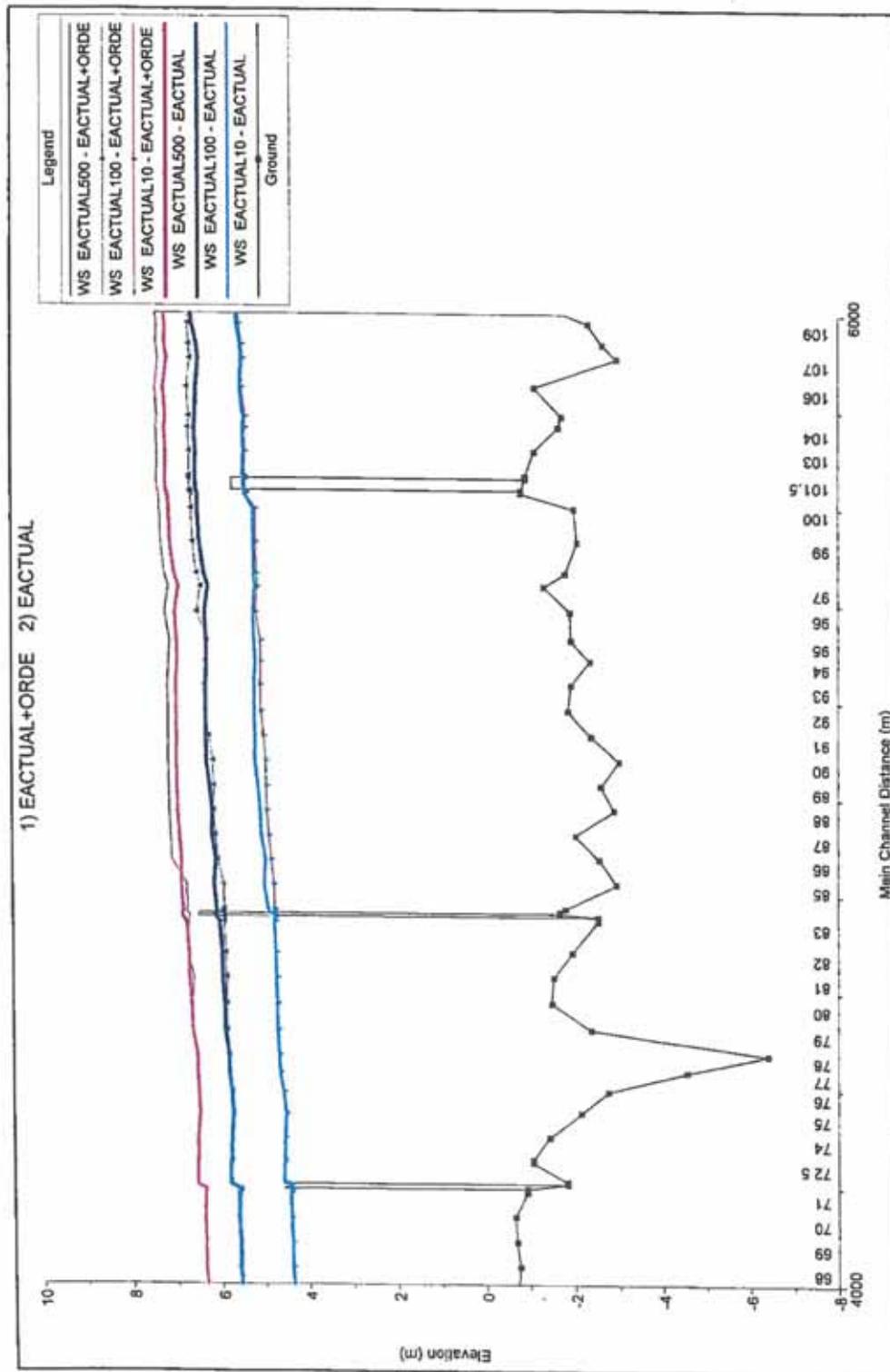


comparativo, se aprecia que la remodelación de Txomin con la ordenación prevista y respetando siempre la Franja Territorial de Inundación planteada en el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Alzueta en Hernani hasta la desembocadura en el mar", supone una elevación de la lámina de agua máxima en el perfil 96 de 22 centímetros para la avenida de 500 años de período de retorno, de 17 centímetros para la de 100 y una disminución de la lámina de agua de 6 centímetros para la de 10 años. Ello es debido a que para las avenidas importantes, la carretera actual tiene una cierta capacidad de desagüe, actúa como cauce de avenidas. Esta situación se elimina totalmente en la nueva ordenación, que obliga a que toda el agua en avenidas vaya por la Franja Territorial de Inundación, por lo que se eleva ligeramente las láminas de agua. Esta sobreelevación fue juzgada como excesiva por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, por lo que fue necesario pasar a definir una serie de actuaciones puntuales de la lista definida en el apartado anterior, que pudieran desarrollarse a la vez que la Ordenación de Txomin y que permitieran reducir la sobreelevación a una altura inferior a los 10 centímetros, estimada como aceptable por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa.

Del listado de actuaciones, la primera correspondiente a la mejora de la laminación de Añarbe, se considera adecuada y de fácil ejecución por lo que se ha considerado como actuación ligada en cierta medida al desarrollo de la Ordenación de Txomin. La segunda y tercera actuación de modificación del puente de Egja y mejora de la zona de Ciudad Jardín no es planteable a corto plazo.

Las actuaciones cuarta y quinta de sustitución del puente de Euskotren y eliminación del puente del Colector del Urumea, están previstas ejecutarlas dentro de los dos próximos años, por lo que pueden ser tenidas en cuenta en el efecto de la Ordenación de Txomin en el río Urumea.

Las siguientes actuaciones de mejora del puente de los Cuarteles y de la zona de los Cuarteles no son planteables a corto plazo.





Por lo tanto en esta fase del estudio se plantea como previas o paralelas al desarrollo urbano de Txomin las siguientes actuaciones:

- Maniobrar las compuertas de la presa del Añarbe. Esto implicaría la ejecución de la instrumentación necesaria para el funcionamiento de la red de alerta teniendo en cuenta el personal de control y mantenimiento de dicha red. Esta actuación permitirá reducir algo los caudales de avenida.
- Demolición del puente del Colector del Urumea.
- Sustitución del puente de Euskotren. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 8 m de anchura. Junto con la anterior actuación, se consigue rebajar la lámina de agua en unos 20 centímetros
- Sustitución del puente de Txomin y acondicionamiento del cauce del río Urumea entre el puente de Txomin y el del Polígono 27. (Actuación incluida en la Ordenación de Txomin).

