



**Espedientea: 3HI-011/21-P03-A  
DONOSTIA**  
Plan Orokorren Aldaketa, IB.12  
Illarra eremuari, Villa Ereski (AY.18  
Munto) eta Depósito (IB.17 Funda-  
ción Matia) lursailei; eta Erregene-  
ako lurzatiei dagokienez

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL  
AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE  
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA-  
REN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-  
GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza  
Plangintzaren Atalak uztailaren 14an izan-  
dako 5/2021 bilkuran, besteak beste, ho-  
nako erabaki hauek hartu zituztela, aho  
batez, kideen gehiengo osoa eratzen zu-  
ten bertaratutakoek:

"1. Donostiako Plan Orokorra aldatzeko  
espedientea, IB.12 Illarra eremuari, Villa  
Ereski (AY.18 Munto) eta Gordailu (IB.17  
Matia Fundazioa) lurzatiei eta Erregene-  
ako lursailei dagokienez", txosten izaera  
loteslea duten alderdiei dagokienez, Lur-  
zoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006  
Legean, Lurraldearen Antolamenduari  
buruzko 4/1990 Legean eta Euskal Herri-  
aren Aldaketari buruzko 4/1990 Legean  
adierazitakoari betetzen, behin betiko  
onartu baino lehen, honela balioetsi da:

1. Bizitegi-kuantifikazioari buruzko espe-  
dientearen aldeko txostena egitea.
2. Aldeko txostena ematea proposatu-  
tako bizitegi-eraikigarritasuna handitzea-  
ren ondorioz, IB.12.1 Illarra eremuari  
(5.157 m<sup>2</sup> gune libren handitzea) eta Villa  
Ereski lurzatiari (768 m<sup>2</sup> gune libren han-  
ditzea) doakien Gune Librean Sistema  
Orokorren handitzeko, dagokion erre-  
serba Erregenea eremura ematea, espe-  
dienteak proposatutakoaren arabera.
3. Ez zaio eragozpenik jartzen IB.12.1  
Illarra azpierenmuan egindako etxebizitza  
babesturen erreserbari, uste baita erre-  
serba hori bat datorrela Lurzoruari eta Hi-  
rigintzari buruzko ekainaren 30eko

**Expediente: 3HI-011/21-P03-A  
SAN SEBASTIÁN**  
Modificación del PGOU referente al  
ámbito IB.12 Illarra a las parcelas Vi-  
lla Ereski (AY.18 Munto) y Depósito  
(IB.17 Fundación Matia); y a terrenos  
de Erregenea.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETA-  
RIO DE LA SECCIÓN DE PLANEA-  
MIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA  
DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 5/2021 de la  
Sección de Planeamiento Urbanístico de  
Gipuzkoa celebrada el día 14 de julio, se  
adoptó, entre otros, por unanimidad de los  
asistentes que conformaban la mayoría  
absoluta de sus miembros, los siguientes  
acuerdos:

"1. Valorar la aprobación definitiva del ex-  
pediente de "Modificación del Plan Ge-  
neral de San Sebastián, referente al ám-  
bito IB.12 Illarra a las parcelas Villa  
Ereski (AY.18 Munto) y Depósito (IB.17  
Fundación Matia); y a terrenos de Erre-  
genea", 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 Modi-  
ficación de la Ley de Relaciones entre  
las Instituciones Comunes de la Comu-  
nidad Autónoma y los Órganos Forales  
de los Territorios Históricos, en los si-  
guientes términos:

1. Informar favorablemente el expe-  
diente en materia de cuantificación resi-  
dencial.
2. Informar favorablemente el cumpli-  
miento otorgado por el expediente al in-  
cremento del Sistema General de Espa-  
cios Libres requerido por el aumento de  
la edificabilidad residencial propuesto en  
el ámbito IB.12.1 Illarra (5.157 m<sup>2</sup> de es-  
pacios libres) y en la parcela Villa Ereski  
(768 m<sup>2</sup>) y su traslado al ámbito de Erre-  
genea.
3. No se pone objeción a la reserva de  
vivienda protegida efectuada en el  
subámbito IB.12.1 Illarra, por conside-  
rarse que la misma es acorde con las de-  
terminaciones establecidas en la Ley





2/2006 Legean ezarritako zehaztapenekin, zeinak aplikagarriak baitira ahalbidetzen den bizitegi-eraikigarritasuna handitzearen ondorioz.

4. Villa Ereski lurzatian, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak hiri-lurzorurako ezarritako etxebizitza babestuen estandarrak bete beharko lirateke. Ahalbidetzen den bizitegi-eraikigarritasuna handitzearen ondorioz dira aplikagarriak estandar horiek: % 20, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako, eta % 40ra arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako.

