

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIÁN
REFERIDA AL A.U.

"IB.22 EL INFIERNO"

APROBACIÓN INICIAL

ANEXO 9:

**RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL P.G.O.U DE DONOSTIA-SS REFERIDA AL
A.U. "IB.22 EL INFIERNO" (IBAETA)**

OCTUBRE 2017

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |
COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL_ ARQUITECTO
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D
20.018 DONOSTIA

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE DONOSTIA-SS REFERIDA AL A.U. "IB.22 EL INFIERNO" (IBAETA)

Indice

- A- Memoria del Resumen Ejecutivo
- B- Planos del Resumen Ejecutivo

A_ MEMORIA DEL RESUMEN EJECUTIVO

1.- Localización y descripción del ámbito de la Modificación del PGOU de Donostia-SS

El area de intervención corresponde al Ambito Urbanístico de "IB.22 _EL INFIERNO" (Ibaeta) del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.

El ámbito urbanístico "IB.22 El Infierno" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta, en las inmediaciones del sistema de enlaces viarios de la autopista A-8 y la carretera N-1.

Tiene una superficie de 66.165 m².

2.- Objetivos y finalidades de la Modificación del PGOU

Lo constituye la modificación de las determinaciones que, sobre la citada área, están contenidas en el P.G.O.U. vigente, para ajustarlas a las nuevas circunstancias que concurren en la misma.

Basicamente, se trata de la necesidad de regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo (salvo la actual estación de servicio y el concesionario), con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano, convalidando los objetivos que marca el PGOU de 2010 pero con algunas salvedades.

Entre las actuaciones propuestas, se plantea un incremento de techo residencial y una reducción de la edificabilidad terciaria con respecto a lo que plantea el PGOU de 2010 por lo que se requiere de la Modificación puntual del PGOU con respecto al ámbito de El Infierno.

Los objetivos propuestos por la Modificación puntual del .P.G.O.U. son los que se señalan a continuación:

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu. Se prevé un nuevo techo residencial de 47.000m²(t), que supone un incremento de 27.900m²(t) con respecto a lo que marcaba el PGOU de 2010, con una previsión de unas 550 viviendas.
- Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario como remate de la ordenación, entre la nueva rotonda que planteaba el PGOU de 2010 y el camino que sube hacia el parque empresarial de Zuatzu. Se propone la reducción de la edificabilidad terciaria en 18.660m²(t) con respecto a lo que marcaba el PGOU de 2010.
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias, convalidando así lo marcado en el PGOU de 2010.
- Consolidar en términos generales la actual estación de servicio.

Consolidar también en términos generales el actual concesionario pero con la posibilidad de una futura ampliación de 1.300m²(t).

- Además, se convalidan los demás objetivos que marcaba el PGOU de 2010 en cuanto a la adecuación y mejora de la accesibilidad del ámbito, optimización de las condiciones de articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural, mejora de las conexiones con la carretera N-1 mediante la configuración de una nueva glorieta y la recuperación y puesta en valor de la regata tal y como se ha mencionado anteriormente.

3.- Ordenación

La ordenación planteada se divide en los siguientes subambitos:

*Subambito IB.22.01: Ordenación de un Ámbito de Actuación Integrada.

Conformado por la mayor parte del ámbito del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo edificable de 9.500m²(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 47.000m²(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7, PB+8 y PB+13.

Este Ámbito de Actuación Integrada (A.A.I.II.13) será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) que, a su vez, podrá definir diferentes Unidades de Ejecución que cumplan con los requisitos legales exigidos para su delimitación.

Por tanto, para el A.A.I.II.13:

- Previsión de un total de 47.000 m²(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales.
- Previsión de un total de 9.500 m²(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios.

*Subambito IB.22.02: Consolidación en líneas generales de la parcela b.20.2 correspondiente a la estación de servicio existente en la actualidad ubicada en la Avenida de Tolosa 188. Se considera que tiene una edificabilidad existente de 840m²(t) y se consolida.