De todas ellas y dejando aparte las incluidas en la propia Ordenación Urbana de Txomin, la más importante es la de mejora de laminación del embalse de Añarbe. De acuerdo con el estudio realizado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, referente a la capacidad de laminación del embalse de Añarbe, dejando de las tres compuertas del aliviadero, una abierta y las otras dos cerradas hasta que el agua alcance en avenidas la cota 159, tres metros por encima de la cota del labio fijo, y manteniendo con las compuertas el nivel del agua en el embalse, una vez rebasada esa cota 159, se consigue retrasar el hidrograma de avenida del embalse, de forma que apenas contribuye al aumento de caudal en el río Urumea y disminuyendo el caudal de avenida, sin poner nunca en peligro la presa y embalse. Esta actuación requiere una mejora del equipamiento del embalse que deberá ser objeto de un proyecto independiente. La mejora que se consigue a nivel de caudal en la desembocadura del Urumea se resume en la tabla siguiente:



ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUMEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

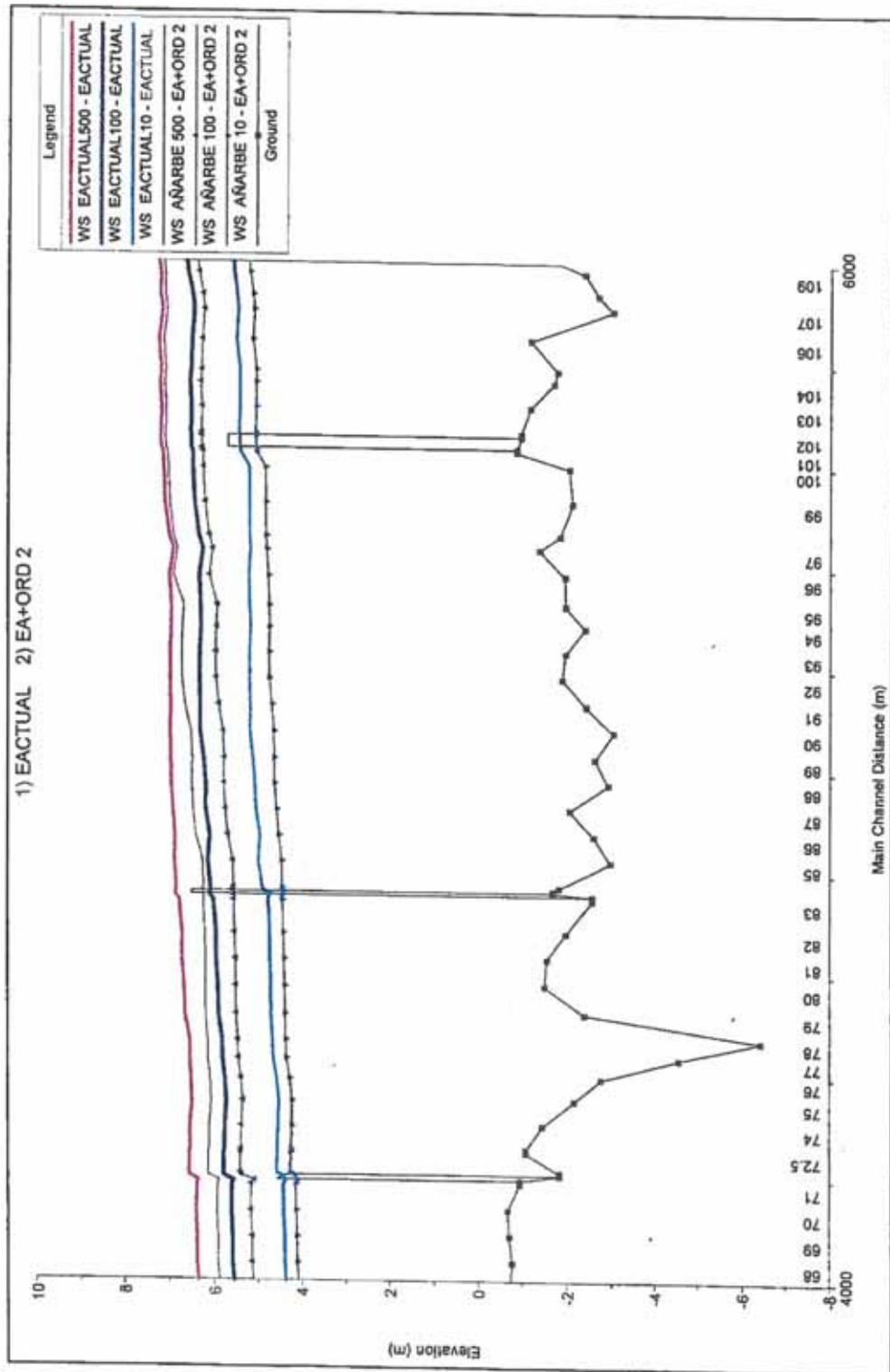
CAUDALES MAXIMOS (EN M <sup>3</sup> /SEG) EN LA DESEMBOCADURA			
PERIODO DE RETORNO	SIN EMBALSE AÑARBE	CON EMBALSE AÑARBE	CON MEJORA LAMINACIÓN
500	831,39	753,06	701,18
100	685,42	610,61	549,90
10	441,40	383,17	347,74

Como se puede apreciar, la mejora es importante para las avenidas más pequeñas, que por otro lado, son las que tienen una mayor probabilidad de ocurrencia.

De acuerdo con las actuaciones antes citadas, incluyendo la mejora de caudal por actuaciones en el embalse de Añarbe, se ha calculado de nuevo el modelo hidráulico y se ha comparado con la situación actual, resultando en este caso que las láminas de agua disminuyen respecto a la situación actual, debido sin duda a la disminución de caudales que se produce. Este nuevo cálculo se indica en el Anejo nº 4 de este documento y en la página siguiente se indica el perfil longitudinal de las láminas de agua en la zona de Txomin Enea en comparación con la situación actual. Esta disminución es de 9 centímetros para la avenida de 500 años, de 23 centímetros para la de 100 años y de 36 centímetros para la de 10 años.