5. Aldeko txostena ematen zaio babes publikoko etxebizitzetarako bizitegi-eraikigarritasuna, alegia, aurreko paragrafoan aipatutakoa, Illarrako eremura eramateari; Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.6 artikuluan adierazitakoaren arabera.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa (III. eranskina) eta Sustapen-Arlo Funtzionala (IV. Eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

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

2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que resultan aplicables como consecuencia del incremento de la edificabilidad residencial que se posibilita.

4. En la parcela Villa Ereski debiera darse cumplimiento a los estándares de vivienda protegida establecidos en Suelo Urbano por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en Suelo Urbano y que resultan aplicables como consecuencia del incremento de la edificabilidad residencial que se posibilita: un mínimo del 20% destinado a vivienda de protección oficial de régimen general y especial y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% para vivienda de protección oficial de régimen tasado.

5. Se informa favorablemente el traslado de la edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública, a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, al ámbito de Illarra, en los términos señalados en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (Anexo III) y por el Área Funcional de Fomento (Anexo IV), 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.



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

**PROPUESTA DE INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, REFERENTE AL ÁMBITO “IB.12 ILLARRA”, A LAS PARCELAS VILLA ERESKI “AY. 18 MUNTO” Y DEPÓSITO “IB.17 FUNDACIÓN MATÍA” Y A TERRENOS DE ERREGENEA. DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL (T.M. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN).**

**N/ Ref.: IAU-2021-0096**

**S/ Ref.: 3HI-011/21-P03-A**

## **1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

Con fecha de 7 de abril de 2021 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de la documentación correspondiente a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Donostia-San Sebastián, referente a los ámbitos “IB.12 Illarra”, parcela Villa Ereski en “AY.18 Munto”, parcela Depósito en “IB.17 Fundación Matía” y terrenos de Erregenea, en su documento de aprobación provisional.

Esta modificación fue informada con anterioridad por esta Agencia durante su tramitación ambiental, en su fase de consultas, en octubre de 2018 (IAU-2018-0245). En el citado informe se solicitaba la inclusión de determinadas cuestiones relacionadas con el cálculo de las nuevas demandas de recurso generadas por los nuevos desarrollos propuestos, la inclusión de certificado del ente gestor de abastecimiento y saneamiento (Aguas del Añarbe) sobre la suficiencia de infraestructuras existentes, y la inclusión de esquemas o planos que muestren la distribución de las citadas redes urbanas actuales y proyectadas.

Una vez revisada la documentación aportada para su valoración en la COTPV se constata que se han incluido los planos solicitados de las redes de abastecimiento y saneamiento. Sin embargo, no se incluye la estimación de las nuevas demandas de recurso generadas, con el objeto de que el Organismo de cuenca se pronuncie sobre la existencia o no de recurso suficiente para abastecerlas, y el informe del gestor del abastecimiento y saneamiento que garantice la suficiencia de infraestructuras para dar servicio a los citados nuevos desarrollos.

## **2 ÁMBITO Y OBJETO**

El ámbito IB.12 Illarra (barrio de Ibaeta) y las parcelas Villa Ereski “AY.18 Munto” (barrio de Aiete) y Depósito “IB.17 Fundación Matía” (en el extremo sureste del barrio de Ibaeta), así como los terrenos de Erregenea, objeto de la presente modificación, se ubican en el término municipal de Donostia/San Sebastián. Todos los espacios citados se encuentran en la Unidad Hidrológica Urumea, en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.





El objeto de la presente modificación es realizar ajustes en las determinaciones estructurales de los ámbitos y terrenos mencionados en el asunto y definir de forma directa, su nueva ordenación pormenorizada. En el ámbito IB.12 Illarra y en la parcela Villa Ereski (AY.18 Munto), la modificación planteada viene justificada por el incremento de la edificabilidad urbanística y los desarrollos previstos.

Respecto del **ámbito de Illarra**, que ocupa una superficie de 103.610 m<sup>2</sup>, actualmente está clasificado como suelo urbanizable sectorizado y se integra en la tipología “A.40 Residencial de bajo desarrollo”, y en él se distinguen dos subámbitos:

- IB.12.1: se verá afectada por las modificaciones planteadas. Se incrementa la edificabilidad urbanística sobre rasante hasta los 40.087 m<sup>2</sup>(t). La calificación pormenorizada de las parcelas residenciales resultantes se modifica a “A.30 residencial de edificación abierta”. Se plantean unas 385 viviendas (123 de las mismas, ya estaban previstas pero sin ejecutar en el PGOU).
- IB.12.2: se consolida el régimen urbanístico vigente, con algunas salvedades.

