

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
DOCUMENTO I: MEMORIA
OCTUBRE 2017

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Redactor

*IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA/URBANISMO
ARAUDI S.L.P., ABOGADO URBANISTA
COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN*

Promotor

DONOSTIAKO UDALA-AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. "MEMORIA"

DOCUMENTO 2. "NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA."

DOCUMENTO "4. PLANOS"

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ÍNDICE:

I.-OBJETO DEL PROYECTO.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS (trámites hasta la fecha)

III. -ÁMBITO DEL PROYECTO

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

VI.- REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

VII- SITUACIÓN ACTUAL

- 1.- Descripción del territorio
- 2.-Características topográficas
- 3.-Desarrollo Urbano Existente
 - 3.1_Descripción del entorno urbano
 - 3.2_Imágenes
 - 3.3_La propiedad del suelo
 - 3.4_Usos existentes
 - 3.5_El sistema de comunicación y transporte
 - 3.6_Edificios y elementos protegidos

VIII- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- 1.-El interés público general. Objetivos y criterios de ordenación
- 2.-Justificación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004.
- 3.-Justificación del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2.016.

IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 1.-Descripción general.
- 2.-El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.
- 3.-Régimen de Uso.
- 4.-El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos.
- 5.-Los espacios libres

X.- PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

- 1.- Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados
 2. Condiciones de ejecución urbanística
 3. Análisis económico de las propuestas y viabilidad de las mismas.
- Los coeficientes de ponderación de usos
4. Programación del proceso de desarrollo y ejecución de la propuesta.

XI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE.

1. Artículo 105.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006
2. El estándar de edificabilidad máxima y mínima
3. El estándar de vivienda protegida.
4. El estándar de alojamientos dotacionales.
5. El estándar de espacios libres generales.
6. Los estándares de dotaciones locales.
7. Innecesariedad de Avance.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ANEXOS

Anexo 1.- Cuadros de características de la ordenación

Anexo 2.- Justificación del cumplimiento de la Normativa Vigente para la Promoción de la Accesibilidad.

Anexo 3.- Copia de las Normas Urbanísticas Particulares vigentes en el Ámbito Urbanístico "I.B. 22 El infierno" (PGOU de 2010).

Anexo 4.- Alternativas de ordenación.

Anexo 5.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE RUIDO MEDIO AMBIENTAL Y DE MODELIZACIÓN ACÚSTICA

Anexo 6.- DOCUMENTO PARA EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Anexo 7.- INFORME SOBRE EL IMPACTO SOCIO LINGÜÍSTICO

Anexo 8.- INFORME SOBRE EL IMPACTO DE GÉNERO

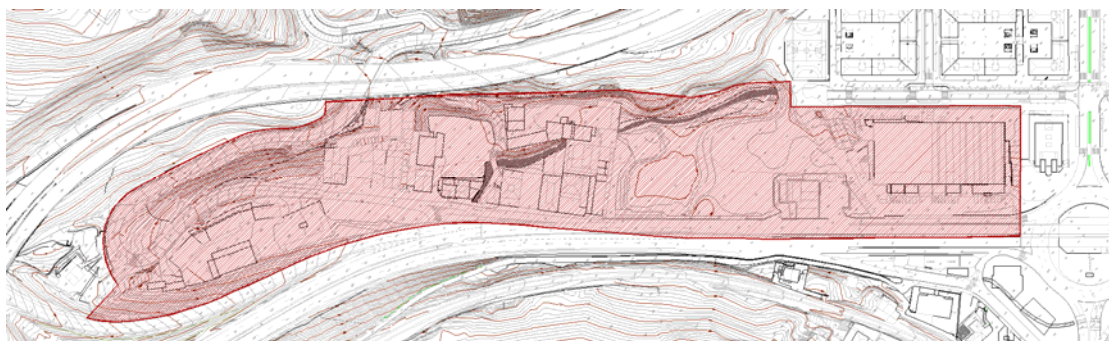
Anexo 9.- RESUMEN EJECUTIVO

I.-OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de la presente propuesta urbanística tiene por objeto la modificación del régimen estructural, así como la definición del régimen pormenorizado del A.I.U. IB.22 "El Infierno" (Ibaeta).



Ortofoto de situación.