Por lo tanto y como conclusión a esta apartado, se puede indicar que la Ordenación Urbana de Txomin es compatible con la situación actual e incluso mejora la inundabilidad si:

- Se realiza el parque fluvial manteniendo las condiciones de rugosidad estimadas en el cálculo y expuestas anteriormente.
- Se realizan las siguientes actuaciones exteriores al área de Txomin.
  - Mejora de la laminación del embalse de Añarbe
  - Demolición del puente del Colector del Urumea
  - Sustitución del puente de Euskotren. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 8 m de anchura.





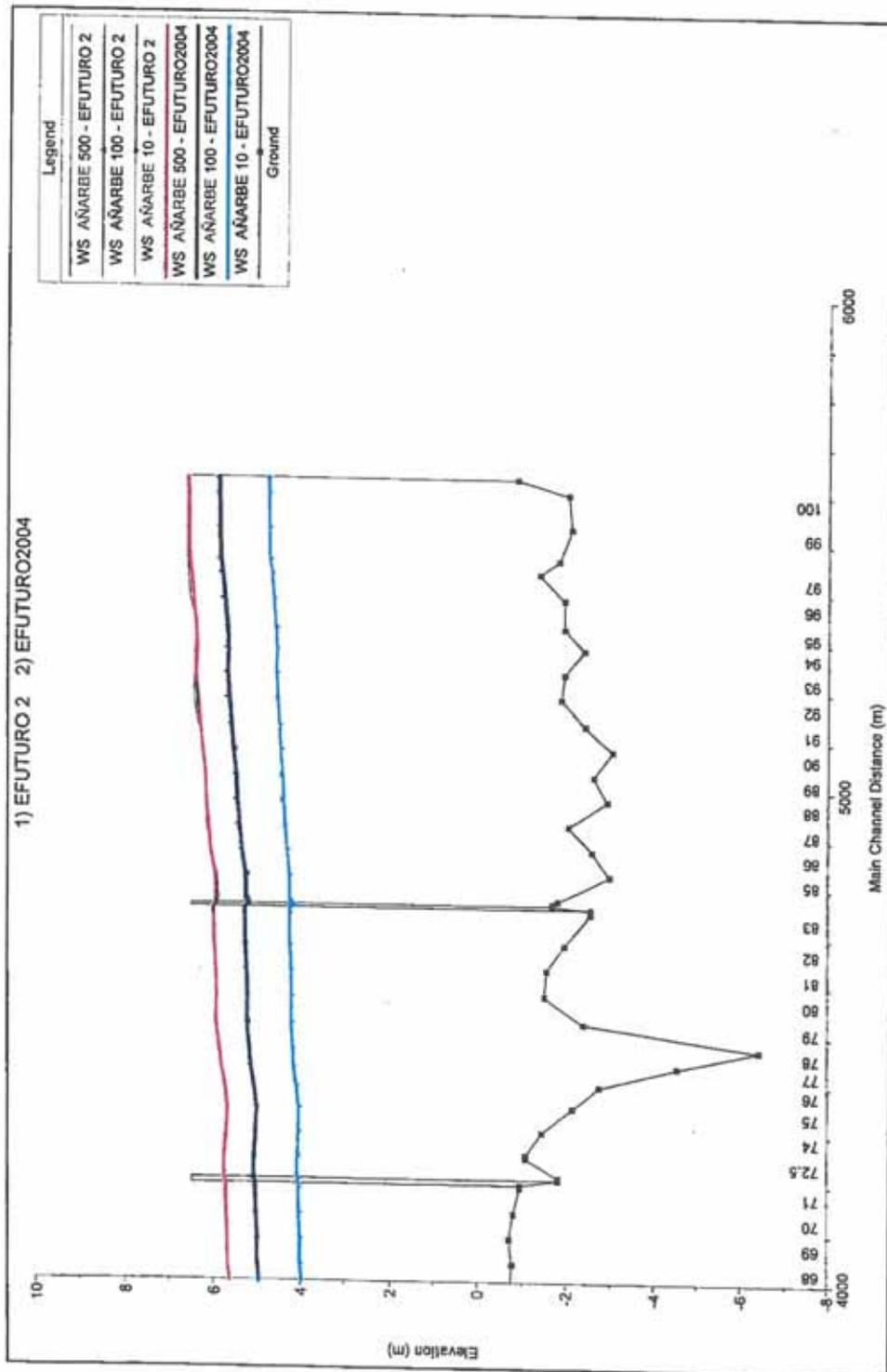
#### 4.- SITUACIÓN FINAL

Por último y dentro de este trabajo se ha estudiado una tercera posibilidad de comparación de la Ordenación planteada en el Área de Txomin-Enea suponiendo que se han realizado todas las actuaciones previstas en el Estudio Hidráulico y de Ordenación. En este caso, se ha comparado con el Estado Futuro definido en dicho estudio como estado a conseguir en el río Urumea. En este sentido los caudales de cálculo en ambas hipótesis ha sido los correspondientes a la mejora de la laminación del embalse de Añarbe.

Con este nuevo cálculo se quiere plasmar la compatibilidad de la Ordenación prevista en el Área de Txomin-Enea con el Estado Futuro del Estudio Hidráulico y de Ordenación. Este cálculo se muestra a nivel de tablas y perfiles en el Anejo nº 5 de este trabajo. En la página siguiente se realiza una comparación de las láminas de agua a nivel de perfil longitudinal y de acuerdo con la misma se puede indicar que:

- Para la avenida de 500 años la diferencia máxima de lámina de agua es de 5 centímetros.
- Para la avenida de 100 años, esta diferencia es de 4 centímetros
- Para la avenida de 10 años de periodo de retorno la diferencia es nula.

Hay que tener en cuenta que estas diferencias se obtienen con calados (altura de agua) de 7,50 metros, por lo que un error del orden de las diferencias anteriormente señaladas, es totalmente inherente con el cálculo.





## 5.- CONCLUSIÓN

Como conclusión al presente trabajo se puede indicar que la ordenación planteada en Txomin Enea para la reconversión urbana del barrio, respeta la Franja Territorial de Inundación señalada en el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Altzuetza en Hernani hasta la desembocadura en el mar".

Esta reconversión urbana crea ligeros problemas desde el punto de vista de inundabilidad en la situación actual y si el desarrollo se realiza previo a la ejecución de una serie de actuaciones propuestas en el "Estudio Hidráulico y de Ordenación del Río Urumea desde el barrio de Altzuetza en Hernani hasta la desembocadura en el mar".

