



**Espedientea: 3HI-060/19-P03-A**

**DONOSTIA**

**Donostiako Hiri Antolamendurako  
Plan Orokorraren Aldaketa A.U.  
"ZU.02 Aldatxeta" eta "ZU.03 Katan-  
bide" Behin Behineko Onarpena.**

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak abenduaren 18an izandako 5/2019 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**"I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:**

1. Aldeko txostena ematea Donostiako AU ZU.02 Aldatxeta eta ZU.03 Katanbide, hirigintza eremuei buruzko Plan Orokorraren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea.
2. Dokumentazio grafikoak berariaz jasoko du espazio libreen sistema orokorra

**II.** Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordea (I. Eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina) ziurtagiri honi erantsita doaz."

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

Elektronikoki sinatuta:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

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

**Expediente: 3HI-060/19-P03-A**

**SAN SEBASTIÁN**

**Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a los AU "ZU.02 Aldatxeta" y "ZU.03 Katanbide" Aprobación provisional.**

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 5/2019 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 18 de diciembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**"I. En materia de Ordenación Territorial:**

1. Informar favorablemente el expediente de Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida al ámbitos urbanísticos AU ZU.02 Aldatxeta y ZU.03 Katanbide, 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.
2. La documentación gráfica recogerá específicamente el sistema general de espacios libres.

**II.** Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II), que se acompañan 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.



TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, DONOSTIAKO UDALEKO  
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN  
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK  
EREMU HAUEI ERAGITEN DIE: A.U. "ZU.02  
ALDATXETA" ETA "ZU.03 KATANBIDE".

3HI-060/19-P03-A

DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)

### 1.- XEDEA

Txosten honen xedea Donostiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, A.U. "ZU.02 Aldatxeta" eta "ZU.03 Katanbide" eremuei buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

### 2.- AURREKARIAK

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

**2.2.** Donostiako Udaleko Hiri Antolamend "urako Plan Orokorraren xedapen-aldaketak, A.U. "ZU.02 Aldatxeta" eta "ZU.03 Katanbide" eremuei buruzkoa, hasierako onespena jaso zuen 2016ko otsailaren 25ean egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2016ko martxoaren 14an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

### 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIOEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN, REFERIDA A LOS ÁMBITOS A.U. "ZU.02 ALDATXETA" Y "ZU.03 KATANBIDE".

3HI-060/19-P03-A

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)

### 1.- OBJETO

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, relativa a los ámbitos A.U. "ZU.02 Aldatxeta" y "ZU.03 Katanbide", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### 2.- ANTECEDENTES

**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.

**2.2.** La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, relativa a los ámbitos A.U. "ZU.02 Aldatxeta" y "ZU.03 Katanbide" se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 25 de febrero de 2016 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 14 de marzo de 2016.

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

**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





udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar 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 zenbakekoak jasoko ditu.

**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 181.652 biztanle izanda (EUSTAT 2019), lurzoru gordetze hori Donostiako Udalaririk dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzeko, berridazten duena:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoruaren, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketan integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoruaren laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gaitu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gaitu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

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.

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.

**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 181.652 habitantes (EUSTAT 2019), 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.** 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:

*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. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

...

27.5. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori dagokion lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio.

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2019ko urriakoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 10.982 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %71ek alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 7.764 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 3.218 pertsonak eman dute izena.

7.745 Donostiako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 5.568 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren helburua Real Sociedad de Fútbol S.A.D. enpresak Zubietan dituen kirol-instalazioak handitzea da.

Lursail horiek "ZU.03 Katanbide" hirigintza-eremuan daude, eta ekipamendu-kalifikazio globala dute. Hala ere, nahi diren arazuko bi futbol-zelai berriak gauzatzeko, ondoko "ZU.02 Aldatxeta" bizitegi-eremutik 17.397 m<sup>2</sup>-ko azalera aldatu behar da, eta haren lurak ere enpresa horrenak dira.

Beraz, eremu horiek berriro mugatzea planteatzen da. Horren arabera, Aldatxeta eremuan zeuden 17.397 m<sup>2</sup> Katanbide eremuan sartuko dira, hau da, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eta bizitegi-kalifikazioa zuten 17.397 m<sup>2</sup>ak hiri-lurzoru gisa birsailkatuko dira eta komunitate-ekipamendu gisa birkalifikatu.