* Subambito IB.22.03: Consolidación del concesionario de Opel y Volkswagen/Audi en líneas generales salvo por la edificabilidad. Además de los 8.000m²(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.300m²(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.

Por tanto, para todo el ámbito:

- Previsión de un total de 47.000 m²(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales , de los cuales 19.100 m²(t) están contemplados en el marco del planeamiento vigente.
- Previsión de un total de 11.000 m²(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios además de los que se consolidan, de los 38.500 m²(t) que están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

Además de delimitar claramente los tres subambitos, la propuesta pretende:

*Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infierno" esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

*Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

*Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

*Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

4.- Gestión urbanística

En relación a la gestión, se plantea dividir el ámbito AU. "IB.22_EL INFIERNO" (Ibaeta) en los mismos subambitos mencionados en el anterior apartado:

- Parcela b.20.3: la parcela correspondiente al concesionario se consolida en términos generales pero se le otorgan 1.300m²(t) más para una futura ampliación de la actividad que se realizaría como una Actuación de Dotación.
- Parcela b.20.2: se consolida la parcela correspondiente a la estación de servicio existente.
- Parcelas b.20.1, a.30.1 y a.30.2: el resto del ámbito que es donde se plantea la nueva ordenación se considera como un Ambito de Actuación Integrada (AAI.II.13). Este Ámbito de Actuación Integrada será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) así como un proyecto de reparcelación. El Programa de Actuación Urbanizadora, a su vez, podrá definir diferentes Unidades de Ejecución que cumplan con los requisitos legales exigidos para su delimitación.

5.- Tramitación y vigencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación de los planes urbanísticos obliga al Ayuntamiento a dar publicidad a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.

Se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, y los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro de la Diputación de Gipuzkoa.

Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

6.- Documentos de la Modificación del PGOU de Donostia-SS

EQUIPO REDACTOR
IZASKUN LARZABAL_ ARQUITECTO
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D
20.018 DONOSTIA

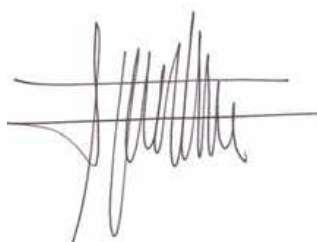
La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-SS está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas, Estudio de viabilidad económico-financiera (que incluye memoria de sostenibilidad económica y programa de actuación) y Planos.