Para no crear estos problemas conviene como mínimo realizar de forma paralela las siguientes actuaciones:

- Mejora de la laminación del embalse del Añarbe maniobrando las compuertas de la presa. Esto implicaría la ejecución de la instrumentación necesaria para el funcionamiento de la red de alerta teniendo en cuenta el personal de control y mantenimiento de dicha red. Esta actuación permitirá reducir algo los caudales de avenida.
- Demolición del puente del Colector del Urumea.
- Sustitución del puente de Euskotren. Se prevé un nuevo puente de 65 m de luz y 8 m de anchura. Junto con la anterior actuación, se consigue rebajar la lámina de agua en unos 20 centímetros
- Sustitución del puente de Txomin y acondicionamiento del cauce del río Urumea entre el puente de Txomin y el del Polígono 27. (Actuación incluida en la Ordenación de Txomin).



ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO URUHEA EN EL ÁREA DE TXOMIN ENEA  
(DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

---

La zona que se cede al río dentro de la Franja Territorial de Inundación deberá diseñarse con los parámetros de rugosidad empleados en el cálculo, que permite una adecuada recuperación del entorno fluvial.

Donostia-San Sebastián, Junio 2007

Por IKAUR S.L.  
  
Fdo. Miguel Salaverria  
Ingeniero de Caminos



**DOCUMENTO**  
**"2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO**  
**URBANÍSTICO LO.05 TXOMIN ENEA”.**

**ÍNDICE**

- Artículo 1.- Contenido material de las propuestas de este proyecto.
- Artículo 2.- Determinaciones de ordenación estructural.
- Artículo 3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada y/o de ejecución urbanística.

## Artículo 1.- Contenido material de las propuestas de este proyecto.

1.- Las propuestas de este proyecto, incluidas las de este documento, inciden, exclusivamente, en las cuestiones siguientes:

- \* El régimen jurídico-urbanístico-económico de la nueva edificabilidad urbanística residencial prevista en el ámbito "LO.05 Txomin Enea", en lo referente a la determinación del porcentaje de esa edificabilidad vinculado al régimen de la vivienda protegida y de la vivienda de promoción libre.
- \* La determinación del régimen de ejecución urbanística de la ordenación planteada en lo referente a, exclusivamente, la delimitación de ámbitos de actuación integrada y la ejecución urbanística del espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea.
- \* Las previsiones reguladoras de los vuelos en las edificaciones proyectadas en las parcelas de tipología "a.300" y "g.000" del Plan Especial vigente en el citado ámbito ("a.30" y "g.00" del Plan General vigente).

En el documento "1. Memoria" de este proyecto se exponen las razones justificativas de esas propuestas, incluidas las relacionadas con su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

2.- Este proyecto no incide en las restantes previsiones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "LO.05 Txomin Enea", que continúan vigentes en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente.

## Artículo 2.- Determinaciones de ordenación estructural.

1.- Régimen jurídico-urbanístico-económico de la nueva edificabilidad urbanística residencial prevista en el ámbito "LO.05 Txomin Enea".

A.- La nueva edificabilidad urbanística residencial prevista se adecuará al régimen jurídico-urbanístico-económico que se menciona a continuación, en la cuantía y porcentaje que asimismo se indica:

- \* Edificabilidad residencial prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 1<sup>(1)</sup>:
  - Vinculada al régimen de VPO (45,19%): 36.320 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (régimen especial / coefic. 1,7; 14,06%): 11.300 m<sup>2</sup>(t)
  - De promoción libre (40,75%): 32.745 m<sup>2</sup>(t)
  - Total (100,00%)<sup>(2)</sup>: 80.365 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial prevista en el Ámbito de Actuación Integrada 2<sup>(1)</sup>:
  - Vinculada al régimen de VPO (50%): 15.565 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada

<sup>(1)</sup> Las citadas Actuaciones Integradas 1 y 2 se corresponden con las delimitadas en el planeamiento urbanístico vigente.

<sup>(2)</sup> Incluye la edificabilidad proyectada en sustitución de la declarada disconforme con el planeamiento

- (municipal régimen general; (25%): 7.782 m<sup>2</sup>(t)
- De promoción libre (25%): 7.782 m<sup>2</sup>(t)
- Total (100%)<sup>(2)</sup>: 31.129 m<sup>2</sup>(t)

B.- A la edificabilidad anterior se ha de sumar la edificabilidad consolidada, así como la nueva prevista fuera de los citados Ámbitos de Actuación Integrada 1 y 2; dicha edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre.

2.- Régimen de ejecución.

Los terrenos incluidos en la zona global de tipología “F.10 Sistema General Espacios Libres Urbanos”, destinados al espacio libre general (sistema general) ordenado en Txomin Enea se incluirán, a su vez, en los ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución que se delimiten con el fin de proceder a la ejecución urbanística de la ordenación proyectada.

**Artículo 3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada y/o de ejecución urbanística.**

1.- Previsiones reguladoras de los vuelos en las edificaciones proyectadas en las parcelas de tipología “a.300” y “g.000” del Plan Especial vigente (“a.30” y “g.00” del Plan General vigente).

Los vuelos de las citadas edificaciones se adecuarán a las previsiones establecidas en el apartado “2.4.C” del artículo 35 del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del vigente Plan General de 2010.

2.- Delimitación de ámbitos de actuación integrada.

Los terrenos vinculados al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito “LO.05 Txomin Enea” (clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada) se incluyen en los ámbitos de actuación integrada “AAI.I.12” y “AAI.I.13” delimitados en el plano “II.1 Condiciones de ejecución urbanística” del documento “3. Planos” de este proyecto.

3.- Régimen de ejecución urbanística del espacio libre general (sistema general) ordenado en el ámbito “LO.05 Txomin Enea”.

La ejecución urbanística del espacio libre general (zona global “F.10”) ordenado en el ámbito “LO.05 Txomin Enea” por el planeamiento urbanístico vigente se adecuará a las previsiones siguientes:

A.- Los terrenos destinados a dicho espacio libre general:

- \* Se incluyen en los citados Ámbitos de Actuación Integrada "AAI.I.12" y "AAI.I.13".
- \* Se incluirán, asimismo, en las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en los Programas de Actuación Urbanizadora.
- \* Serán obtenidos y/o cedidos a la Administración en el marco de la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en los citados Ámbitos de Actuación Integrada y unidades de ejecución.  
Se consolidan las propuestas planteadas a ese respecto en el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada 1 (aprobado definitivamente mediante resolución de 9 de julio de 2010) y modificado con posterioridad (mediante resolución de 16 de mayo de 2014), así como en los proyectos urbanísticos promovidos en su desarrollo.