Por lo que se refiere a la parcela **Villa Ereski del ámbito “AY.18 Munto”**, se propone su integración de la parcela en la calificación pormenorizada “A.30 Residencial de edificación abierta”, manteniendo su clasificación. Se aumenta la edificabilidad hasta 6.417 m<sup>2</sup>(t), posibilitando la construcción de 50 viviendas.

En cuanto a la **parcela Depósito del ámbito IB.17 Fundación Matia**, se propone la clasificación del terreno como “G.00 Equipamiento comunitario” (1.150 m<sup>2</sup>) y “A.30 Residencial de Edificación Abierta” (745 m<sup>2</sup>). En la primera de las zonas se prevé la implantación de alojamientos dotacionales con una edificabilidad sobre rasante de 1.580 m<sup>2</sup>(t). En la segunda zona (A30) se destinará a albergar los espacios libres vinculados al desarrollo residencial de Villa Ereski.

Por último, los **terrenos de Erregenea**, de 5.925 m<sup>2</sup> de superficie, se incluyen en el ámbito urbanístico AO.12 Erregenea y se destinan a espacios libres generales (sistema general), dando respuesta a los estándares urbanísticos previstos en la legislación urbanística vigente y a lo requerido por los nuevos desarrollos residenciales previstos en IB.12.1 y en la parcela Villa Ereski.

### 3 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE AGUAS

De todos los espacios afectados por la presente modificación, sólo parte de los desarrollos previstos en el ámbito Illarra podrían estar situados en la policía del arroyo que discurre al oeste del ámbito y confluye aguas abajo con la regata Igara.

Además, tal y como se señaló en los informes previos emitidos por esta Agencia, la escorrentía entubada que discurre por la vaguada rellenada donde se sitúa el ámbito de Illarra no debiera ser considerada dominio público hidráulico.

En relación con las nuevas necesidades de recurso derivadas de los nuevos desarrollos propuestos en la documentación de la modificación deberá incluirse una estimación de las mismas. En todo caso, sobre la existencia o no de recurso se estará a lo dispuesto en el



preceptivo pronunciamiento del Organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Finalmente, se deberá aportar, tal y como se solicitaba en informes previos, el informe del ente gestor de las redes de abastecimiento y saneamiento, Aguas del Añarbe, en el que se justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para dar un correcto servicio a los nuevos desarrollos planteados en la modificación puntual.

#### 4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** la “modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián, referente a los ámbitos “IB.12 Illarra”, parcela Villa Ereski en “AY.18 Munto”, parcela Depósito en “IB.17 Fundación Matía” y terrenos de Erregenea” con la siguiente condición vinculante:

- A) Antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual deberá constar **informe del ente gestor** de abastecimiento y saneamiento sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el servicio a los nuevos desarrollos.

Asimismo, se informa que, dadas las características de las actuaciones contempladas en este expediente, aún situada una de ellas en la zona de policía de cauces (IB.12 Illarra), no requieren autorización de la Agencia Vasca del Agua en base a lo dispuesto en el art. 78.1 del RDPH, siempre y cuando se ajusten a lo previsto en la documentación informada.

#### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, “IB.12 Illarra” eremuari, “AY.18 Munto” Villa Ereski eta deposito “IB.17 Fundación Matia” partzelei eta Erregeguneko lursailei buruzko Donostiako HAPOaren aldaketa puntuala” ren **aldeko** txostena egitea proposatu du, baldintza loteste honekin.

- A) Aldaketa puntuala behin betiko onartu aurretik, hornikuntza eta saneamenduko erakunde kudeatzaileak **azpiegituren nahikotasunari buruzko txostena** egin beharko du, garapen berriei zerbitzua emango zaiela bermatzeko.

Era berean, jakinarazten da ezen, espediente honetan jasotako jarduketan ezaugarriak direla eta, horietako bat ibilguen polizia-eremuan (IB.12 Illarra) egonik ere, ez dela Uraren Euskal Agentziaren baimenik behar, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 78.1 artikulua, baldin eta informatutako dokumentazioan aurreikusitakora egokitzen badira.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de mayo de 2021

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
Viceconsejería de Vivienda

ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZAREN TXOSTENA, DONOSTIAKO UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK "IB 12 ILLARRA" EREMUARI, VILLA ERESKI ("AY 18 MUNTO") ETA DEPOSITO ("IB.17 FUNDACIÓN MATIA") PARTZELEI ETA ERREGENEAKO LURSAILEI ERAGITEN DIE.

