



Espedientea: 3HI-016/22-P03-A

DONOSTIA

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntuala, "MA.05 MARTUTENE" H.E.RI eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E.REN F.10 Sistema Orokorraren Aldameneko Lursailei dagokiona.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak ekainaren 6an izandako 3/2022 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gihengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

I. Aldeko txostena ematea Donostiako, MA.05 Martutene eta AY.11 Puio-Lanberri eremua-ren F.10 Sistema Orokorraren Aldameneko Lursailei buruzko Plan Orokorraren aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostena bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina) eta Sustapen-arloko Funtzionala (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doa."

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Espediente: 3HI-016/22-P03-A

SAN SEBASTIÁN

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente al A.U. "MA.05 MARTUTENE" y terrenos situados junto al sistema General F.10 del A.U. "AY.11 PUIOLANBERRI".

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 3/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 6 de junio se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"I. Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Donostia/San Sebastián, referente al área MA.05 Martutene y a terrenos situados junto al sistema General F.10 del área AY.11 Puio-Lanberri, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II) y por el Área Funcional de Fomento (Anexo III), que se acompaña a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



ETXEBIZITZA SAILBURUORDEZAREN TXOSTENA, DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDAPEN-ALDAKETARI BURUZKOA. ALDAKETAK "MA.05 MARTUTENE" HIRIGINTZA-EREMUARI ETA "AY.11 PUIO-LANBERRI" HIRIGINTZA-EREMUKO F.10 SISTEMA OROKORRAREN ONDOAN DAUDEN LURSAILEI ERAGITEN DIE.

INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO "MA.05 MARTUTENE" Y TERRENOS SITUADOS JUNTO AL SISTEMA GENERAL F.10 DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AY.11 PUIO-LANBERRI"

3HI-016/22-P03-A

3HI-016/22-P03-A

DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

1.- OBJETO.

Txosten honen xedea da etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen-aldaketaren espedientea, "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremuari eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuko F.10 sistema orokorraren ondoan dauden lursailei dagokiena, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, referente al ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE" y terrenos situados junto al sistema general F.10 DEL ámbito urbanístico "AY.11 PUIO-LANBERRI", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategina 2010eko ekainaren 15ean onartu zen behin betikoz eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2010eko azaroaren 19an.

2.1. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Sebastián se aprobó definitivamente el 25 de junio de 2010 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 19 de noviembre de 2010.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzeko beharra ezartzen die 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei, zein hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten eta 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriei.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua kontuan hartuta, lurzoru erreserbatzeko betebeharrak hori Donostiako Udalaririk dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta **jarduketa integratuaren bitartez** egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, ebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerririk 182.391 biztanle dituen (EUSTAT 2020), lurzoru erreserbatzea Donostiako Udalaririk dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidura-bizitokiaren estandarra betetzearren.

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de San Sebastián y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea **mediante actuaciones integradas** de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 182.391 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva rige para el municipio de San Sebastián y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.



3.3. Era berean, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu behar da, izan ere, artikulua horrek hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen baitu, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezaten, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren %15 i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatu hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hiri lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagokion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako 2021eko uztaileko Etxebideko azken zerrenden arabera, babestutako etxebizitza eskuratzeko 13.129 eskakizun daude udalerrin horietan. Horietako %68,4 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaeren kopuruak, 8.981 guztira, etxebizitza erosteko eskaeren kopurua gainditu du. Etxebizitza erosteko 4.148 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 8.980 Donostiako udalerrian erroldatutako pertsonak dira. Horietako 6.349 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de julio de 2021, hay una demanda de 13.129 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 68,4% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 8.981 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 4.148 personas.

De todas las solicitudes, 8.980 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 6.349 son para acceder a una vivienda en alquiler.



4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea Martutene pasealekuko 89. zenbakian dauden lursailen kalifikazioa aldatzea eta bizitegi-erabilerako eraikigarritasun berri bat (a.30) agintzea da, lursail horietan gauzatzeko, bai eta Puioko parkearen mugakide diren lursail batzuk kalifikatzea ere, berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorren udal-sarean sartzeko.

4.2. Hirigintza-kalifikazioaren xede diren lursailen hirigintza-egikaritzea zuzkidura-jarduketaren bidez aurreikusten denez, hau da, **jarduketa ez integratu baten bidez**, ez da beharrezkoa babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra betetzea aldaketa honetan.