B.- Los costes de ejecución de las obras de urbanización del referido espacio libre urbano general serán considerados como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito "LO.05 Txomin Enea", y, más en concreto, en los citados Ámbitos de Actuación Integrada y unidades de ejecución, en los términos establecidos en los proyectos urbanísticos promovidos o a promover para la ejecución de la ordenación planteada en ellos.

C.- La urbanización del espacio libre general se adecuará a los criterios establecidos en el Proyecto de Urbanización del Parque Fluvial del Urumea, aprobado definitivamente el 4 de abril de 2014.

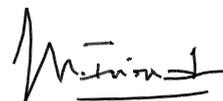
San Sebastián, Junio de 2016



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado

## DOCUMENTO “3. PLANOS”.

### ÍNDICE

### Escala

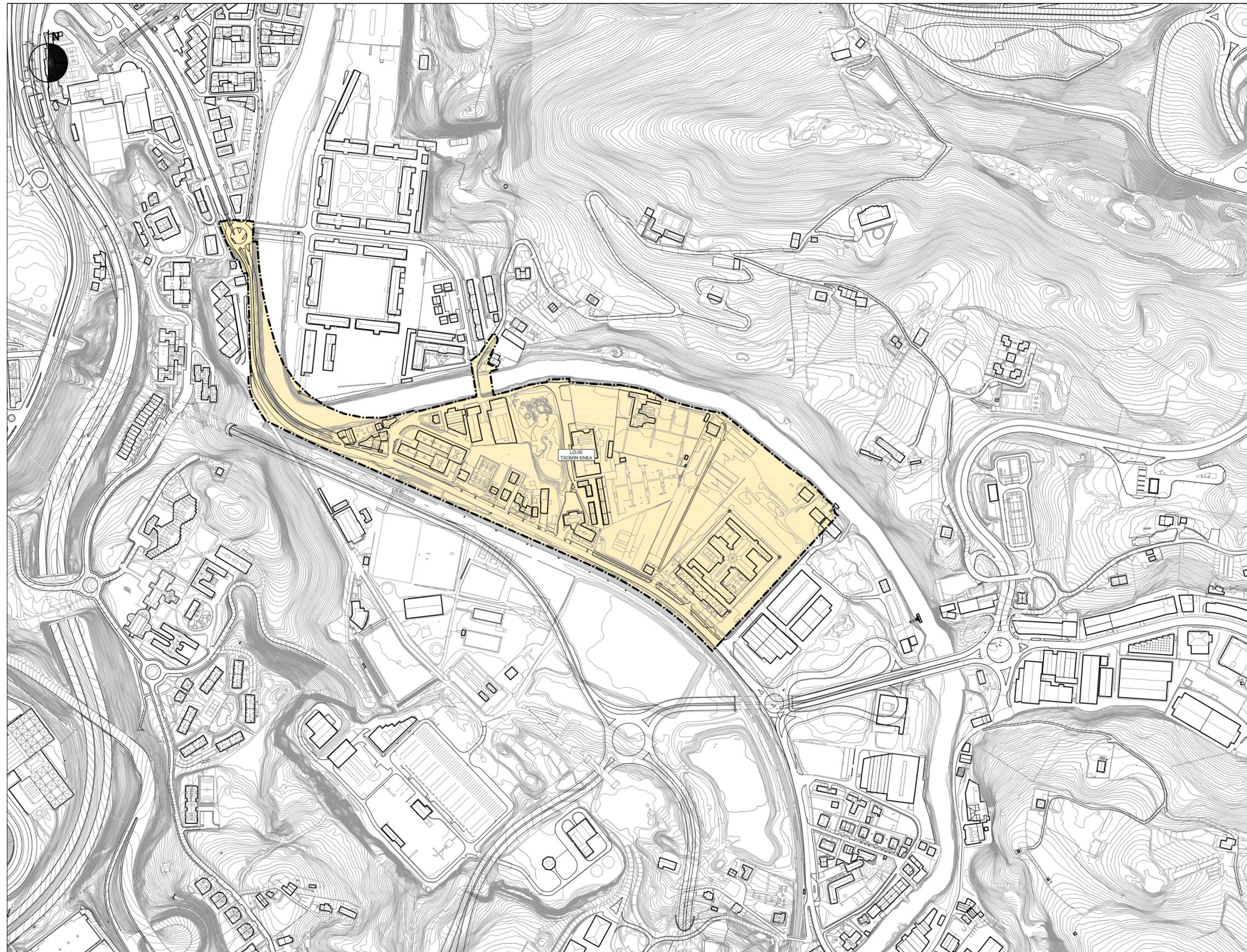
#### **I.- INFORMACIÓN.**

1.- Emplazamiento del ámbito.....	1/5.000
2.- Delimitación del ámbito. Situación actual. ....	1/2.000
3.- Zonificación Global. ....	1/2.000
4.- Zonificación Pormenorizada. ....	1/2.000
5.- Aplicación de la Ley de Costas.....	1/2.000

#### **II.- PROYECTO.**

1.- Condiciones de ejecución urbanística. ....	1/2.000
--	---------





HIRIGINTZA EREMUA (H.E.) - - - - - AMBITO URBANISTICO (A.U.)