3HI-011/21-P03-A

DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)

### 1.- XEDEA

Txosten honen xedea Donostiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, "IB 12 Illarra" eremuari, Villa Ereski ("AY 18 Munto") eta Deposito ("IB 17 Fundación Matia") partzeleiei eta Erregeneako lursailei 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 Antolamendurako Plan Orokorraren xedapen-aldaketak, "IB 12 Illarra" eremuari, Villa Ereski ("AY 18 Munto") eta Deposito ("IB 17 Fundación Matia") partzeleiei eta Erregeneako lursailei buruzkoa, hasierako onespina jaso zuen 2020ko ekainaren 25ean egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2020ko uztailaren 13an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

**2.3.** Aldaketa Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren 4/2021 bilkuren gai-zerrendan sartu zen. Hala ere, Donostiako Udalak ebatzi gabe uzteko eskatu zuen, Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzaren txosten-proposamena ikusita.

**2.4.** 2021eko ekainaren 29an, Donostiako Udaleko Hirigintza Iraunkorreko Zuzendaritzak

INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN, REFERIDA AL ÁMBITO "IB 12 ILLARRA", PARCELAS VILLA ERESKI ("AY 18 MUNTO") Y DEPÓSITO ("IB 17 FUNDACIÓN MATIA") Y A TERRENOS DE ERREGUENEA.

3HI-011/21-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 al ámbito "IB 12 Illarra", parcelas Villa Ereski ("AY 18 Munto") y Depósito ("IB 17 Fundación Matía") y a terrenos de Erreguenea, 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, al ámbito "IB 12 Illarra", parcelas Villa Ereski ("AY 18 Munto") y Depósito ("IB 17 Fundación Matía") y a terrenos de Erreguenea se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 25 de junio de 2020 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de julio de 2020.

**2.3.** La Modificación se incluyó en el orden del día de la pasada sesión 4/2021 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Sin embargo, el Ayuntamiento de San Sebastián solicitó se dejara sin resolver a la vista de la propuesta de informe de la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana.

**2.4.** Con fecha 29 de junio de 2021, la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de San



memoria osagarri bat aurkeztu zuen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean espazio libreen sistema orokorraren arloan eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren arloan ezarritako zuzkidura-estandarrek betetzen direla justifikatzeko.

Memoria osagarri horretan adierazitakoarekin bat etorritik, Donostiako Udalak berriz aztertu ditu behin-behinean onartutako dokumentuan jasotako babes publikoko etxebizitzaren zenbatekoak, eta Illarra eta Villa Ereski eremu guztietarako handitzea proposatu du.

Hala, espediente behin betiko onartu aurretik, Illarrako eremuan aurreikusten zen erreserbaren gehikuntza bat sartzea proposatzen da, 11.135 m<sup>2</sup> (t) -tik 11.850 m<sup>2</sup> (t) -ra handituz. Gehikuntza hori babes publikoko etxebizitza tasatuetara bideratuko da osorik, eta Illarra eremuan zein Villa Ereski lurzatian ahalbidetzen diren eraikigarritasun-gehikuntzetatik ateratzen den gutxieneko estandarra bete nahi du.

### **3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ 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 udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, lurzoru gordetze eginbehar hori Donostiako Udalarri 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 estandarrek 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 integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko 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*

Sebastián ha presentado una memoria complementaria en la que se justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en materia de Sistema General de Espacios Libres y de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

De acuerdo con lo señalado en dicha memoria complementaria, el Ayuntamiento de San Sebastián ha reconsiderado las cuantías de vivienda de protección pública recogidas en el documento provisionalmente aprobado, proponiéndose el incremento de las mismas para el conjunto de los ámbitos de Illarra y Villa Ereski.

Así, se propone la introducción, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente, de un incremento de la reserva que se contemplaba en el ámbito de Illarra, aumentando esta de 11.135 m<sup>2</sup>(t) a 11.850 m<sup>2</sup>(t). Dicho incremento, que se destinará en su totalidad a viviendas de protección pública tasadas, pretende dar cumplimiento de forma conjunta al estándar mínimo que resulta de los incrementos de edificabilidad que se posibilitan tanto en el ámbito de Illarra, como en la parcela Villa Ereski.

