



Espedientea: 3HI-018/23-P03-A

DONOSTIA

Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren aldaketa puntuala "IB.13 Igara" eta "IB.14 Illarra Berri" Hirigintza-eremuei dagokienez, bai eta Erregenea inguruko lursail bat birsailkatzea ere, espazio libreen sistema orokorra zabaltzeko.

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak uztailaren 12an izandako 4/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko espedientearen aldeko txostena egitea. Aldaketa hori IB.13 Igara, IB.14 Illarra Berri eta Erregenea eremuei dagokio, eta txosten izaera loteslea duten alderdiei buruzkoa da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza (I. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (III. eranskina) eta eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa (IV. Eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz."

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-018/23-P03-A

SAN SEBASTIÁN

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 Igara" e "IB.14 Illarra-Berri" así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres.

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 4/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 12 de julio se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

Informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, referida a los ámbitos IB.13 Igara, IB.14 Illarra y entorno de Erregenea; 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 Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo I), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo III) y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (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.



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN
ETA INGURUMEN SAILA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD
Y MEDIO AMBIENTE

2023

Ingurumen Jasangarritasuneko
Salbuerdeta

Natura Ondare eta Klima Aldaketa
Zuzendaritza

SARRERA

IRTEERA

Zk.

Zk.

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE
Viceconsejería de Sostenibilidad
Ambiental
Dirección Patrimonio Natural y Cambio
Climático

Secretaría de la COTPV

Asunto: *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 Igara" e "IB.14 Illarra Berri", así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del Sistema General de Espacios Libres.*

Código: 3HI-018/23-P03-A

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-018/23-P03-A, Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 Igara" e "IB.14 Illarra Berri", así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del Sistema General de Espacios Libres, se realizan las siguientes consideraciones con relación al mismo:

En marzo de 2022 se informó el expediente de referencia en el marco de la evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (código: ECIA-2022_014). En el informe emitido se exponía que el régimen de usos de los espacios libres del PGOU de Donostia-San Sebastián en general, y de la zona AO.12 Erregenea en particular, era insuficiente para garantizar la preservación del bosque mixto atlántico existente en la actualidad en el área. Se solicitaba, en consecuencia, que se aprovechara la modificación del PGOU y el necesario cambio en la ficha urbanística de la zona para introducir alguna cautela en este sentido.

Revisada la documentación aprobada provisionalmente, se constata que no se han introducido cambios en la ficha urbanística de Erregenea.

Se insiste, por lo tanto, en que dentro de la ficha urbanística del A.U. "AO.12 Erregenea" (El Antiguo-Ondarreeta), y en concreto dentro del apartado "Zona F.10/AO.124 – Sistema General de espacios Libres Urbanos", se introduzca como condicionante el que *"cualquier iniciativa en estas zonas garantizará la preservación de los elementos de vegetación natural existentes en las mismas"*.

ADOLFO URIARTE VILLALBA

DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 8 de junio de 2023



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS "IB.13 IGARA" E "IB.14 ILLARRA BERRI" ASÍ COMO A LA RECLASIFICACIÓN DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA).

N/Ref.: IAU-2023-0161

S/Ref.: 3HI-018-23-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 5 de mayo de 2023 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua-URA de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Donostia/San Sebastián del epígrafe.

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.

Destacar como antecedentes los siguientes informes;

- Informe de esta Agencia de 4 de abril de 2022, relativo a la *“Modificación puntual del PGOU referente a los ámbitos urbanísticos IB.13 Igara e IB.14 Illarra Berri así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres en Donostia-San Sebastián”* (IAU-2022-0055).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) al trámite anterior, de 27 de abril de 2022 (ICA/20/2022/0008).
- Informe de la Demarcación de Costas del País Vasco, Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, al trámite anterior, de 13 de septiembre de 2022 (PLA01/22/20/0004).
- Informe en relación con la suficiencia hídrica para la Modificación puntual del PGOU referente a la parcela de la Sociedad Vascongada de Publicaciones S.A. en el AU “IB.13 Igara”, de Añarbeko Urak – Aguas del Añarbe, de 11 de abril de 2022.
- Informe urbanístico a la aprobación provisional de la *“Modificación puntual del PGOU referente a los ámbitos urbanísticos IB.13 Igara e IB.14 Illarra Berri así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres”* de la Dirección de Urbanismo, Actuaciones Integradas, del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, de 8 de febrero de 2023.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito IB.13 Igara e IB.14 Illarra Berri, 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.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T4QMC-WDW9 bilagailua erabiltzaileak, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T4QMC-WDW9 en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus



El objeto de la presente modificación es adaptarse a las actuales necesidades de producción y de actividad de las instalaciones del periódico El Diario Vasco, consideradas las nuevas tecnologías y globalización de la información. Dichas instalaciones, ubicadas en Portuetxe Pasealekua nº 2, ocupan una superficie de 11.041,72 m² dentro del ámbito A.U. IB.13 Igara (superficie de 265.286,00 m²), que cuenta con calificación global *B.20 –Uso terciario*.

Dado que la actividad de impresión y edición en la actualidad se ha visto drásticamente reducida y los edificios e instalaciones han quedado desfasados, se plantea que la parcela anterior pase al A.U. IB.14 Illarra Berri (superficie de 17.373,00 m²) con calificación global de *A.30–Residencial de edificación abierta*.

El tercero de los ámbitos que se ve afectado por esta modificación, es el A.U. AO.12 Erregenea (El Antiguo–Ondarreta). En concreto, la superficie de este último ámbito se ve incrementada con la incorporación de un terreno con una superficie de 4.200,00 m², que actualmente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable, con calificación *D. 10 Rural de protección Especial*, y que pasa a estar clasificado como suelo urbano, con calificación de Sistema General de Espacios Libres (*Zona F.10*), ampliando el que actualmente existe y forma parte de dicho Ámbito Urbanístico.

3. CONSIDERACIONES

En el informe de esta Agencia, de 4 de abril de 2022, relativo a la “*Modificación puntual del PGOU referente a los ámbitos urbanísticos IB.13 Igara e IB.14 Illarra Berri así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres en Donostia-San Sebastián*” (IAU-2022-0055) se concluía, básicamente, lo siguiente:

1. *Se deberá representar fehacientemente el trazado de la regata Igara en esta zona y superponerlo a los planos de ordenación propuestos de manera que se pueda comprobar que la proyección del edificio propuesto más próximo respeta el retiro al DPH salvaguardando la Zona de Servidumbre de Protección.*
2. *Se deberá garantizar que los usos residenciales propuestos se localicen por encima de la avenida de 500 años de periodo de retorno y los garajes subterráneos tengan asegurada la estanqueidad del recinto para esa avenida y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la misma avenida*
3. *En el marco de la tramitación urbanística se deberán presentar informe del ente gestor (Aguas del Añarbe / Añarbeko Urak) sobre la suficiencia de la infraestructura existente para el abastecimiento de agua potable. Igualmente, en el caso del saneamiento, en el marco de dicha tramitación urbanística deberá presentarse informe del Ente Gestor en relación con la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el adecuado tratamiento de los vertidos de los futuros desarrollos.*

Finalmente, en el informe anterior se advertía que *los garajes se proyectan a una cota próxima a 1,5 m s.n.m. cota por debajo del nivel freático esperable para la zona. Por tanto, se deberán impermeabilizar convenientemente dichos garajes.*

Por su parte, en la documentación presentada, concretamente en el Documento B.1 “*Normas Urbanísticas de desarrollo*”, en el Título Séptimo, *determinaciones en materia de separaciones del Dominio Público Hidráulico, Inundabilidad e Infraestructuras*, se da una respuesta al informe de esta Agencia referido previamente,



Así y si bien no se representa claramente el trazado de la regata Igara como se solicitaba (al menos no se ha encontrado el plano correspondiente) en las Normas Urbanísticas del documento anterior, se recoge el *Artículo 18. Retiros del DPH* que textualmente señala que *“Con arreglo a la representación que figura en los planos del trazado de la regata Igara, la proyección del edificio más próximo a la regata, deberá respetar el retiro del dominio público hidráulico, salvaguardando la Zona de Servidumbre de Protección”*. Por tanto, se puede dar por satisfecha dicha condición.