TESTU BATERATUA  
**"LO.05 TXOMIN ENEA"**  
**EREMUARI BURUZKO**  
**DONOSTIAKO**  
**HIRI ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN OROKORRAREN**  
**ALDAKETA**

2016ko ekaina

TEXTO REFUNDIDO  
**MODIFICACIÓN DEL**  
**PLAN GENERAL**  
**DE ORDENACIÓN URBANA**  
**DE SAN SEBASTIÁN**  
**REFERIDA AL ÁMBITO**  
**"LO.05 TXOMIN ENEA"**

Junio 2016

I. INFORMAZIOA  
**I.1 PLANOA**  
**EREMUAREN KOKAPENA**

1/5.000 ESKALA

I. INFORMACIÓN  
**PLANO I.1**  
**EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO**

ESCALA 1/5.000

REDACTORES

MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR



Donostia Udalak  
 Ayuntamiento de San Sebastián



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
<b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b>	<b>MODIFICACIÓN DEL</b>
<b>EREMUARI BURUZKO</b>	<b>PLAN GENERAL</b>
<b>DONOSTIAKO</b>	<b>DE ORDENACIÓN URBANA</b>
<b>HIRI ANTOLAMENDUKO</b>	<b>DE SAN SEBASTIÁN</b>
<b>PLAN OROKORRAREN</b>	<b>REFERIDA AL ÁMBITO</b>
<b>ALDAKETA</b>	<b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b>
2016ko ekaina	Junio 2016

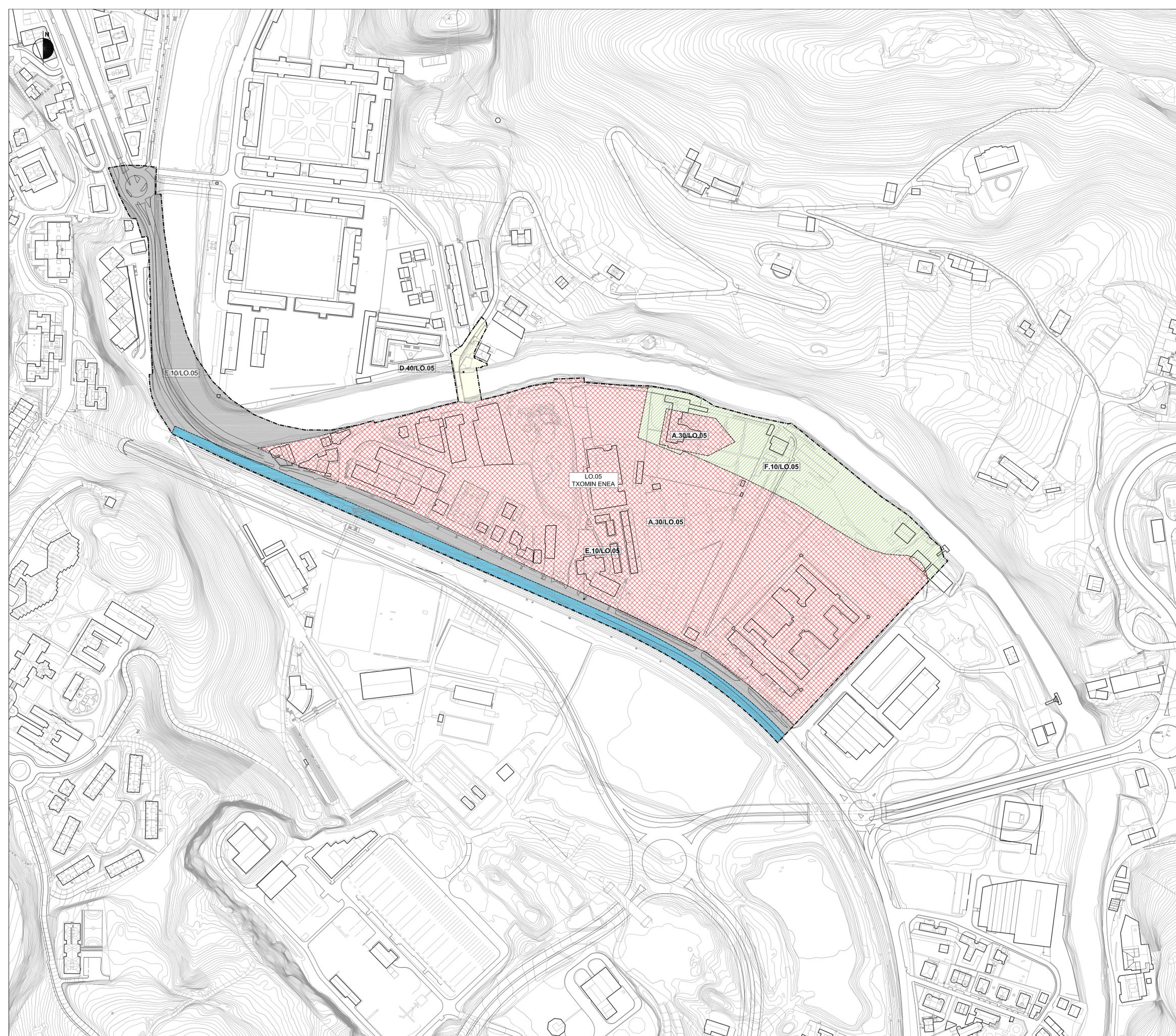
I. INFORMAZIOA	I. INFORMACIÓN
<b>I.2 PLANOA</b>	<b>PLANO I.2</b>
<b>EREMUAREN MUGAKETA</b>	<b>DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b>
<b>EGUNGO EGOERA</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>
1/2.000 ESKALA	ESCALA 1/2.000

REDACTORES

MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PESALVA GARRIBENA, Arquitecto.  
MIKEL IRIBONDO ITURRIZO, Abogado.