### **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 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, 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*



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, sektorizate-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, etxebizitza tasatuak eraikitzeko

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

Beraz, udalerririk 182.391 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori Donostiako Udalaririk dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bititokiaren estandarria betetzearren.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueren sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundearen 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 lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-

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.** 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



*kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal 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, artikuluko honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».*

**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko apirilekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 13.251 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %69k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 9.078 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 4.173 pertsonak eman dute izena

Eskaera guztien artean, 9.103 Donostiako udalerrin erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 6.412 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuak eremu hauetako hirigintza-araubidearen berregokitzea ezartzen du:

- "IB 12 Illarra" eremua, egun aurreikusitako hirigintza-garapena jasangarritasun-irizpideetara egokitzeke. Horretarako, eremua birdentsifikatzea proposatzen da, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handituz.

- "AY 18 Munto" eremua; zehazki, Villa Ereski partzela. Bizitegi-eraikigarritasuna handitu egingo da.

- "IB.17 Fundación Matia" eremua, Deposito partzela, orotara, zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke.

- Erregeneako lursailak, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzea eta lurzoru urbanizaezina hiri-lurzoru gisa birsailkatzea proposatuz.

Ondorengo koadroan, 2/2006 Legearen arabera "IB 12 Illarra" eta "AY 18 Munto" eremuetan errespetatu beharreko babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren estandarra

*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 abril de 2021, hay una demanda de 13.251 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 69% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 9.078 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 4.173 personas.

De todas las solicitudes, 9.103 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 6.412 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado establece el reajuste del régimen urbanístico de los siguientes ámbitos:

- ámbito "IB 12 Illarra", para adecuar el desarrollo urbanístico actualmente previsto a criterios de sostenibilidad. Para ello, se propone la redensificación del ámbito, estableciendo un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial.

- ámbito "AY 18 Munto", en concreto la parcela Villa Ereski, estableciéndose un incremento de edificabilidad residencial.

- ámbito "IB.17 Fundación Matia", en concreto la parcela Depósito, destinándose a la construcción de alojamientos dotacionales.

- terrenos de Erregenea, proponiéndose su calificación como sistema general de espacios libres y su reclasificación de suelo no urbanizable a urbano.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en los ámbitos "IB 12 Illarra" y "AY 18 Munto", según



eta memoria osagarrian jasotako datuen arabera egindako erreserbak jasotzen dira:

la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas según datos recogidos de la memoria complementaria:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA						GUTXIENEN ESTANDARRAK	
		EDIFICABILIDADES PROPUESTAS						ESTANDARES A APLICAR	
		E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA	ERAIKIGARRITASUN	Babes Publikoko	
		V.Libres	Viviendas de Protección Pública			TOTAL	GEHIKUNTZA	Etxebizitzak	
		V.Libres	Pública			TOTAL	GEHIKUNTZA	Viviendas de Protección	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO	Azalera	E. libreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	INCREMENTO DE	BSE	E.Tasatua
	Superficie	V.Libres	V.P.S	V.Tasada	Total	TOTAL	EDIFICABILIDAD	V.P.S.	V.Tasada
URBANO RESIDENCIAL	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo
IB 12 ILLARRA incremento propuesto	103.187	13.937	8.075	3.775	11.850	25.787	25.787	5.157	5.157
AY 18 MUNTO Villa Ereski incremento propuesto	5.329	6.417	0	0	0	6.417	3.840	768	768
<b>GUZTIRA/TOTAL</b>	<b>108.516</b>	<b>20.354</b>	<b>8.075</b>	<b>3.775</b>	<b>11.850</b>	<b>32.204</b>	<b>29.627</b>	<b>5.925</b>	<b>5.925</b>
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>			<b>2.150</b>			<b>0</b>		<b>11.850</b>	

**4.3.** Ikus daitekeenez, espedienteak babestutako etxebizitzak gutxienezko estandarrei buruz indarreko legeak ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

Hala ere, espedientea behin betiko onartu aurretik, memoria osagarrian proposatutako etxebizitza babestuen gehikuntza hori jaso beharko da, 2/2006 Legean eskatutako estandarra modu orokorrean betetzen dela bermatzeko.

Zentzu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko du babes publikoko etxebizitzak gutxienezko estandarrak modu globalean betetzeko onespina, etxebizitza-transferentziak eginez.

Etxebizitza babestuaren estandarrak oro har betetzeko baimena Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen organoak emango du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak espedientea ebazteko egintza eman ondoren.

Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduaren dokumentuak berariaz adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adieraziko da eragindako eremuen hirigintza-fitxetan edota berariazko

**4.3.** Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente.

No obstante, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente, deberá incorporarse al mismo la consideración del referido incremento de viviendas protegidas propuesto en la memoria complementaria, de forma que se garantice de forma global el cumplimiento del estándar exigido en la Ley 2/2006.

En este sentido, es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas.

La autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida será otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el expediente.