Con respecto a la segunda condición del informe de esta Agencia, en el mismo documento se incluye el *Artículo 19. Inundabilidad* que incluye la siguiente mención: *“Los usos residenciales propuestos deberán localizarse por encima de la avenida de 500 años de periodo de retorno y los garajes subterráneos deberán tener asegurada la estanqueidad del recinto para esa avenida, disponiendo de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la misma avenida”*. Por tanto, se puede dar por satisfecha dicha condición.

Finalmente, y con respecto a la tercera condición, se incluye el *Artículo 20. Suficiencia de infraestructuras* que textualmente señala lo siguiente: *“Se deberá recabar los informes de los entes gestores de abastecimiento de agua y saneamiento sobre la suficiencia de infraestructuras existentes para garantizar el adecuado tratamiento de los vertidos que se generen”*. En este sentido, en el Anejo XVIII se presenta el Informe de Añarbeko Urak – Aguas del Añarbe, de 11 de abril de 2022.

En dicho informe el ente gestor indica que *“en lo referente a la red en alta gestionada por Añarbe, partiendo de la información presentada, y tras el estudio de la disponibilidad y las necesidades, se puede concluir que las nuevas demandas en materia de abastecimiento y saneamiento que precisa la nueva actuación no suponen una repercusión apreciable en la garantía de suministro o depuración, ya que el aumento de caudales es asumible por las instalaciones actuales de Añarbe”*. En cualquier caso, dado que las redes en baja son de gestión municipal, le corresponde a dicho consistorio pronunciarse sobre la capacidad de sus redes de Abastecimiento y Saneamiento.



4. PROPUESTA DE INFORME

Por lo tanto, y dadas las circunstancias expuestas previamente, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la “*Modificación puntual del PGOU referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 Igara" e "IB.14 Illarra Berri" así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres en Donostia/San Sebastián (Gipuzkoa)*”.

Finalmente, tal y como se recoge en la documentación presentada, se recuerda que todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico (urbanización sobre la cobertura existente) o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Beraz, eta aldez aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, “*Hiria Antolatzeke Plan Orokorren aldaketa puntuala "IB.13 Igara" eta "IB.14 Illarra Berri" Hirigintza-eremuei dagokienez, bai eta Erregenea inguruko lursail bat birsailkatzea ere, espazio librean sistema orokorra zabaltzeko*”, espedienteari aldeko txostena egitea proposatu du.

Azkenik, aurkeztutako dokumentuan jasotzen den bezala, gogorarazten da Jabari Publiko Hidraulikoari eragiten dioten (dagoen estalduraren gaineko urbanizazioa) edo haren zortasun-edo zaintza-eremuetan kokatzen diren jarduketak guztiek URA-Uraren Euskal Agentziaren alde zuzeneko administrazio-baimena beharko dutela.

Vitoria-Gasteiz, 12 de junio de 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico 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)



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZARENA, DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI BURUZKOA. ALDAKETA HORREK ERAGITEN DIE "IB.13 IGARA" ETA "IB.14 ILLARRA BERRI" HIRIGINTZA EREMUEI, BAI ETA ERREGENEA INGURUNEAN LURSAIL BAT BIRSAILKATZEARI ERE ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA HANDITZEKO.

**3HI-015/23-P03-A
DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)**

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea da "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI" hirigintza eremuei eta, espazio libreen sistema orokorra handitzeko, Erregenea ingurunean lursail bat birsailkatzeari eragiten dien Donostiako Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Donostiako Udaleko Hiri- antolamenduko Plan Orokorraren testu bategina 2010eko ekainaren 25ean onartu zen behin betikoz, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2010eko azaroaren 19an.

2.2. 2022ko irailaren 29an egindako bilkuran, Udaltzarak Donostiako Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI" hirigintza eremuei eta Erregenea ingurunean lursail bat birsailkatzeari dagokien aldaketaren hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2022ko urriaren 13an. Behin-behineko onarpena 2023ko martxoaren 30ean eman zen.