ZU.03 Katanbide eremuari dagokionez, azalera 17.397 m<sup>2</sup> handitu da, baina ez da inolako eraikigarritasunik handituko.

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.

...

27.5. 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.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de octubre de 2019, hay una demanda de 10.982 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 71% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 7.764 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 3.218 personas.

De todas las solicitudes, 7.745 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 5.568 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto ampliar las instalaciones deportivas de la Real Sociedad de Fútbol S.A.D. en Zubieta.

Dichos terrenos se ubican en el ámbito urbanístico "ZU.03 Katanbide" con calificación global de equipamiento. Sin embargo, para ejecutar los dos nuevos campos reglamentarios que se pretenden, se necesita trasvasar del contiguo ámbito residencial "ZU.02 Aldatxeta" una superficie de 17.397 m<sup>2</sup>s, cuyos terrenos son propiedad también de la Real Sociedad.

Por tanto, se plantea una redelimitación de dichos ámbitos, en virtud de la cual 17.397 m<sup>2</sup> de suelo que estaban incluidos en el ámbito de Aldatxeta pasan a incluirse en el ámbito de Katanbide, es decir, 17.397 m<sup>2</sup> de suelo clasificado como urbanizable y con calificación residencial se reclasifican como suelo urbano y se recalifican como equipamiento comunitario.

En cuanto al ámbito ZU.03 Katanbide, se incrementa su superficie en 17.397m<sup>2</sup> pero no se plantea ningún incremento de edificabilidad.



Hala, ZU.02 Aldatxeta eremuan, 17.397 m<sup>2</sup>-ko murrizketa eremuaren % 5,38 baino ez da, eta hirigintza-fitxa berriaren proposamenean, hirigintza-parametroak proportzio berean doitzen dira. Hau da, Aldatxetako bizitegi-eraikigarritasuna murrizten da eremuaren azalera murrizten den proportzio berean.

Así, en el ámbito ZU.02 Aldatxeta, la reducción de los 17.397 m<sup>2</sup> representa exclusivamente el 5,38% del ámbito, y en la propuesta de la nueva ficha urbanística, los parámetros urbanísticos se ajustan en la misma proporción. Es decir, se reduce la edificabilidad residencial de Aldatxeta en la misma proporción que se reduce la superficie del ámbito.

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS					GUTXIENKO ESTANDARRAK	
		E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak	
BIZITEGITARAKO LURZORU	Azalera Superfi m <sup>2</sup>	E. libreak m <sup>2</sup> sabai- azalera	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai- azalera	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup>	Guztira Total m <sup>2</sup> sabai- azalera	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai- azalera	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai- azalera	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai- azalera m <sup>2</sup>
ZU 02 ALDATXETA INDARREKOA/VIGENTE	151.580	18.272	40.198	14.617	54.815	73.087	40.198	14.617
ZU 02 ALDATXETA PROPOSATUTAKOA/PROPUESTA	143.417	17.245	37.937	13.795	51.732	68.977	37.937	13.795
HIRIGINTZA ERAKIGARRITASUNA MURRIZKETA / DECREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA						4.110	2.261	822

**4.2.** Ikusten denez, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrak betetzen jarraitzen du; izan ere, erreferentzia-eremua orekan dagoen eremua da, eta etxebizitza babestuaren estandarra banaka betetzen du.

**4.2.** Tal como se aprecia, el expediente sigue cumpliendo con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, puesto que el ámbito de referencia es un ámbito en equilibrio que cumplía y cumple individualmente en el propio ámbito su estándar de vivienda protegida.

Hala ere, horrek esan nahi du bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna murriztu egingo dela udalerrriaren maila globalean, eta hori eguneratu egin behar dela. Hurrengo taulan, aldaketa honen ondoren eremu bakoitzerako proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna jasotzen da:

Sin embargo, esto supone un decremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbanizable a nivel global del municipio, que se debe actualizar. En el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito tras esta modificación:





BIZITEGITARAKO HIRI- LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS				GUTXIENKO ESTANDARRAK	
	E. Ilibreak m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup>	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo
AL.02.1 Txingurri	6.572	2.191	2.191	10.954	2.191	2.191
AL.04.2 Jolastokieta Alto	9.504	3.168	3.168	15.840	3.168	3.168
AL.08.2 Roteta Azpikoa	2.064	0	0	2.064	413	413
AL.12.1 Sasuategi	3.857	1.286	1.285	6.428	1.286	1.286
AL.14. Papin	11.882	3.961	3.961	19.804	3.961	3.961
<b>ALTZA</b>	<b>33.879</b>	<b>10.606</b>	<b>10.605</b>	<b>55.090</b>	<b>11.018</b>	<b>11.018</b>
A0.12.1 Txapaldegi Berri	1.207	0	0	1.207	241	241
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>	<b>1.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.207</b>	<b>241</b>	<b>241</b>
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	12.543	4.181	4.180	20.904	4.181	4.181
<b>AÑORGA</b>	<b>12.543</b>	<b>4.181</b>	<b>4.180</b>	<b>20.904</b>	<b>4.181</b>	<b>4.181</b>
AU.01.2 Rodil	1.111	370	370	1.851	370	370
<b>ATEGORRIETA ULIA</b>	<b>1.111</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>1.851</b>	<b>370</b>	<b>370</b>
AY.04.1 Marianistas	5.400	0	0	5.400	1.080	1.080
<b>AYETE</b>	<b>5.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.400</b>	<b>1.080</b>	<b>1.080</b>
CE.09.1 Villas San Roke	920	0	0	920	184	184
<b>CENTRO</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>184</b>	<b>184</b>
EG.03. Tabacalera	9.426	3.142	3.142	15.710	3.142	3.142
EG.08.1 Oncológico	9.674	0	0	9.674	1.935	1.935
<b>EGIA</b>	<b>19.100</b>	<b>3.142</b>	<b>3.142</b>	<b>25.384</b>	<b>5.077</b>	<b>5.077</b>
IB.10.1 Etxegi	0	4.410	4.410	8.820	1.764	1.764
IB.10.2 Alta Barandiaran	4.250	0	0	4.250	850	850
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	0	6.375	2.125	8.500	1.700	1.700
IB.22. El Infierno	11.125	3.709	3.709	18.543	3.709	3.709
<b>IBAETA</b>	<b>15.375</b>	<b>14.494</b>	<b>10.244</b>	<b>40.113</b>	<b>8.023</b>	<b>8.023</b>
IN.02.2 Salesas	864	0	0	864	173	173
IN.03.1 Clínica el Pilar	4.400	0	0	4.400	880	880
IN.03.2 Lourdes Enea	886	296	295	1.477	295	295
<b>INTXAURRONDO</b>	<b>6.150</b>	<b>296</b>	<b>295</b>	<b>6.741</b>	<b>1.348</b>	<b>1.348</b>
LO.01. Ciudad Jardín de Loiola	9.911	3.303	3.303	16.517	3.303	3.303
LO.05.1 Plan Especial Txomin Er	15.690	17.485	11.300	44.475	8.895	8.895
<b>LOIOLA</b>	<b>25.601</b>	<b>20.788</b>	<b>14.603</b>	<b>60.992</b>	<b>12.198</b>	<b>12.198</b>
MA.01. Antzita	24.000	16.000	0	40.000	8.000	8.000
MA.05.1 Trinquete-Ribera Urum	4.354	1.452	1.451	7.257	1.451	1.451
MA.06. Sarrueta	18.245	21.417	0	39.662	7.932	7.932
MA.07.1 Apostoiado	2.104	701	701	3.506	701	701
<b>MARTUTENE</b>	<b>48.703</b>	<b>39.570</b>	<b>2.152</b>	<b>90.425</b>	<b>18.085</b>	<b>18.085</b>
ZU.04.1 Tellerialde	0	3.000	11.800	14.800	2.960	2.960
<b>ZUBIETA</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>11.800</b>	<b>14.800</b>	<b>2.960</b>	<b>2.960</b>
<b>HIRI-LURZORUA / SUELO UR</b>	<b>169.989</b>	<b>96.447</b>	<b>57.391</b>	<b>323.827</b>	<b>64.765</b>	<b>64.765</b>
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	E. Ilibreak m <sup>2</sup> sabai- az. m <sup>2</sup>	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	BOE V.P.O. m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	E.Tasatua V.Tasada m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo
AL.07.1 Vaguada de Oleta	3.933	8.654	3.147	15.734	8.654	3.147
AL.17 Esnabide	0	14.941	6.563	21.504	13.109	3.020
AL.20. Auditx-Akular	59.637	147.408	55.147	262.192	144.206	52.438
<b>ALTZA</b>	<b>63.570</b>	<b>171.003</b>	<b>64.857</b>	<b>299.430</b>	<b>165.969</b>	<b>58.605</b>
AY.13. Alto de Errondo (II)	1.383	0	0	1.383	761	277
<b>AYETE</b>	<b>1.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.383</b>	<b>761</b>	<b>277</b>
MA.08. Antondegi	36.811	170.000	68.000	274.811	151.146	54.962
<b>MARTUTENE</b>	<b>36.811</b>	<b>170.000</b>	<b>68.000</b>	<b>274.811</b>	<b>151.146</b>	<b>54.962</b>
MZ.10. Basozabal	10.000	0	0	10.000	5.500	2.000
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>5.500</b>	<b>2.000</b>
ZU.02. Aldaxeta	17.245	37.937	13.795	68.977	37.937	13.795
ZU.09. Lizarraga-Errotabide (S.9)	760	1.672	608	3.040	1.672	608
<b>ZUBIETA</b>	<b>18.005</b>	<b>39.609</b>	<b>14.403</b>	<b>72.017</b>	<b>39.609</b>	<b>14.403</b>
<b>LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO</b>	<b>129.769</b>	<b>380.612</b>	<b>147.260</b>	<b>657.641</b>	<b>362.985</b>	<b>130.247</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>299.758</b>	<b>477.059</b>	<b>204.651</b>	<b>981.468</b>	<b>427.750</b>	<b>195.013</b>
		<b>681.710</b>			<b>622.763</b>	