PRIMOTOR

Diputación Foral  
Ayuntamiento de San Sebastián

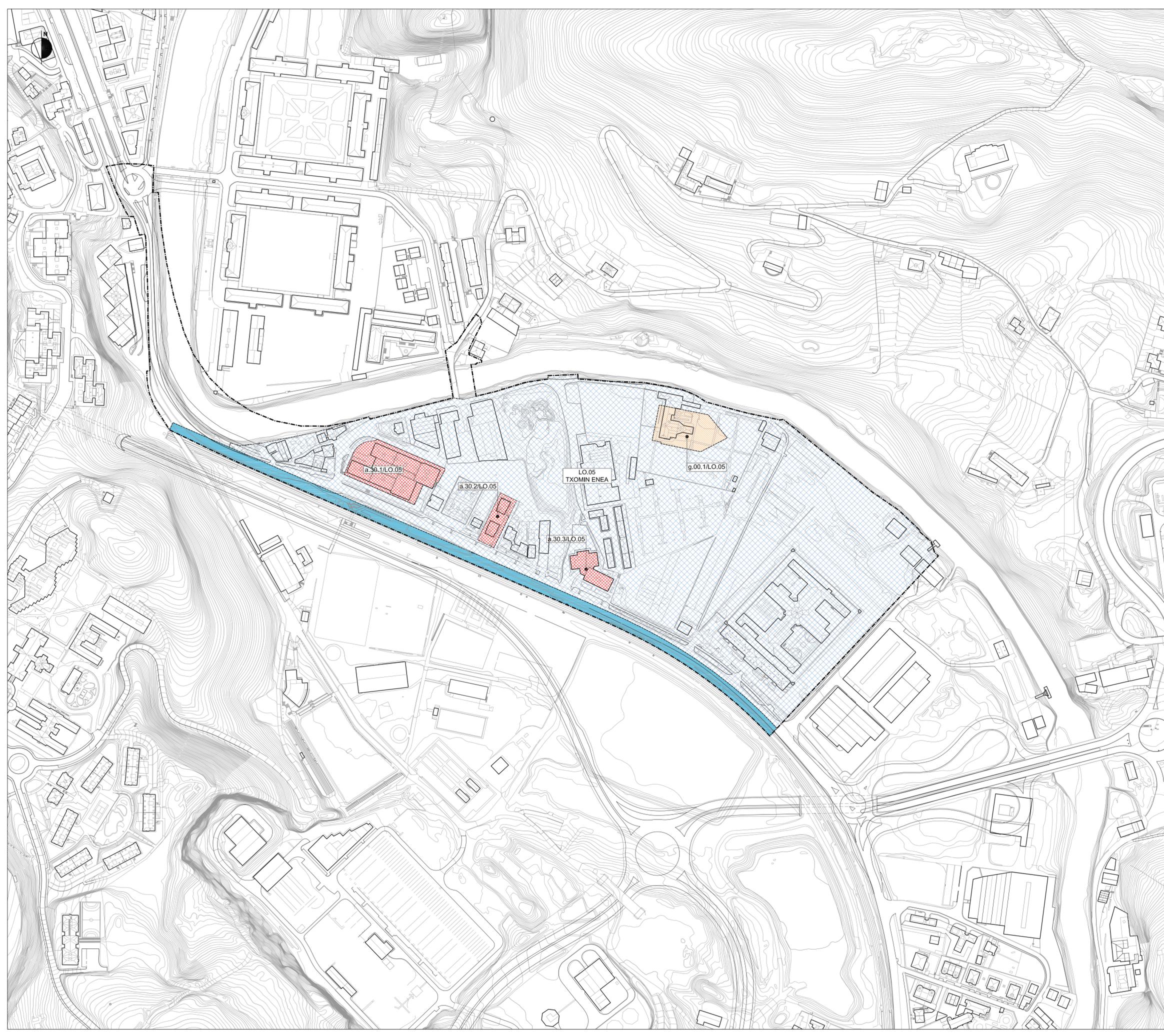


HIRIGINTZA EREMUA (H.E.)	AMBITO URBANISTICO (A.U.)
<b>A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK</b>	<b>A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
<b>D. LANDA ZONAK</b>	<b>D. ZONAS RURALES</b>
D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS
<b>E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</b>
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
<b>F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSION DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
<b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b>	<b>MODIFICACION DEL</b>
<b>EREMUARI BURUZKO</b>	<b>PLAN GENERAL</b>
<b>DONOSTIAKO</b>	<b>DE ORDENACION URBANA</b>
<b>HIRI ANTOLAMENDUKO</b>	<b>DE SAN SEBASTIAN</b>
<b>PLAN OROKORRAREN</b>	<b>REFERIDA AL AMBITO</b>
<b>ALDAKETA</b>	<b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b>
2016ko ekaina	Junio 2016

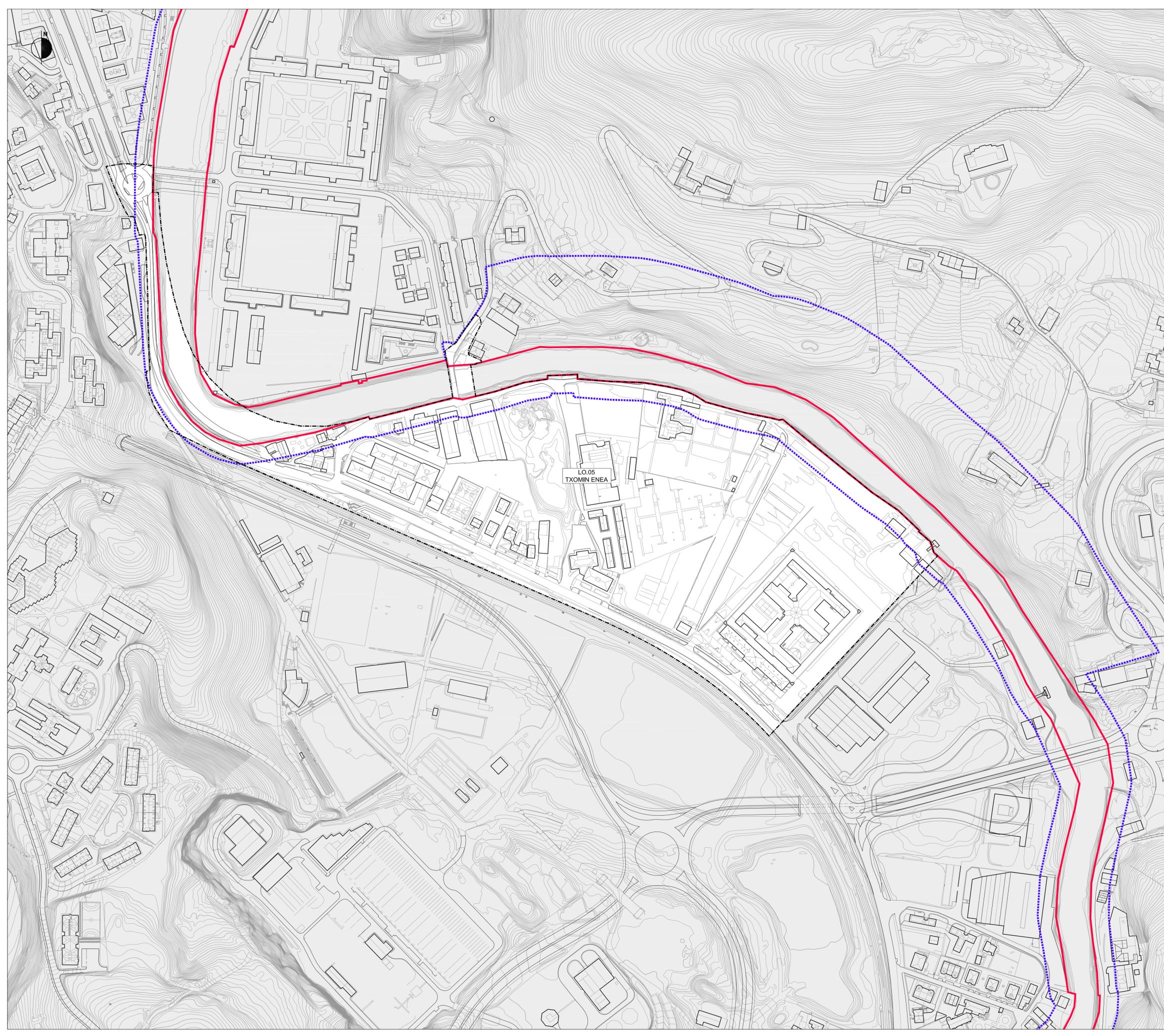
I. INFORMAZIOA	I. INFORMACION
<b>I.3 PLANOA</b>	<b>PLANO I.3</b>
ZONIFIKAZIO GLOBALA	ZONIFICACION GLOBAL
1/2.000 ESKALA	ESCALA 1/2.000