Ámbito de actuación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (en adelante PGOU) propone como objetivos fundamentales la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, la ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, la ordenación de un nuevo volumen destinado a actividades económicas de carácter terciario después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno del Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, la optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato, la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito, la adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales mediante la

conformación de recorridos específicos, y la recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape. A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.

En el proyecto que nos ocupa y atendiendo a las necesidades actuales del lugar, se propone la regeneración urbana del ámbito optando por una ordenación mixta en la que convivan usos tanto residenciales como terciarios. Esta propuesta tiene como objetivo regenerar el ámbito dotando de una nueva imagen a una de las entradas a la ciudad.

La propuesta incorpora la rotonda prevista en el Plan General para mejorar el tráfico de acceso a la ciudad. Esta rotonda pretende disminuir la velocidad de la circulación, propiciando que el área del Infierno se convierta en un ámbito completamente urbano. En la actualidad, la zona de Errotaburu termina en un fondo de saco, con la propuesta se pretende dar una continuidad urbana a esta zona de la ciudad. Esta continuidad urbana se propone como una zona de esparcimiento como es un parque lineal. En este parque lineal se incorpora la regata de Añorga. En la actualidad, el tramo de regata del ámbito del Infierno es el único que queda por canalizar. Esta propuesta propone la canalización de la regata incorporándola al parque lineal. Ligado a este parque, se propone una zona residencial. Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca dotaciones no solo al nuevo desarrollo sino que también al barrio existente. La rotonda propuesta por el Plan General además de mejorar el tráfico, sirve de charnela y da espacio para propiciar el inicio de la subida al parque empresarial de Zuatzu. Como remate de la nueva ordenación residencial y más cerca del vial de subida se propone una parcela de carácter terciario que sirve de antesala de Zuatzu. El terciario propuesto se propone con cierta libertad de uso de manera que se pueda amoldar a la demanda existente.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. La ciudad fue creciendo y El Infierno se mantuvo como un reducto que no empezó a crecer hasta después de la guerra civil con la construcción de viviendas sociales, que no han tenido crecimiento hasta que en los últimos años se ha producido un aumento considerable de zonas residenciales en el entorno, con zonas como Errotaburu, Zapatari, Igara Este...etc. En la parte más Sur de la hondonada tenemos la mencionada zona de tipo industrial hoy obsoleta y deteriorada, carente de orden, higiene y urbanidad.

Este ámbito territorial ha sido objeto de diferentes instrumentos de ordenación, siendo éstos los siguientes:

-La Oficina del Plan General redactó el "Avance del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Ibaeta (zonas 5/2, 5/3, 5/4, 23, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 4 y 7/3). Este documento fue sometido al trámite de información pública. De su contenido se desprenden los criterios y objetivos de Ordenación que fueron útiles para la redacción del primer Plan Especial de Reforma Interior. Este documento, de fecha Septiembre de 1.990 fue aprobado inicialmente con fecha 1 de Octubre de 1.990 y aprobado provisionalmente con fecha 28 de Febrero de 1.991; sin embargo, el expediente quedó sin aprobar definitivamente.

-Con fecha 13 de Octubre de 1.992 se produce un segundo encargo de trabajo, redactado con fecha de Mayo de 1.993 que obtuvo su aprobación inicial con fecha 9 de Septiembre de 1.993. Este documento fue paralizado debido a las modificaciones que el Plan General introdujo en el área del Infierno con fecha 28 de Abril de 1.994.

-Los nuevos criterios de ordenación para el área IB.23 El Infierno y que fundamentalmente hacen referencia a la ordenación de un Parque Móvil de Diputación, al mantenimiento de Industrias Pesa y a las consecuencias derivadas del Proyecto de Acceso a Zuatzu, provocaron la necesidad de la redacción de un tercer documento de Plan Especial de Reforma Interior con fecha Noviembre de 1.996 sin llegar a la aprobación definitiva.

-En el año 2010 se aprobó el nuevo Plan General de Donostia que denominó el ámbito como IB 22 "El infierno" con su ficha específica, atribuyéndole edificabilidades y demás condicionantes. El uso predominante era el terciario.

III.- ÁMBITO DEL PROYECTO

Este proyecto afecta al ámbito urbanístico "IB.22 EL INFIERNO", delimitado en el vigente PGOU de 2010.

Su superficie total es de 66.165 m². Su delimitación es la reflejada en los planos de este proyecto.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

* Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).
- 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.

- Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos.

* Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

Las propuestas de este proyecto se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Normas Urbanísticas".
- * Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "4. Planos".