4.3. Logikoki, eta ikusten den moduan, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxienezko estandarrak betetzen jarraitzen du, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren gainean integratutako zenbaketa-sistemaren bidez.

4.4. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearren, bizitoki erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko gutxienez 1,5 m<sup>2</sup> dituen lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikulua arabera.

Planean aurreikusitako eraikigarritasuna baino hirigintza-eraikigarritasunean gehikuntzarik ez dagoenez, eta zuzkidura-bizitokietarako 1.810 m<sup>2</sup>-ko lurzatiaren erreserba bera mantentzen denez, ez da beharrezkoa zuzkidura-bizitokien estandarra oro har betetzen dela berrikustea.

Hala ere, gogoratu da zuzkidurazko bizitokien estandarra udalerriko beste eremu batzuetan xede berarekin egindakō lurzoru erreserbetan betetzea baimentzeko, hirigintza-fitxa guztietan jaso beharko dela eremu bakoitzean bete behar den zuzkidura bizitokien legezko estandarra eta erreserbak egin diren eremuetara eramatea.

## 5.- ONDORIOAK

5.1. Donostiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2019ko abenduaren 10ean

4.3. Lógicamente y tal como se aprecia, el expediente sigue cumpliendo con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

4.4. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima de suelo de 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

Al no existir incremento de edificabilidad urbanística sobre la edificabilidad prevista en el plan, y mantenerse la misma reserva de parcela de 1.810 m<sup>2</sup>s para alojamientos dotacionales, no es necesario la revisión del cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales de manera global.

Sin embargo, se recuerda que para autorizar el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo que se hayan realizado con tal fin en otros ámbitos del conjunto del municipio, habrá que recoger en todas las fichas urbanísticas el estándar legal de alojamientos dotacionales que hay que cumplir en cada ámbito y su traslado a los ámbitos donde se han realizado reservas.

## 5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 10 de diciembre de 2019

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA



INSURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Departamento de Medio Ambiente,  
Planificación Territorial y Vivienda  
Viceconsejería de Vivienda

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández. Iza



## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS ZU.02 ALDATXETA Y ZU.03 KATANBIDE EN DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

S/Ref.: 3HI-060/19-P03-A

N/ Ref.: IAU-2019-0318

### 1. INTRODUCCIÓN

El 4 de noviembre de 2019 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 de Donostia relativa a los ámbitos urbanísticos (AU) ZU.02 Aldatxeta y ZU.03 Katanbide.

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.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El extremo sur del ámbito Aldatxeta, donde se sitúa el campo de fútbol Z2, se ubica en zona de policía del arroyo Latxaga, afluente del Oria en el que desemboca a menos de un kilómetro aguas abajo. Entre los dos campos, Z2 y Z3, se sitúa una pequeña vaguada de unas 9 hectáreas.