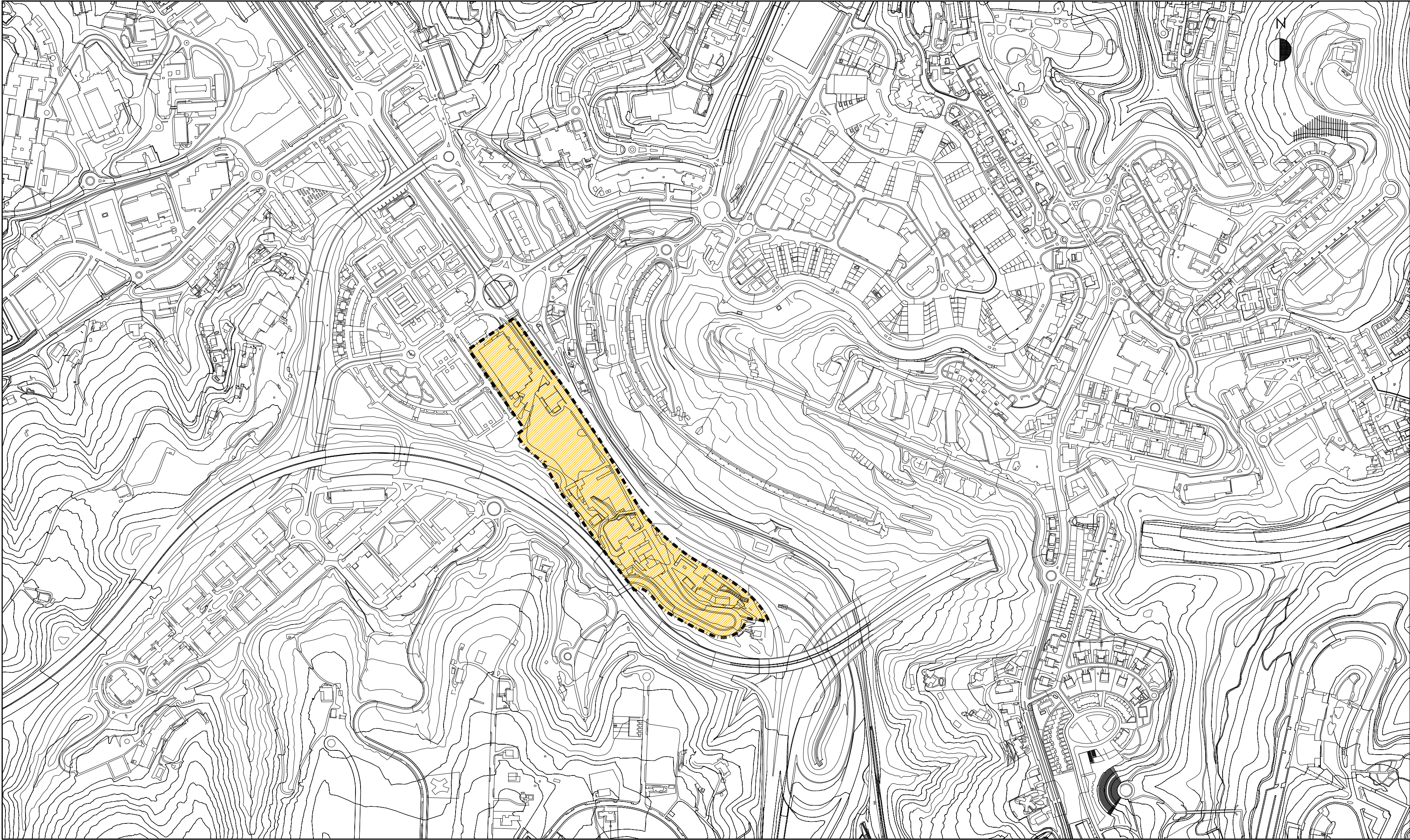
B_PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

01// Situación.....	1/5.000
02// Zonificación global estado actual.....	1/1.500
03// Propuesta nueva zonificación global	1/1.500
04// Propuesta zonificación pormenorizada.....	1/1.500
05// Ordenación propuesta.....	1/1.500
06// Infografías.....	S/E