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas afectadas, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual



arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

**4.4.** Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearen, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

**4.4.** En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

“IB 17 Fundacion Matia” eremuko Deposito partzelan gauzatu den lurzoru gordetzea aztertu ondoren baldintza hori betetzen dela ikusi da, hurrengo taulak jasotzen duen moduan:

Este requisito se cumple analizada la reserva de suelo que se realiza en el ámbito “IB 17 Fundación Matía” en la parcela Depósito, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza	Gutxieneko Estandarra	Lurzoru erreserba
	Incremento de edificabilidad de uso residencial	Estándares mínimos	Reserva de Suelo
<b>BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA</b>	m <sup>2</sup> sabai-az.    m <sup>2</sup> techo	lurzoru m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo	lurzoru m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> suelo
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	m <sup>2</sup> sabai-az.    m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
IB 12 ILLARRA	25.787	515,74	0
AY 18 MUNTO -VILLA ERESKI	3.840	76,80	0
IB 17 FUNDACION MATIA - DEPÓSITO	0	0,00	1.127
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>29.627</b>	<b>593</b>	<b>1.127</b>
<b>ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>		<b>534</b>	

Hirigintza-fitxetan zuzkidurazko bizitokitarako gordetako azalera jaso beharko da; izan ere, lege-estandarrean lurzoruaren metro koadroak ezartzen dira, ez eraikigarritasun fisikoa.

Deberá incluirse en las fichas urbanísticas la superficie de suelo que se reserva para alojamientos dotacionales, puesto que en el estándar legal se establece en m<sup>2</sup> de suelo y no en edificabilidad física.

Kontuan izanik hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 18.3. artikulua:

Considerando el artículo 18.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

18.3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduen berrikuspenek edota aldaketek memorian justifika dezakete berrikusten edota aldatzen duten planeamenduan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokien erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak derrigorrezko txostena egin

18.3. No obstante, las revisiones y/o modificaciones de la ordenación estructural, con incremento de la edificabilidad residencial, podrán justificar, en la memoria, la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes en el planeamiento que revisan y/o modifican, lo que podrá autorizarse por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco posteriormente al acto de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País



ostean.

Baimena ematen da zuzkidura-bizitokien estandarra betetzeko, "IB 12 Illarra" eremuan eta "Ay 18 Munto" eremuko Villa Ereski partzelan proposatutako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ondorioz, "IB 17 Fundación Matía" eremuko Deposito partzelan xede horrekin egin den lurzoru-erreserban. Hala ere, hirigintzako fitxa gutzietan jaso beharko da eremu bakoitzean bete behar den zuzkidura bizitokien legezko estandarra eta eremu horietara eramatea.

**4.5.** Aldaketa honen proposamenekin, indarrean dagoen araudiaren gutxieneko legezko estandarrak zorrotz aplikatuko dira.

Ildo horretan, gogorazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoei 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. artikularen lehenengo paragrafoa 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 espezifiko bat egin beharko da aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

Vasco.

Se autoriza el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales derivado del incremento de edificabilidad residencial propuesto en el ámbito "IB 12 Illarra" y en la parcela Villa Ereski del ámbito "AY 18 Munto" en la reserva de suelo que se ha realizado con tal fin en la parcela Depósito del ámbito "IB 17 Fundación Matía", si bien 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 dicho ámbito.

**4.5.** Con las propuestas de esta Modificación se procede a la aplicación estricta de los estándares legales mínimos de la normativa vigente.

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

Vitoria-Gasteizen, 2021eko uztailaren 2an

## 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 2 de julio de 2021

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



ICA/20/2021/0021  
TR/tr E.I.U.

## INFORME

**Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referente al ámbito "IB-12 Illarra" a las parcelas Villa Ereski ("AY-18 Munto"), Depósito ("IB-17 Fundación Matia") y a terrenos de Erregueena, T.M. Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).**

**APROBACIÓN PROVISIONAL**

**PETICIONARIO: Ayuntamiento Donostia/San Sebastián**

Con fecha de registro de entrada 12/04/2021, la Agencia Vasca del Agua (URA), en virtud del principio de unidad y uniformidad en la gestión de la Demarcación, análogamente a lo establecido en la directriz V para el desarrollo de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público en las cuencas intercomunitarias del territorio de la CAPV (BOE núm. 30 de 04/02/2016 y BOE núm. 18, de 21/01/2020), traslada a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) solicitud de informe del Ayuntamiento Donostia/San Sebastián acompañada de documentación en relación al asunto de referencia, la cual consta de, entre otros documentos, los siguientes:

- Documento de la Modificación Puntual de aprobación inicial de fecha abril de 2020
- Certificación de acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión plenaria el 25/06/2020.
- Documento de la Modificación Puntual de aprobación provisional de fecha noviembre de 2020.
- Certificación de acuerdo de aprobación provisional, adoptado en sesión plenaria el 25/02/2021.