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

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS "IB.13 IGARA" E "IB.14 ILLARRA BERRI", ASÍ COMO A LA RECLASIFICACION DE UN TERRENO EN EL ENTORNO DE ERREGENEA PARA LA AMPLIACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

**3HI-018/23-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 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI", así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres, 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. El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 29 de septiembre de 2022 acuerda aprobar inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI", así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres. Fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de octubre de 2022. La aprobación provisional se produjo el 30 de marzo de 2023.

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

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ
Tef. 945 01 64 09





etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak.

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 badagokio Donostiako Udalari, eta, hortaz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zarpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen 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 kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. 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. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru

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 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

erreserbatzeko betebeharra ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerrriak 181.769 biztanle dituen (EUSTAT 2022ko urtarrila), lurzoru gorde behar hori badagokio Donostiako Udalari eta udal horrek lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du zuzkidura-bizitokien estandarra betetzearren.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

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-eremuko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua 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-eraikigarritasun 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 gauzatua 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 hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik,

alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 181.769 habitantes (EUSTAT enero 2022), 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 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

edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Aztertutako Etxebidaren azken zerrenden arabera, 2023ko maiatzekoak direnak, etxebizitza babestua eskuratzeko 12.785 eskaera daude udalerrri horretan. Horietako % 69,13k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 8.839, gehiago dira erostekoak baino. Izan ere, etxebizitza erosteko 3.946 pertsonak eman dute izena.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de mayo de 2023, hay una demanda de 12.785 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 69,13% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 8.839 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde hay apuntadas 3.946 personas.

Eskaera guztietatik 8.530 Donostiako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 6.143 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

De todas las solicitudes 8.530 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 6.143 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. Aztertutako dokumentuak ezartzen du bizitoki erabilerako hirigintza-erakigarritasuna areagotzea hiri- lurzoruan.

4.1. El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano.

A. INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA DOKUMENTUAN jasotako datuen arabera, hurrengo taulan zehazten da eremuan proposatutako bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna, eta egiaztatzen da betetzen direla indarrean dagoen legediak etxebizitza babestuen inguruan ezarritako gutxieneko estandarrak:

Según datos recogidos del DOCUMENTO: "A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA", en el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para el ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente:

PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS							GUTXIENKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR	
E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública					GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública	
	BSE	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	BSE	E.Tasatua V.Tasada			
Superficie m ² suelo	V.Libres m ² techo	V.P.S m ² techo	V.Tasada m ² techo	Total m ² techo	GUZTIRA TOTAL m ² techo	BSE m ² techo	E.Tasatua V.Tasada m ² techo	
IB 14/AO 12 Diario Vasco-Erregenea	18.876	12.600	4.200	4.200	8.400	21.000	4.200	4.200
GUZTIRA/ TOTAL	18.876	12.600	4.200	4.200	8.400	21.000	4.200	4.200
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		0			0		8.400	

4.2. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna zehaztu behar da, dagoeneko egiten den bezala. Gainera, adierazi behar da zein dagozkion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

4.2. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

4.3. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzeko, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera horrek ez du izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, edo hori bermatu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

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. A. INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA DOKUMENTUAn jasotako datuen arabera, behin-behineko onespenerako adierazten da bizitegi-erabileraren gehikuntzan 2,00 m²/s/100,00 m² (t) bitarteko termikoa aukeratu dela, eta horrek 420,00 m²/s erreserbatzera behartzen du. Memoria horren arabera, dagoen antolamenduaren arabera aurreikuspen hori materialki ezin da bete. Era berean, adierazi da zuzkidura-akatsa konpentsatu egiten dela Depositu izeneko lurzatiaren kalifikazioaren ondoriozko bizitokien gehiegizko zuzkidurarekin. Lurzati horrek 557,46 m²-ko soberakina du «IB.12 Illarra» hirigin-tza-eremuari buruzko, Villa Ereski («AY.18 Munto» hirigin-tza-eremua) eta Depositua («IB.17 Matia Fundazioa» hirigin-tza-eremua) lurzatiei buruzko eta Erregeneako lursaileri buruzko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren ondoriozko kalifikazioa egin ondoren.