4.3. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiagokoa bizitoki erabilerako sabaiako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.

4.4. Justifikatzen da estandar hori aplikatuz gero, emaitza 24,30 eta 40,50 metro koadro arteko lurzorua dela, lurzoruaren 32,40 metro koadro batezbestekotzat hartuta; ondoriozko azalera ez duela helburu horretarako partzela funtzional bat zehazten, beraz, ez da aurreikusi; eta konpentsazioa legez aurreikusitako moduan egin beharko dela, hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 5.3 eta 5.4 artikuluen arabera:

5.3.- Egitura-antolamenduaren aldaketa puntualean zehaztuko, kokatuko eta kalifikatuko dira, zehatz-mehatz, artikuluan honetan adierazitako estandarrik betetzeko behar diren lursail-azalera, eta, aipatu aldaketaren kontura zuzenean ezin badira lortu, eta dekretu honen 20.4 artikuluan aurreikusitako soberakinekin ezin badira konpondu, erosteko egiteko kalkulaturako zenbatekoa finantzatuko da, haren ondorioz sortutako jarduketaren edo jarduketaren kontura.

5.4.- Azken kasu horretan, aldaketa puntualak zehatz-mehatz identifikatuko ditu jarduketa zordunak, bai eta haietako bakoitzaren proportzioa ere, finantza-partaidetzari dagokionez, eta Udal Administrazioak alde aurretik eskuratuko ditu azalera horiek, edota dagozkien hirigintza-jarduketak gauzatzearrekin batera. Hala egin ezin

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El objeto del documento analizado es establecer la modificación de la calificación de los terrenos sitios en el paseo de Martutene nº 89 y ordenar una nueva edificabilidad de uso residencial (a.30) para su materialización en dichos terrenos, así como la calificación de unos terrenos, colindantes al parque de Puio, para su incorporación a la red municipal de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

4.2. Debido a que la ejecución urbanística de los terrenos objeto de recalificación urbanística se prevé mediante una actuación de dotación, es decir, **no integrada**, no es necesario el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en esta modificación.

4.3. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m² por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

4.4. Se justifica que aplicando este estándar resultan entre 24,30 y 40,50 m² de suelo, adoptando la media 32,40 m² de suelo, y que la superficie resultante no alcanza a definir una parcela funcional con destino a ese fin, por lo que no se ha previsto y que su compensación deberá efectuarse según el modo legalmente previsto según los artículos 5.3 y 5.4. del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos:

5.3.- En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se concretarán, ubicarán y calificarán con exactitud, las superficies de terreno precisas para el cumplimiento de los estándares contemplados en el presente artículo y, cuando no pudieran obtenerse de manera directa por cuenta de la citada modificación ni pudieran resolverse con los excesos existentes en los términos previstos en el artículo 20.4 de este Decreto, el importe estimado para su adquisición se financiará con cargo a la actuación o actuaciones derivadas de la misma.

5.4.- En este último supuesto, la modificación puntual identificará con precisión las actuaciones deudoras así como la proporción de cada una de ellas en cuanto a su participación financiera, y la obtención de las mencionadas superficies se llevará a efecto por parte de la Administración Municipal, de forma anticipada o



bada, ordainetan jasotako zenbatekoa Udal Lurzoru Ondareko dagokion kontu eta programan sartuko da, epemugarik gabe lotuta aipatu xedeari eta/edo lehendik dauden zuzkiduren hobekuntzari. Dena dela, erosteko eta zerbitzuan jartzeko obligazioa bete behar du bost urte igaro baino lehen, diru-sarrera jasotako egunetik kontatzen hasita.

4.5. Egokitzat jotzen da pentsatzea ateratzen den hain kopuru txikia ez dela egokia jarduera honen eremu murriztuan kokatzea, eta ondorioz, dirutan konpentsatu behar izatea.

4.6. Aldaketa honen proposamenekin, behar bezala justifikatzen den arren, eta indarrean dagoen araudia betetzen den arren, ez da etxebizitza babestuaren erreserbarik egiten.

Ildo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza **herritarren benetako etxebizitza-premien mende** daude.