Donostia, Octubre de 2017

Izaskun Larzabal, Arquitecto





Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

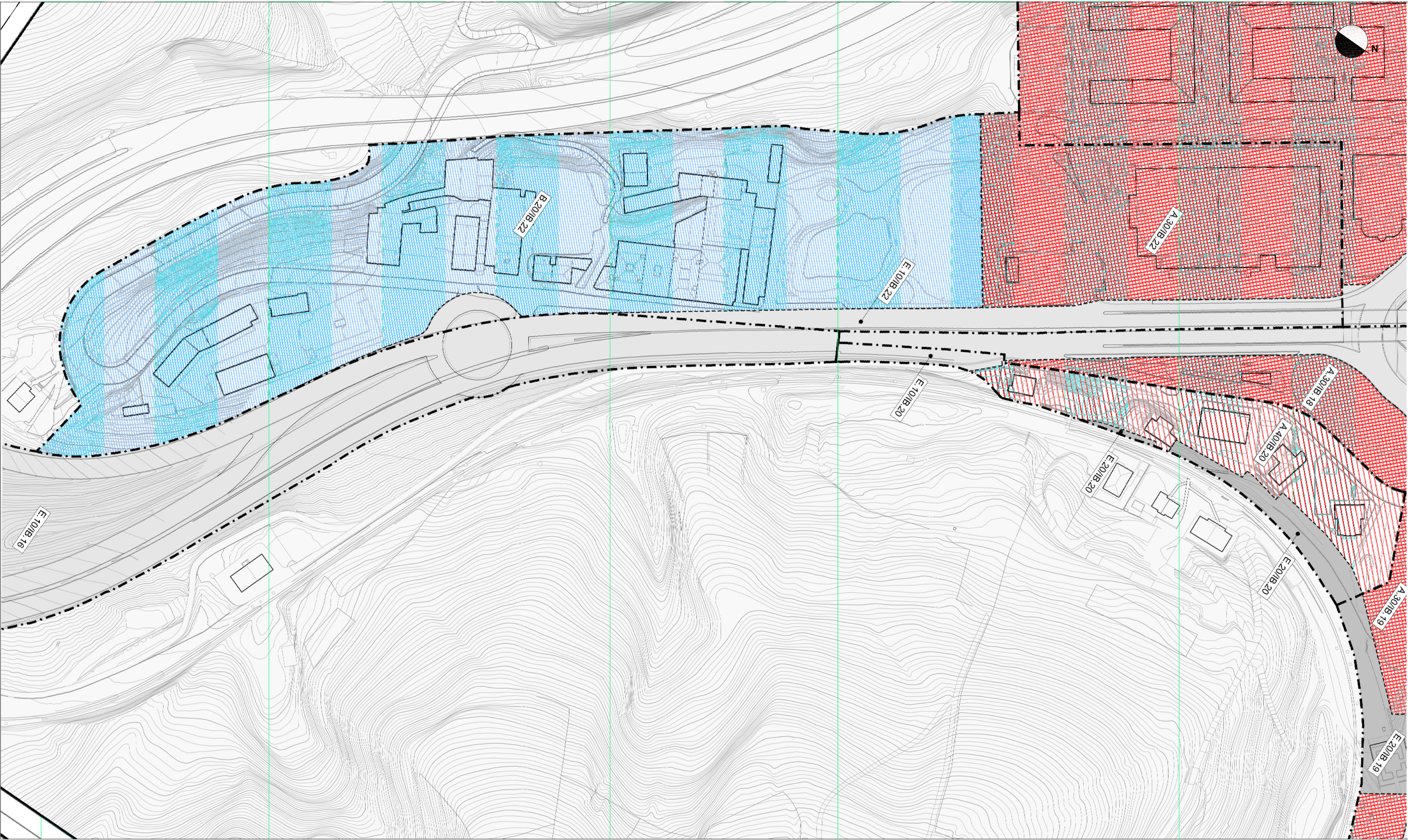
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIAN
"IB.22_EL INFIERNO"
DONOSTIAKO H.A.P.O_REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº 01 ZK PLANOA

SITUACION
KOKAPENA

ESCALA 1/5.000 ESKALA



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

E. KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIEN BAREA (S.O.)

E.20 TRENBIDE BAREAK (S.O.)

E.30 PORTU ZONAK (S.O.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.)

G. EKI-PAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKI-PAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (S.O.)

HIRIGINTZA-ESPERRUAK (A.U.)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O._REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº

02

ZK PLANOA

PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONIFICACION GLOBAL

INDARREAN DAGOEN PLANGINTZA. ZONIFIKAZIO GLOBALA

ESCALA 1/1.500 ESKALA

EQUIPO REDACTOR / TALDE IDAZLEA:

PROMOTOR / SUSTATZAILEA

IZASKUN LARZABAL
ARAUDI S.L.P. NEKANE AZAROLA
URBANISMO DEL AYTO. SAN SEBASTIAN /
DONOSTIAKO UDALA HIRIGINTZA

DONOSTIAKO UDALA
AYTO. DE SAN SEBASTIAN



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS DE USO GLOBAL
A.BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK	A.ZONAS DE USO RESIDENCIAL
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
B.EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	B.ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA	B.20 USO TERCIARIO
E.KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	E.SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (S.G.)
F.ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F.SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK(SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
IB.22 INFIERNO HIRIGINTZA-ESPARRUA	AMBITO URBANISTICO IB.22 INFIERNO



Donostia City Council
Ayuntamiento de San Sebastián

P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O._REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº

03

ZK PLANOA

ZONIFICACIÓN GLOBAL PROPUESTA
PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO GLOBALA

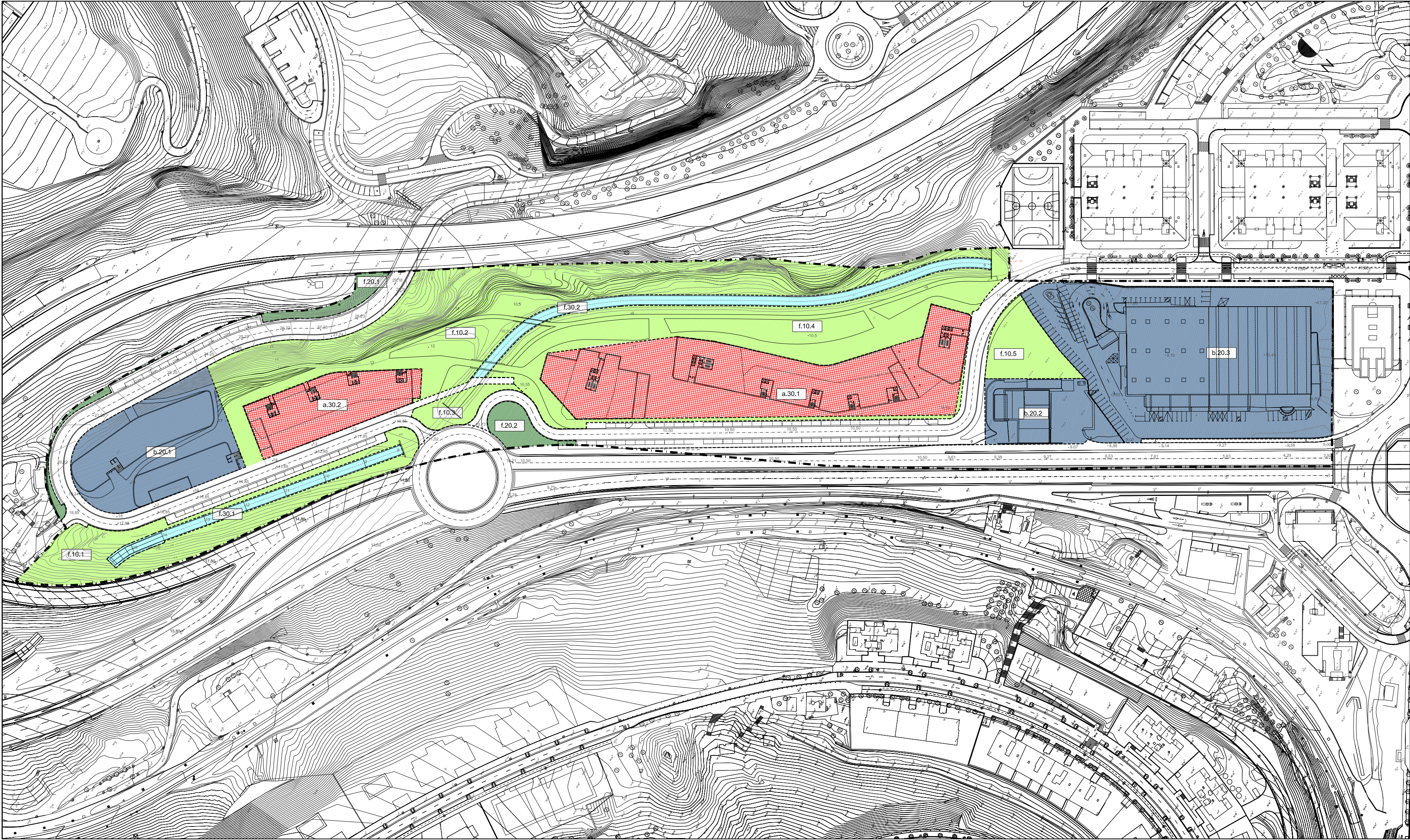
ESCALA 1/1.500 ESKALA

EQUIPO REDACTOR / TALDE IDAZLEA:


IZASKUN LARZABAL
ARAUDI S.L.P. NEKANE AZAROLA
URBANISMO DEL AYTO. SAN SEBASTIAN /
DONOSTIAKO UDALA HIRIGINTZA

PROMOTOR / SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYTO. DE SAN SEBASTIAN



a.BIZITEGI LURSAILA a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.PARCELA RESIDENCIAL a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
b.HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS b.20 TERCIARIO
e.KOMUNIKAZIO SISTEMA e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.SISTEMA DE COMUNICACIONES e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
f.ESPASIO LIBREAK f.10 HIRI ESPASIO LIBREAK f.20 HIRI ESPASIO LIBRE ARRUNTAK f.30 IBAI IBILGUAK	f.ESPACIOS LIBRES f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES f.30 CAUCES FLUVIALES
g.EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
IB.22 INFIERNO HIRIGINTZA-ESPARRUA	AMBITO URBANISTICO IB.22 INFIERNO



P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O_REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº **04** ZK PLANOA

PROPUESTA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SOBRE RASANTE
SESTRA GAINEKO ZONIFIKAZIO XEHATUAREN PROPOSAMENA