4.4. Según datos recogidos de la memoria del DOCUMENTO: “A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA”, para la Aprobación Provisional, se indica que se opta por el térmico intermedio de 2,00 m²/(s)/100,00 m²(t) de incremento de uso residencial, lo que obliga a reservar 420,00 m²/(s). Según la citada memoria, se considera que dicha previsión por la ordenación que se dispone resulta materialmente imposible de cumplimentar. También se indica que el defecto dotacional se compensa con el exceso de dotación de alojamientos resultantes de la calificación con ese fin de la denominada parcela “Depósito”, excedentaria en 557,46 m², tras su calificación que resultó de la “ Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente al Ámbito “ IB.12 Illarra “, a las parcelas Villa Ereski (“AY. 18 Munto “), Depósito (“IB. 17 Fundación Matía “) y a terrenos de Erregenea.

Justifikazio hori zuzentzat jotzen da, ondorengo koadroan jasotzen den bezala

Se considera correcta esta justificación, 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
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	m ² sabai-az.	m ² techo	lurzoru m ² m ² suelo	lurzoru m ² m ² suelo
SUELO URBANO RESIDENCIAL	m ² sabai-az.	m ² techo	m ² s	m ² 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
IB 14/AO 12 Diario Vasco-Erregenea		21.000	420,00	0
GUZTIRA / TOTAL		50.627	1.013	1.127
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			114	



4.5. Azkenik, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoen 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) idatzatietan, 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 antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke 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.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk ere egon baitaitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

Ilido horretatik, berariazko gogoeta egin beharko litzateke aurreikusitako premietara egokituko den eskaintza baten ezarpenaz, eta horren arabera justifikatu planak egindako proposamena.

4.5. Por último, 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.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la propuesta realizada por el plan.



5.- ONDORIOAK

5.1. Donostiako Hiri-antolamenduko Plan Orokorren "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI" hirigintza eremuei eta Erregenea ingurunean lursail bat birsailkatzeari dagokien aldaketa puntualaren dokumentuari **aldeko** txostena egiten zaio etxebizitza babestuen arloko eskumenari dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, 2023ko maiatzaren 24an

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI", así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del sistema general de espacios libres en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de mayo de 2023

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Izpta./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández



ICA/20/2022/0008

TR/tr E.I.U.

INFORME

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente a los ámbitos urbanísticos IB.13 IGARA e IB.14 ILLARRA, así como a la reclasificación de un terreno en el entorno de Erregenea para la ampliación del Sistema General de Espacios Libres, T.M. Donostia/San Sebastián (Gipuzkoa)

APROBACIÓN PROVISIONAL

PETICIONARIO: Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián

Con fecha de Registro de entrada 09/05/2023, la Agencia Vasca del Agua (URA), en virtud de la encomienda vigente sobre distintas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOE núm. 30 de 04/02/2016 y BOE núm. 18, de 21/01/2020), traslada a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a los ámbitos urbanísticos "IB.13 IGARA" e "IB.14 ILLARRA BERRI" de referencia aprobada provisionalmente en sesión plenaria de fecha 30 de marzo de 2023.

Con fecha de Registro de salida 13/05/2022 –notificado a la Agencia Vasca del Agua (URA) con fecha 13/05/2022 para su traslado al peticionario-, este Organismo de cuenca, dentro del trámite de coordinación interadministrativa, emitió informe sectorial en el que no se formularon observaciones.

La Modificación Puntual tiene por objeto recalificar y reordenar los suelos ocupados por las instalaciones existentes de El Diario Vasco en Portuetxe Pasealekua nº 2.

Para ello, la superficie que ocupa la reseñada parcela de Portuetxe Pasealekua nº 2 se excluye del ámbito en el que actualmente está integrada "A.U. IB 13.1 IGARA" (Ibaeta) y pasa a integrarse y formar parte del colindante "A.U. IB.14.1 ILLARRA BERRI" (Ibaeta), que dispone de calificación global "A.30 – Residencial de edificación abierta".

En éste último Ámbito Urbanístico, se procede a delimitar una Actuación Integrada (AAI. I.1X) formada por un Subámbito "IB.14.1 Diario Vasco" de 14.676,00 m² y el terreno de 4.200,00 m² localizado en el entorno de Erregenea, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable y calificado como "D. 10 Rural de Protección Especial". Éste último pasará a



estar clasificado como suelo urbano, con calificación de Sistema General de Espacios Libres (Zona F.10), ampliando el actual F.10/A0.12 del AU "AO12. ERREGENEA" (El Antiguo – Ondarreta).