Si bien en términos generales, el contenido normativo de este Proyecto está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en los citados documentos, ese carácter normativo ha de entenderse referido en un sentido estricto, a las determinaciones del documento 2 Normas Urbanísticas y a los gráficos que lo acompañan. Los restantes documentos y/o partes de los mismos tienen un carácter preferentemente informativo, justificativo e interpretativo.

Por lo demás el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, así como en el P.G.O.U. vigente en la actualidad, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para los ámbitos afectados, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

El documento "1. Memoria", describe y justifica de forma general las nuevas determinaciones de ordenación y de ejecución propuestas para el Ámbito "IB.22 El Infierno".

El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye las propuestas específicas de carácter normativo referidas al ámbito afectado; contiene, en realidad, las Normas Particulares propuestas para dicho ámbito.

Esas propuestas se corresponden con las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "IB.22 El Infierno" incluidas en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" del Plan General de 2010, a las que vienen a sustituir.

El documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" incluye las previsiones propias de un documento de esa naturaleza, incluidas las relacionadas con el estudio de sostenibilidad económica de la ordenación planteada.

El Documento "4. Planos" incluye documentación gráfica de carácter informativo referida al ámbito afectado. A su vez, las propuestas gráficas de carácter normativo son las reflejadas en los gráficos de las Normas Particulares del documento "2. Normas Urbanísticas".

VI.- REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

El régimen urbanístico vigente en el ámbito "IB.22 El Infierno" es el establecido en el mencionado Plan General de 2010.

En el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de las Normas Particulares del ámbito "IB.22 El Infierno", contenidas en Plan General de 2010.

VII.- SITUACIÓN ACTUAL

VII 1.- Descripción del Territorio

El A.I.U. "IB.22 EL INFIERNO", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la Autopista de Bilbao - Behobia y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

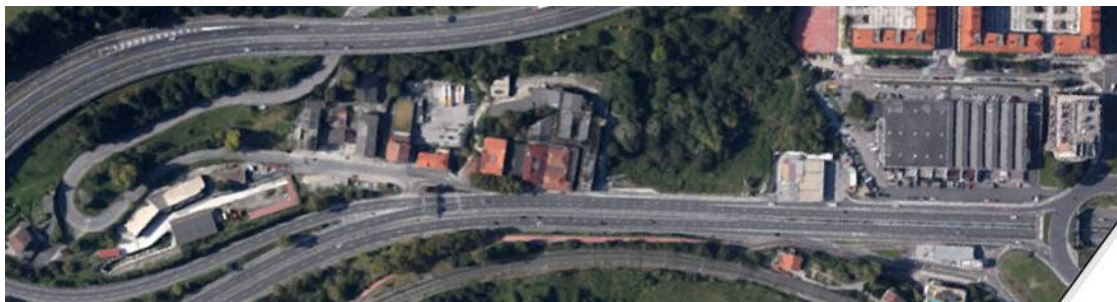
Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la Autopista Bilbao - Behobia, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado c/Xabier Lizardi.



Estado Actual



La delimitación del A.I.U. "IB.22 El Infierno" posee una extensión de 66.165m².

Al margen del ámbito descrito y denominado como AU "IB.22 El Infierno", existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan descritos y delimitados y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián otorga una edificabilidad concreta.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hackey Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, con una superficie de 967,10 m² que se reflejan en el plano "4.3 Suelos exteriores afectados". Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

VII 2.- Características Topográficas

El Área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberri bidea del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía, parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Edificio CANO (OPEL ISASTI y LEAL SEAT) de servicio del automóvil, asentado entre las cotas +9,00 y + 14,50, se encuentra en la actualidad encajado entre la Avenida de Tolosa y la calle Xabier Lizardi.
- Gasolinera, situada al pie de la Avenida de Tolosa, asentada en la cota +9,00.
- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberri bidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones de equipamiento adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.
- Casa de viviendas de Zubiberri bidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberri bidea 10, asentada en la cota +8,78.
- Solar de PESA, Zubiberri bidea 16, asentado en la cota +9,00.
- Solar de la Gipuzkoana y Citroen, Zubiberri 18-20, asentado en Zubiberribidea entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.

- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural.



- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excma. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberri bidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.

- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.

- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la Autopista en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

VII 3.- Desarrollo urbano existente.