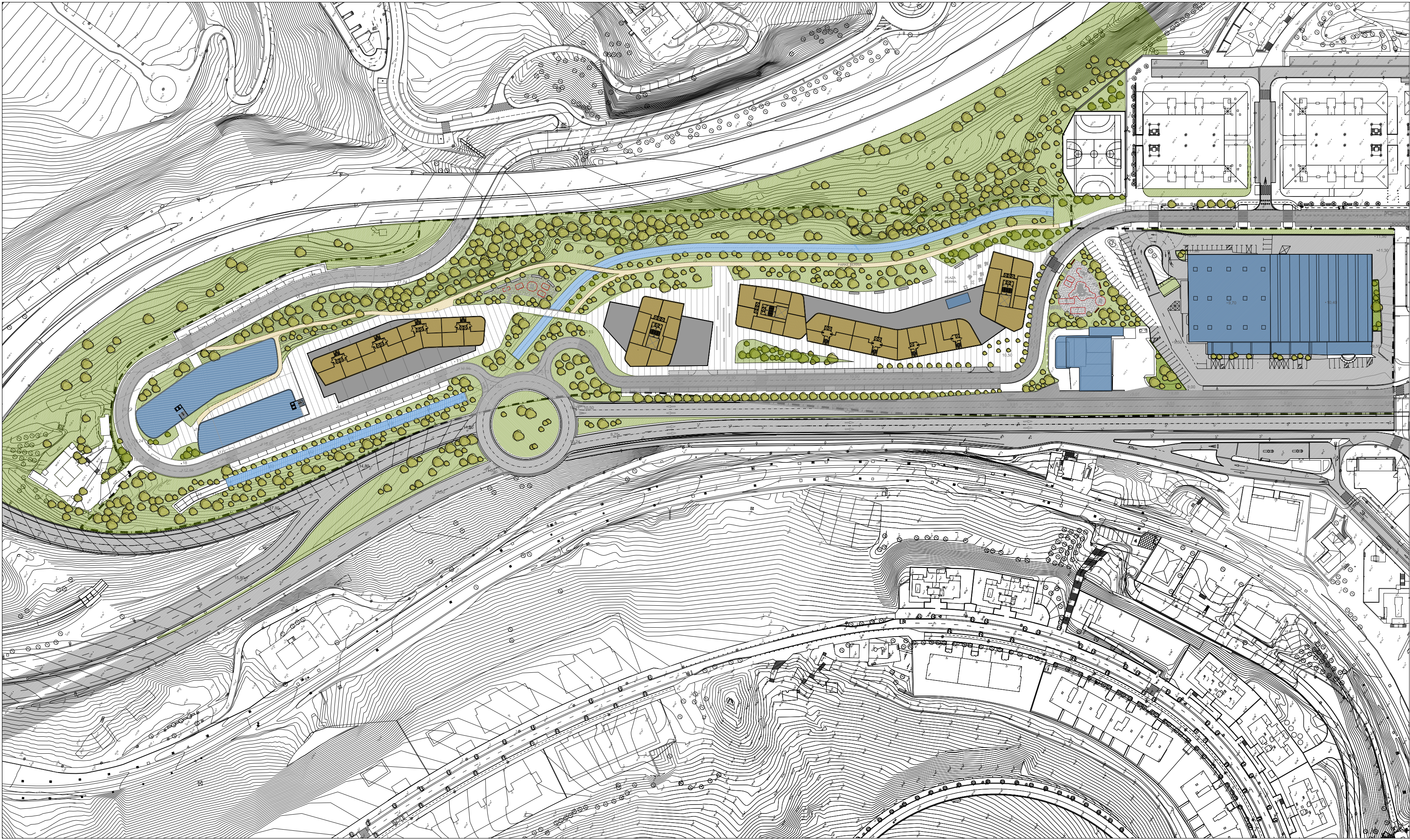
ESCALA 1/1.500 ESKALA

EQUIPO REDACTOR / TALDE IDAZLEA:

IZASKUN LARZABAL
ARAUDI S.L.P. NEKANE AZAROLA
URBANISMO DEL AYTO. SAN SEBASTIAN /
DONOSTIAKO UDALA HIRIGINTZA

PROMOTOR / SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYTO. DE SAN SEBASTIAN



P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O_REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº 05 ZK PLANOA

IMAGEN URBANA. PLANTA GENERAL
IRUDI HIRITARRA. OINPLANO OROKORRA

ESCALA A1:1/1.500 ESKALA



Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O_REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº

ZK PLANOA

INFOGRAFÍAS
INFOGRAFIK

EQUIPO REDACTOR / TALDE IDAZLEA:

PROMOTOR / SUSTATZAILEA

IZASKUN LARZABAL
ARAUDI S.L.P. NEKANE AZAROLA
URBANISMO DEL AYTO. SAN SEBASTIAN /
DONOSTIAKO UDALA HIRIGINTZA

DONOSTIAKO UDALA
AYTO. DE SAN SEBASTIAN



Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

P.G.O.U. SAN SEBASTIAN / DONOSTIAKO H.A.P.O.

RESUMEN EJECUTIVO/LABURPEN EXEKUTIBOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIAN

"IB.22_EL INFIERNO"

DONOSTIAKO H.A.P.O._REN ALDAKETA PUNTUALA

OCTUBRE 2017 URRIA

PLANO Nº

ZK PLANOA

INFOGRAFÍAS
INFOGRAFIK

EQUIPO REDACTOR / TALDE IDAZLEA:

PROMOTOR / SUSTATZAILEA

IZASKUN LARZABAL
ARAUDI S.L.P. NEKANE AZAROLA
URBANISMO DEL AYTO. SAN SEBASTIAN /
DONOSTIAKO UDALA HIRIGINTZA

DONOSTIAKO UDALA
AYTO. DE SAN SEBASTIAN