Posteriormente, con fecha de registro de entrada 04/05/2021, el Ayuntamiento remite a CHC el documento de aprobación provisional de fecha noviembre de 2020 de la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente al ámbito "IB.12 Illarra", a la parcelas Villa Ereski ("AY.18 Munto), Depósito ("IB.17 Fundación Matia"), y a terrenos de Erregueena tiene por objeto modificar el régimen urbanístico vigente en dichos ámbitos, parcelas y terrenos.



CSV : GEN-2e0f-7d9f-6de5-bdca-731f-1cd7-2bbf-abdf

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

Según la documentación, las alteraciones de la ordenación urbanística más relevantes serían las siguientes:

- Modificaciones referentes al ámbito urbanístico "IB.12 Illarra":
  - Diferenciación, dentro del ámbito, de las dos partes siguientes: "IB.12.1" e "IB.12.2".
  - Integración de la totalidad de los terrenos del ámbito en una zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta".
  - Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante del subámbito "IB.12.1". La edificabilidad urbanística residencial total resultante sobre rasante sería de 40.087 m<sup>2</sup>(t) y a esa se suman 600 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos auxiliares del residencial (deportivos...).
  - Previsión de unas 262 viviendas nuevas en el subámbito "IB.12.1" que, sumadas a las previstas en el planeamiento vigente, dan lugar a un total aproximado de 385 viviendas.
  - Clasificación de la totalidad de los terrenos del ámbito como suelo urbano, con la consiguiente modificación de su clasificación actual como suelo urbanizable.
  
- Modificaciones referentes a la parcela Villa Ereski :
  - Vinculación de la parcela a la tipología residencial "a.30 Residencial de edificación abierta".
  - Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante, que pasa a ser 6.417 m<sup>2</sup>(t).
  
- Modificaciones referentes a las parcela Depósito:
  - Integración de los terrenos de la parcela Depósito en dos zonas globales diferenciadas: una zona global de tipología "G.00 Equipamiento" y el resto en otra zona global de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta".
  - Modificación del régimen de zonificación pormenorizada de la parcela Depósito en condiciones que implican el destino de una determinada parte de ella a alojamientos dotacionales ("g.00") y del resto a espacios libres ("f.10 Espacios libres urbanos"). Eso conlleva la modificación del régimen de calificación pormenorizada vigente conforme al cual la totalidad de la parcela se califica de tipología "h.00 Infraestructuras de servicios".
  
- Modificaciones referentes a los terrenos de Erregenea:
  - La totalidad de los terrenos se clasifican como suelo urbano, modificándose su clasificación actual como suelo no urbanizable.
  - Integración de la totalidad de los terrenos en una zona global de tipología "F.10 Espacios Libres Urbanos (S.G.)".

En la parcela Villa Ereski se plantea la construcción de unas 30 viviendas nuevas que, sumadas a las 20 viviendas previstas en el planeamiento vigente, suman un total de 50 viviendas.



CSV : GEN-2e0f-7d9f-6de5-bdca-731f-1cd7-2bbf-abdf

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



El ámbito afectado está conformado por cuatro partes diferenciadas:

- "IB.12 Illarra": está situado en el barrio de Ibaeta cuenta con una superficie total de 103.610 m<sup>2</sup> según el Plan General de 2010 y 103.187m<sup>2</sup> según el Plan Parcial vigente de 2004.
- La parcela Villa Ereski: con una superficie total es de 5.339 m<sup>2</sup>, está situada en el ámbito "AY.18 Munto".
- La parcela Depósito: con una superficie de la parcela es de 1.895 m<sup>2</sup> está situada en el ámbito "IB.17 Fundación Matía".
- Los terrenos de Erregenea: están situados en la ladera de Erregenea, en colindancia con el parque urbano y su superficie es de 5.925 m<sup>2</sup>.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, se aprobó definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010.

En relación al régimen urbanístico vigente, según se indica en la documentación la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del ámbito "IB.12 Illarra" es la determinada en, por un lado, el citado Plan General de 2010 y, por otro, el Plan Parcial aprobado el de 28 de septiembre de 2004. En cuanto a la parcela Villa Ereski y la parcela Depósito actualmente están clasificadas como suelo urbano.