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. En la parte más Sur de la hondonada se encuentra una zona de tipo industrial, carente de planificación y estando –actualmente- en situación de abandono.

La parte central del ámbito carece de urbanización y se caracteriza porque discurre el agua de la regata de Añorga sin encauzar.



En el extremo sur se sitúa una gasolinera que da servicio a los coches en la salida de la ciudad. Paralelo a la vía de la Avenida Tolosa discurre el vial de Errotaburu que es el que da acceso a la gasolinera. Junto a la gasolinera se sitúa el concesionario de coches Opel y Volkswagen/Audi. Debido a la diferencia de cotas entre la vía de

Errotaburu y la calle Xabier Lizardi el concesionario carece de una fachada de identidad hacia dicha calle.



3.1 Descripción del entorno urbano:

El entorno está fuertemente marcado por el vial de entrada Oeste a Donostia que pasa a llamarse Avenida de Tolosa en este punto. Este vial está delimitado por notables filas de árboles. Las construcciones adyacentes a esta avenida constituyen: los edificios de la universidad, del barrio de Lorea, compuesto por diferentes bloques de alturas diversas, Errotaburu, que ha asumido también un barrio social de los años 50, y nuevas edificaciones de diversa organización urbana.

3.2 Imágenes:

A continuación se muestran algunas imágenes del entorno urbano cercano al área.

C/Xabier Lizardi:



Vista de la parte trasera del concesionario.



Acceso al concesionario desde la calle Xabier Lizardi.



Vista del concesionario con las torres de Errotaburu de fondo.



Imagen de las viviendas tipo de la calle Xabier Lizardi.



Vista del final de la calle con el equipamiento deportivo.



Equipamiento: cancha multideporte.

Calle Orixelbilbidea:



Bajada desde Bera-Bera. Apeadero:



Lorea:



Imágenes del concesionario:



Vista general de la gasolinera y su entorno.



Acceso al concesionario desde la Av. Tolosa



Carril de incorporación.

Gasolinera:



Solar:



Zonas industriales:



Nuevos hitos:



3.3 La propiedad del suelo:

Cabe destacar que en torno al 50% del ámbito pertenece a la administración, tanto a la Diputación Foral de Gipuzkoa como al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Además, el 30-32% pertenece a la Sociedad Errotaburu Berri S.L. En términos generales en el momento actual la situación de propietarios responde a los siguientes parámetros:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	% TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,35% Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,09% Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transformador
C) 8194104	5202	7,86% Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	2,97% Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,32% Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	2,70% Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	4,30% Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,66% Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	2,51% Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	0,90% Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Olsa
K) 8194068	3946	5,96% Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	15,74% Altuna y Uribe	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	2008	3,03% Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	10707	16,18% Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,64% Confederación hidrográfica		
O)	132	0,20% Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	20894	31,58% Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	66165			

Parcela Concesionario

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	% TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
N) 8094026	10460	95,22% Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
P)	525	4,78% Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	10985	100,00%		

Resto del área de intervención

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	% TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,61% Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,11% Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transformador
C) 8194104	5202	9,43% Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	3,56% Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,78% Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	3,23% Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	5,16% Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,79% Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	3,01% Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	1,08% Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Olsa
K) 8194068	3946	7,15% Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	18,87% Altuna y Uribe	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	2008	3,64% Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	247	0,45% Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,97% Confederación hidrográfica		
O)	132	0,24% Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	20369	36,91% Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	55180	100,00%		

REDACTOR
IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P., NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR
DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

3.4 Usos existentes:

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, en el ámbito el uso predominante es el terciario, existiendo alguna vivienda en desuso en las edificaciones existentes.

La gran mayoría de los edificios terciarios situados al Sur del ámbito no tienen uso o están extinguidos en su totalidad. En la zona Norte del ámbito se mantiene la actividad tanto de la gasolinera como del concesionario.

3.5 El sistema de comunicación y transporte:

El ámbito cuenta con unas condiciones de comunicación de bastante densidad y velocidad para la zona en la que se encuentra. Su reordenación y mejora es uno de los objetivos prioritarios del planeamiento vigente, y seguirá siéndolo en este proyecto.

El PGOU tiene una previsión de una nueva rotonda que optimice las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato. Con la misma se pretende mejorar las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu.