Beraz, gogoeta espezifikoa egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa. Si ello no resultare posible, el importe económico percibido para su obtención se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado por tiempo indefinido a la citada finalidad o a la de actualización y/o mejora de las dotaciones existentes, si bien con la obligación de su adquisición y puesta en servicio en un plazo en ningún caso superior al de cinco años desde que se hubiere recibido el ingreso.

4.5. Se estima adecuada la consideración de que una cuantía resultante tan escasa no procede ser ubicada en un ámbito tan reducido como el de esta actuación. Y de que por tanto, deberá ser compensada económicamente.

4.6. Con las propuestas de esta Modificación, aunque se justifica debidamente, y se cumple con la normativa vigente, no se produce ninguna reserva de vivienda protegida.

En este sentido, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las **necesidades reales** de vivienda de la ciudadanía.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

5.- ONDORIOAK

5.1. “MA.05 MARTUTENE” hirigintza-eremuari, eta “AY.11 PUIO-LANBERRI” hirigintza-eremuko F.10 sistema orokorraren ondoan dauden lursailei dagokien Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen-aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

Vitoria-Gasteizen, 2022eko maiatzaren 27an

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, referente al ámbito urbanístico “MA.05 MARTUTENE” y terrenos situados junto al sistema general F.10 DEL ámbito urbanístico “AY.11 PUIO-LANBERRI”, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 27 de mayo de 2022

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU REFERENTE AL A.U. "MA.05 MARTUTENE" Y TERRENOS SITUADOS JUNTO AL SISTEMA GENERAL F.10 DEL A.U. "AY.11 PUIOLANBERRI" EN DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

N/ Ref.: IAU-2022-0120

S/Ref.: 3HI-016/22-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 31 de marzo de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente cabe destacar que, esta Dirección ha emitido dos informes en relación con la presente modificación: el primero, el 23 de abril de 2018 en el trámite ambiental (nº ref.: IAU-2018-0064); y, el segundo, el 12 de diciembre de 2019 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (nº ref.: IAU-2019-0290).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito MA.05 Martutene se sitúa en el ámbito de las cuencas intracomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente en la margen derecha de la ría del Urumea, a unos 140 m del cauce, fuera de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT).

El objetivo de la presente modificación puntual es la modificación de la calificación pormenorizada. De este modo, se plantea un cambio de uso de industrial a residencial, y el establecimiento de la nueva ordenación de la parcela de 1.713,50 m² de superficie sobre la que actualmente se sitúa una estación de servicio.

Asimismo, se procede a clasificar como Suelo Urbano con destino a Espacios Libres y Zonas Verdes una superficie de 324 m² colindantes al parque de Puio.

La intervención busca adecuar la parcela al ámbito en el que se encuentra (Ámbito MA.05), siendo estos los objetivos de la modificación:

- Derribar la Estación de Servicio y descontaminar el subsuelo.
- Modificar calificación urbanística de los terrenos afectados por la modificación del PGOU, así como la edificabilidad urbanística de la parcela, adecuándola a la del ámbito.





- Adoptar una solución de 6 plantas (PB+5) sobre rasante para el nuevo bloque residencial, que prevé la construcción de en torno a 14 viviendas y 22 plazas de aparcamiento subterráneo.
- En Planta Baja se ubica gran parte de la dotación pública que se propone en cumplimiento de los estándares establecidos por el Decreto Autonómico 123/2012, de 3 de julio. El resto de este local para equipamiento público se ordena en Planta Sótano.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Respecto al Riesgo de Inundabilidad

El ámbito objeto de modificación se incluye en el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (APRSI) del Grupo I denominado ES017-GIP-URU-01 Urumea-2.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental contemplaba actuaciones estructurales para este APRSI. Una vez ejecutadas dichas actuaciones el ámbito objeto de modificación que, antes de llevarse a cabo las actuaciones de la primera fase de Martutene, estaba dentro de la Zona de Flujo Preferente, en la actualidad está afectado por la avenida de 500 años de periodo de retorno (T500). La lámina de agua correspondiente a dicha avenida estaría situada a la cota aproximada de 7 metros.

A día de hoy es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De igual modo, también son de aplicación las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Siguiendo con lo anterior, tal y como se ha indicado en informes emitidos por esta Agencia anteriormente, de acuerdo con lo dispuesto en el vigente Plan Hidrológico, en relación con los usos situados en zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente y ubicados en suelos en situación básica de suelo urbanizado, además de la prohibición de determinadas infraestructuras públicas esenciales (centros escolares o sanitarios, etc.), los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por T500, prohibiéndose la construcción de garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para T500 y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de inundación de dicha avenida.