En la documentación se indica que simultáneamente a este proyecto ha sido elaborado y tramitado el Convenio urbanístico referente al ámbito "IB.12 Illarra", a las parcelas Villa Ereski ("AY. 18 Munto") y Depósito ("IB.17 Fundación Matia") y a terrenos de Erregenea, promovido por el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos afectados.

Señalar, que el ámbito objeto Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana no se localiza dentro del ámbito territorial de competencias de este Organismo de cuenca, definido en el artículo segundo del Real Decreto 29/2011, de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas, y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y de los planes hidrológicos (BOE núm. 13 de 15 de enero de 2011).

No obstante lo anterior, los recursos hídricos con los que se abastece el municipio sí proceden de cuencas competencia de la CHC (Sistema Añarbe).

En relación a las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento de pluviales y fecales del Ámbito urbanístico "IB.12 Illarra se reflejan en los *planos de ordenación "II.1.3.4.1" y "II.1.3.4.2"*, en los que figura tanto la red existente como la proyectada.

En los *planos "II.2.1.4" y "II.3.2.4"* se refleja la red existente y la red proyectada de las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento de pluviales y fecales de la parcela Villa Ereski y de la parcela Depósito, respectivamente.

En relación a lo anterior, cabe señalar aquí que el documento del PGOU vigente del municipio de Donostia, informado por la CHC, incluye, dentro de la documentación gráfica los planos de la red de abastecimiento y saneamiento del término municipal con la siguiente denominación:



CSV : GEN-2e0f-7d9f-6de5-bdca-731f-1cd7-2bbf-abdf

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



- Plano II.2.1 Red General de Abastecimiento de Agua
- Plano II.2.2 Red General de Saneamiento

En los mismos se grafían las redes de servicio municipales que dan servicio a los diferentes ámbitos objetos de la Modificación Puntual.

Dadas las características de la actuación, se entiende que las necesidades de recursos hídricos consecuentes con las determinaciones de la Modificación pueden ser amparadas mediante los recursos con los que cuenta la red de abastecimiento que da servicio al ámbito.

Analizada la documentación aportada, **se concluye:**

1. Queda justificada la existencia de recursos hídricos suficientes para amparar las demandas consecuentes con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

**Por ello, exclusivamente en el ámbito competencial de este Organismo de cuenca, se informa favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que se tramita.**

LA JEFA DE SERVICIO,  
Noemí López Fernández  
(Firmado electrónicamente)

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,  
Jorge Rodríguez González  
(Firmado electrónicamente)

EL COMISARIO DE AGUAS,  
Gonzalo Gutiérrez de la Roza Pérez  
(Firmado electrónicamente)

Conforme:  
Oviedo,  
EL PRESIDENTE,  
Manuel Gutiérrez García  
(Firmado electrónicamente)



CSV : GEN-2e0f-7d9f-6de5-bdca-731f-1cd7-2bbf-abdf

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

FIRMANTE(1) : NOEMI LOPEZ FERNANDEZ | FECHA : 13/05/2021 12:17 | NOTAS : F  
FIRMANTE(2) : JORGE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA : 13/05/2021 13:40 | NOTAS : CF  
FIRMANTE(3) : GONZALO GUTIERREZ DE LA ROZA PEREZ | FECHA : 13/05/2021 13:47 | NOTAS : CF  
FIRMANTE(4) : MANUEL GUTIERREZ GARCIA | FECHA : 17/05/2021 17:15 | NOTAS : CF



**CSV : GEN-2e0f-7d9f-6de5-bdca-731f-1cd7-2bbf-abdf**

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



OLARAIN

DONOSTIA-SAN  
SEBASTIÁN

VILLA ERESKI

PARCELA  
DEPOSITO

IB. 12  
ILLARRA

Igarato erreka



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

09 de julio de 2021

ASUNTO

COTPV de 14 de julio. DONOSTIA. Modificación puntual del PGOU de San Sebastián, referente al ámbito "IB.12 Illarra" a las parcelas Villa Ereski ("AY.18 Munto"), Depósito ("IB.17 Fundación Matia") y a terrenos de Erreguenea

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

**Costas:**

La modificación se ve parcialmente afectada por el ámbito de competencia de la Dirección General de la Costa y el Mar (Ministerio para la Transición Ecológica). Los terrenos de Erreguenea se encuentran afectados por la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, si bien no consta en los archivos del Servicio Provincial de Costas en Gipuzkoa documentación al respecto. Se deberá solicitar informe a la Dirección General de la Costa y el Mar.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO  
EN EL PAÍS VASCO  
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO

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



CSV : GEN-c4fb-f8a8-d892-abb6-0c7f-c571-366b-2de1

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

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/07/2021 15:37 | NOTAS : F