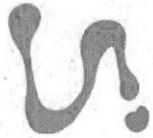
Por tanto, los ámbitos urbanísticos ZU.02 Aldatxeta y ZU.03. Katanbide se sitúan en el ámbito de las cuencas intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica Oria.

El objetivo de la presente modificación puntual es mejorar las instalaciones de la Real Sociedad de manera que “*se posibilite la ejecución de dos nuevos campos de fútbol reglamentarios*”: Z2 y Z3. Para ello 17.397 m<sup>2</sup> de suelo incluidos en el suelo urbanizable residencial Aldatxeta (de un total de 323.044 m<sup>2</sup>), que no se ha desarrollado hasta la fecha, pasan a incluirse en el ámbito Katanbide como suelo urbano de equipamiento comunitario, donde está prevista la ubicación de los dos campos de fútbol.

En Katanbide, en todo caso, no se incrementa la edificabilidad con respecto a la del PGOU de 2010, aunque se reserva una zona, situada al oeste del campo, en previsión de que se construya un módulo de aseos, vestuarios y grada y, al mismo tiempo, se plantea la posibilidad de reservar alguna plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

En la justificación de la reclasificación planteada se argumenta que el cambio en la clasificación de urbanizable a urbano, de esa porción de terreno, cumple las determinaciones establecidas en





la Ley 2/2006, de 30 de junio, y en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes de la Ley 2/2006.

En todo caso, cabe aclarar que el campo Z2 está actualmente construido y, respecto al campo Z3, lo que se propone es una modificación del actualmente existente para hacerlo reglamentario.

En ambos casos las acometidas de abastecimiento y recogida de pluviales están prácticamente hechas, la documentación incluye planos de las redes existentes y previstas. Se plantean dos trazados para el agua potable y para el riego de los campos, y se propone una nueva recogida de pluviales del drenaje de los nuevos campos de fútbol.

Finalmente, se señala que está prevista la ejecución de taludes y muros verdes como solución a la implantación de los nuevos campos de fútbol.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1 EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Por el sur del ámbito ZU.02 Aldatxeta discurre el arroyo Latxaga, antes de su cobertura por debajo del aparcamiento situado junto al campo Z1. La superficie de cuenca antes de su cobertura es de alrededor de 1 km<sup>2</sup>. En todo caso, en este ámbito no se plantea ningún tipo de construcción, sino que, como se ha mencionado previamente, es un campo que ya está construido y en uso.

#### **3.2 EN RELACIÓN CON EL ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

El servicio de abastecimiento y saneamiento en esta zona está gestionado por la Mancomunidad de Aguas del Añarbe.

Teniendo en cuenta que la modificación propuesta únicamente contempla una reserva de suelo para un posible uso constructivo de aseos y vestuarios, no es previsible un aumento significativo de las necesidades de recurso, por lo que, a priori, no se prevé que puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con el suministro de dichas demandas.

En todo caso; sobre dicho particular se estará a lo que disponga el Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en su preceptivo pronunciamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes.

En cuanto al saneamiento, existen redes que dan servicio a los usos actuales, a las que, en caso de que se ejecutaran aseos y vestuarios nuevos, deberán conectarse los nuevos vertidos.



#### 4.- PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** a la "Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los AU ZU.02 Aldatxeta y ZU.03 Katanbide".

Se recuerda que, en caso de que se ejecuten aseos y vestuarios nuevos, será precisa la conexión al sistema de saneamiento general, de manera que no se produzcan vertidos de aguas residuales al Dominio Público Hidráulico.

#### 4.-TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du "Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa A.U. ZU.02 Aldatxeta eta ZU.03 Katanbide" espedienteari dagokionez.

Gogoratu nahi da, komunak eta aldagela berriak eraikiko balira, beharrezkoa izango da saneamendu publikoko sareetara konektatzea, Jabari Publiko Hidraulikora isurketak ekiditeko.

Vitoria-Gasteiz, 4 de diciembre de 2019

Esther Bernedo Gómez  
Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria  
Técnica de Evaluación y Planificación

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes  
Ebaluazio Arduraduna  
Responsable de Evaluación

José Mª Sanz de Galdeano Equiza  
Plangintza eta Lanen zuzendaria  
Director de Planificación y Obras