En este sentido, analizado el plano II.5 *Ordenación general. Propuesta*, se ha constatado que los usos residenciales se situarán por encima de T500.

Por otra parte, tal y como establece el Plan Hidrológico, dado que las actuaciones propuestas en el ámbito se sitúan fuera de la zona de servidumbre de protección del DPMT corresponde al Ayuntamiento autorizar los distintos usos y actividades propuestos en el área MA.05 *Martutene*, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en esta zona inundable exterior a la zona de servidumbre de protección.

Finalmente, de conformidad con lo recogido en la normativa del Plan Hidrológico, con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos



urbanísticos propuestos, se considera necesario que, en los instrumentos de desarrollo de la presente modificación puntual, se tengan en cuenta sistemas de drenaje sostenible.

3.2 Respetto a los Suelos Potencialmente Contaminados

Tal y como recoge el Informe Ambiental Estratégico, en cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio, al tratarse de un cambio de calificación de un terreno que soporta o ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo deberá iniciarse el procedimiento de declaración de la calidad del suelo que garantizará la correcta gestión de dichos suelos permitiendo minimizar el riesgo de afección tanto en fase de obra (gestión, en su caso, de suelos contaminados), como en fase de explotación (cumplimiento de los objetivos de calidad del suelo para uso residencial y de parque público).

En todo caso, se deberá atender a lo que se establezca en las preceptivas resoluciones que emita la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, a propósito de la declaración de la calidad del suelo de dicha zona.

3.3 Respetto al abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos y el saneamiento

El abastecimiento y saneamiento del municipio está integrado en el sistema gestionado por el Consorcio de Aguas del Añarbe. Se prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos, ubicados en la trama urbana, a la red general.

En relación con la existencia de recursos hídricos, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, emitió informe favorable el 20 de noviembre de 2020 (nº ref.: ICA/20/2019/0037).

Asimismo, de acuerdo con lo solicitado por esta Agencia, en la documentación administrativa del expediente constan el informe de conformidad del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, informe emitido el 22 de diciembre de 2021, que justifica la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas necesidades y asumir las nuevas cargas.

Por otra parte, en los planos I.8 *Red de infraestructuras existentes* y II.6 *Red de infraestructura modificada* se delimitan las redes actuales y futuras del ámbito objeto de modificación.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación puntual del PGOU referente al A.U. “MA.05 Martutene” y terrenos situados junto al sistema General F.10 del A.U. “AY.11 Puiolanberri” en Donostia-San Sebastián*”.

Únicamente, se recuerda que, los instrumentos de desarrollo de la presente modificación puntual (proyecto de edificación y/o urbanización), deberán tener en cuenta las determinaciones recogidas en el apartado 3.1 de este informe respecto al riesgo de inundabilidad.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Donostiakoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntuala, “MA.05 Martutene” eta “AY.11 Puio-Lanberri” F.10 Sistema Orokorraren Aldameneko Lursailei dagokionez*”.

Gogorarazten da aldaketa puntual hau (eraikuntza- eta/edo urbanizazio-proiektua) garatzeko tresnek kontuan hartu beharko dituztela txosten honetako 3.1 atalean uholde-arriskuari buruz jasotako zehaztapenak.

En Vitoria-Gasteiz a 30 de mayo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/ Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/ Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/ Director de Planificación y Obras*)



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA 31 de mayo de 2022

ASUNTO COTPV de 6 de junio. Modificación PGOU Donostia. AU Martutene y Puiolanberri.

D. Tomás Orallo Quiroga
Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

De cara a la sección de Gipuzkoa de la COPTV del 6 de junio, se comprueba que en la Subdirección General de Planificación Ferroviaria no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicha modificación.

En los casos en los que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio ferroviario, debe tenerse en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) y el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico son:

- Determinar la obligatoriedad de remitir la redacción, revisión o modificación del instrumento de planeamiento urbanístico al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la emisión de informe, con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia.
- Establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.
- Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.

Por todo ello, deberán solicitar el informe a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301



CSV : GEN-dd6c-f130-f561-d680-1684-e533-321e-fcdb

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 31/05/2022 18:41 | NOTAS : F