REDACTORES  MANU ARRIBARRENA FLORES, Arquitecto. SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto. MIKEL IRKONDO ITURRIOZ, Abogado.	PROMOTOR  Donostia Uda Ayuntamiento de San Sebastián
---	---



HIRIGINTZAEREMUA (H.E.)	--- AMBITO URBANISTICO (A.U.)
a. BIZITEGI LURSAILA	a. PARCELA RESIDENCIAL
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
FINKATUTAKO PLANGINTZA BEREZIAN ZONIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTUA DUEN EREMUA	AMBITO CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO ESPECIAL CONSOLIDADO
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUREN MUGAKETA	DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSION DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

<p>TESTU BATERATUA</p> <p><b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b></p> <p><b>EREMUARI BURUZKO</b></p> <p><b>DONOSTIAKO</b></p> <p><b>HIRI ANTOLAMENDUKO</b></p> <p><b>PLAN OROKORRAREN</b></p> <p><b>ALDAKETA</b></p> <p>2016ko ekaina</p>	<p>TEXTO REFUNDIDO</p> <p><b>MODIFICACION DEL</b></p> <p><b>PLAN GENERAL</b></p> <p><b>DE ORDENACION URBANA</b></p> <p><b>DE SAN SEBASTIAN</b></p> <p><b>REFERIDA AL AMBITO</b></p> <p><b>"LO.05 TXOMIN ENEA"</b></p> <p>Junio 2016</p>
<p>I. INFORMAZIOA</p> <p><b>I.4 PLANOA</b></p> <p>ZONIFIKAZIO XEHATUA</p>	<p>I. INFORMACION</p> <p><b>PLANO I.4</b></p> <p>ZONIFICACION PORMENORIZADA</p>
1/2.000 ESKALA	ESCALA 1/2.000
<p>REDACTORES</p> <p><i>(Signatures)</i></p> <p>MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto. SANTIGUO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto. MIKEL IRONDO ITURRIOZ, Abogado.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p></p> <p>Dirección Urbana Ayuntamiento de San Sebastián</p>



- HIRIGINTZA EREMUA (H.E.)    - - - - - AMBITO URBANISTICO (A.U.)
- KOSTA-LEGEA    LEY DE COSTAS
- MUGAKETA LERROA<sup>(1)</sup>    LINEA DE DESLINDE<sup>(1)</sup>
- BABES ZORTASUNENKO ZONAREN MUGA LERROA<sup>(1)</sup>    LINEA DE LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Ingurumen Ministerioak Kosta Zuzendaritza Nagusiaren Gipuzkoako Lurralde Ordenatzailearen emandako informazio digitalizatua erabiltzeko emaitzak. <sup>(1)</sup> Líneas resultantes de la información digitalizada facilitada por la Delegación Provincial de Gipuzkoa de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

LO.05  
TXOMIN ENEA

<p style="text-align: center; font-size: small;">TESTU BATERATUA</p> <p style="text-align: center;"><b>"LO.05 TXOMIN ENEA" EREMUARI BURUZKO DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREN ALDAKETA</b></p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">2016ko ekaina</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">TEXTO REFUNDIDO</p> <p style="text-align: center;"><b>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO "LO.05 TXOMIN ENEA"</b></p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">Junio 2016</p>
--	---

<p style="text-align: center; font-size: small;">I. INFORMAZIOA</p> <p style="text-align: center;"><b>I.5 PLANOIA</b></p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">KOSTA-LEGEAREN APLIKAZIOA</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">I. INFORMACIÓN</p> <p style="text-align: center;"><b>PLANO I.5</b></p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS</p>
1/2.000 ESKALA	ESCALA 1/2.000

<p style="font-size: x-small;">REDACTORES</p> <p style="font-size: x-small;">MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto. SANTIGAGO PENAIA GARMENDIA, Arquitecto. MIKEL IRKONDO ITURROZ, Abogado.</p>	<p style="font-size: x-small;">PROMOTOR</p> <p style="font-size: x-small;">Diputación Foral Ayuntamiento de San Sebastián</p>
--	---



HIRIGINTZA EREMU (H.E.)	AMBITO URBANISTICO (A.U.)
HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK	CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK PLAN OROKORREAN MUGATUAK	AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
DESJABETZAPEN EREMU LURZORU EZ URBANIZAGARRIAN	DELIMITACION AMBITO DE EXPROPIACION EN SUELO NO URBANIZABLE
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSION DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
	A.A.I. I.12 Txomin Enea Fase 1
	A.A.I. I.13 Txomin Enea Fase 2
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

<p>TESTU BATERATUA <b>"LO.05 TXOMIN ENEA" EREMUARI BURUZKO DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA</b> 2016ko ekaina</p>	<p>TEXTO REFUNDIDO <b>MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN REFERIDA AL AMBITO "LO.05 TXOMIN ENEA"</b> Junio 2016</p>
<p>II. ANTOLAMENDUA <b>II.1 PLANO A</b> HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK.</p>	<p>II. ORDENACION <b>PLANO II.1</b> CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA.</p>
1/2.000 ESKALA	ESCALA 1/2.000
<p>REDACTORES </p> <p>MANU ARRIBARRENA FLOREZ, Arquitecto, SANTIGO PENAUSA GARMENDIA, Arquitecto, MIKEL IRIONDO ITURRIKZ, Abogado.</p>	<p>PROMOTOR </p> <p>Dirección Urbana Ayuntamiento de San Sebastián</p>