Así por tanto, esta modificación afecta a tres ámbitos urbanísticos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián (Texto Refundido), aprobado con carácter definitivo el 25 de junio de 2010. Dichos ámbitos son los siguientes:

- A.U. "IB.13 IGARA" (Ibaeta) dispone de una superficie de 265.286,00 m² y cuenta con calificación global de "B.20 – Uso Terciario".
- A.U. "IB.14 ILLARRA BERRI" (Ibaeta) tiene una superficie de 17.373,00 m² y con calificación global de "A.30 – Residencial de edificación abierta".
- A.U. "AO.12 ERREGENEA (El Antiguo – Ondarreta): terreno situada al borde del Paseo de Igeldo, en la ladera que da frente al Ensanche de Ondarreta, con una superficie de 117.005 m².

En las Normas urbanísticas, en relación a las condiciones generales de edificación, se recoge una edificabilidad urbanística sobre rasante de 21.600,00 m²/(t) que incluye 600,00 m²/(t) de uso terciario además se propone la habilitación de dos plantas de sótano con un techo edificable de 11.450,00 m²/(t). La Modificación contempla del orden de 262 nuevas viviendas.

Señalar, que el ámbito objeto de la 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).

Respecto al abastecimiento, la parcela se abastece en su totalidad a partir de una acometida de diámetro de 100 mm que se conecta a una red de diámetro 250 mm que discurre por la C/ Portuetxe, proyectándose nuevos puntos de enganche a la red existente.

Las redes quedan reflejadas en el plano "1.3.2. Infraestructuras existentes" y en el plano "9.2 Infraestructuras. Nuevos servicios" que recoge además la red proyectada.





En el *Anejo XVIII de la Memoria* se incluye el informe de Añarbeko Urak-Aguas del Añarbe para la Modificación Puntual, de fecha 12 de abril de 2022, que indica que el abastecimiento se efectuará desde la red de distribución de gestión municipal del depósito de Matia, que se suministra desde el ramal 1 de la red de alta de Añarbe y a su vez esta red tiene origen en la ETAP de Petritegi, cuya agua procede de la Presa del Añarbe.

Entre las conclusiones de dicho informe se señala que en lo referente a la red de alta gestionada por Añarbe se puede concluir que las nuevas demandas de abastecimiento que precisa la nueva actuación no suponen una repercusión apreciable en la garantía de suministro ya que el aumento de caudales es asumible por las instalaciones actuales de Añarbe.

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 todo 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

EL COMISARIO DE AGUAS ADJUNTO,
Jorge Rodríguez González

EL COMISARIO DE AGUAS,
Gonzalo Gutiérrez de la Roza Pérez

Conforme:
Oviedo,
EL PRESIDENTE,
Manuel Gutiérrez García

(Documento Firmado Electrónicamente)



<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	NOEMI LÓPEZ FERNÁNDEZ	27/06/2023 09:41 Sin acción específica	
FIRMANTE[2]	JORGE ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ	27/06/2023 12:16 Sin acción específica	
FIRMANTE[3]	GONZALO GUTIERREZ DE LA ROZA PEREZ	27/06/2023 12:26 Sin acción específica	
FIRMANTE[4]	MANUEL GUTIERREZ GARCIA	28/06/2023 18:07 Sin acción específica	

AMBITO
GEN

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
GEN-7cdb-812e-a307-fed0-0ed9-e876-f30c-b780

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





LEYENDA

-  Cauces (1:5.000)
-  Ámbito municipal
-  Ámbitos
-  Subámbitos

MUNICIPIO:
Donostia/San Sebastian

EXPEDIENTE: ICA/20/2022/0008
Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana referente a los ámbitos urbanísticos IB.13 IGARA e IB.14 ILLARRA BERRI.
Ortofoto WMS PNOA (máxima actualidad).

ORIENTACIÓN:  **PLANO:** (Original en A3)
General

ESCALA: 1:10.000