3.6 Edificios y elementos protegidos:

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE MODIFICACION.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

VIII 1.-El interés público general. Objetivos y criterios de ordenación

El artículo 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece que únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo y la ordenación urbanística, debiendo garantizar el derecho a todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada, y al desarrollo económico equilibrado pudiendo -las Administraciones Públicas- destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

La consecución de los objetivos que se exponen a continuación, a partir de los criterios de ordenación que asimismo se indican, justifica la elaboración y aprobación de este proyecto. En concreto:

* Convalidación de los objetivos generales establecidos en el planeamiento Urbanístico vigente, asociados a la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.

*Incremento de la edificabilidad destinada a uso residencial con respecto a la asignada en la ficha urbanística del PGOU de 2010, por razones asociadas a la consecución de, entre otros, los objetivos y criterios de intervención siguientes:

- Dar cobertura a la demanda existente.

- Rentabilizar el suelo.
- La densificación de la zona.
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad como prolongación y remate del núcleo residencial de Errotaburu así como de la ciudad.

La consecución de los objetivos anteriores justifica la previsión de un nuevo techo residencial de 47.000m²(t) frente a los 19.100m²(t) que le asigna el PGOU de 2010.

*Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario como remate de la ordenación, después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, de menor edificabilidad de la que se le asignaba en el PGOU de 2010 de Donostia-San Sebastián.

Se reserva el lado Sureste del ámbito para el uso terciario, conectado con el polígono empresarial de Zuatzu mediante el camino de Zubiberri. Asimismo, se le otorgan 1.300m²(t) más de techo al ámbito del concesionario.

Se prevé, por tanto, una nueva edificabilidad terciaria total de 9.500m²(t) + 1.300m²(t) además de los 8.840m²(t) que se consolidan (entre el concesionario y la gasolinera), frente a los 38.500 m²(t) que le asignaba la ficha urbanística del PGOU de 2010.

Se plantea, por tanto, la consolidación del concesionario y de la estación de servicio, y al concesionario se le otorga una edificabilidad, por si quisiesen hacer alguna ampliación en el futuro.

Asimismo, a los terrenos externos al ámbito asociados a la actuación, mencionados anteriormente y propiedad de German Hackey Blanco, se les otorga un techo edificable de 1,5m³ por m² de parcela aportada por lo que:

$$967,10\text{m}^2 \times 1,5\text{m}^3/3 = 483,55\text{m}^2(\text{t}).$$

Si analizamos el entorno urbano cercano al área nos encontramos con unos desarrollos y edificios muy variados que se ordenan todos ellos en torno a la Avenida de Tolosa, que es la de mayor longitud y sección de la ciudad.

El carácter de gran avenida (sección amplia, arbolado de gran porte, aceras generosas, carril-bici,...) de la Avenida de Tolosa ha permitido que todos esos desarrollos (Barrio de Benta Berri, Barrio de Igara, Barrio de Errotaburu, dos torres de gran altura destinadas a usos terciarios y administrativos, nuevo edificio mixto residencial -hotelero, Universidad,etc.) y que tienen gran intensidad de uso se hayan apoyado con holgura y gran facilidad sobre dicho eje urbano.

Si analizamos el final de la Avenida de Tolosa que es donde se ubica el ámbito del Infierno nos encontramos que la trama urbana se pierde y aparece como último elemento el barrio de Errotaburu con una trama residencial sin rematar (acaba en fondo de saco el vial trasero a Opel Volkswagen) y que carece de la suficiente densidad (se han ido cerrando prácticamente locales comerciales, bares,...en el barrio).

Como hemos señalado la avenida de Tolosa en todo su trazado se acompaña de edificios muy diversos en uso y tipología, tiene una clara mixtura de usos que tanto se reclama en el urbanismo actual, pero al cual claramente le hace falta mayor

intensidad residencial o la masa crítica suficiente para crear un núcleo social, sólido que genere la ciudad compacta.

*Tal y como marca el planeamiento vigente, optimización de las condiciones de comunicación y 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 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de 2010 de Donostia-San Sebastián. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.

*Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas con algún régimen de protección. Se propone la ejecución de un total estimado de 552 unidades de vivienda, de las cuales se vinculan a algún régimen de protección 221 viviendas y las restantes 331 al régimen de las viviendas de promoción libre, en una proporción de 40-60 tal y como marca la Ley.

*Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos, tal y como marca la normativa vigente.

*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.

El ámbito se divide en tres subambitos: por un lado la parcela correspondiente al Concesionario de Opel y Volkswagen/Audi cuyos parámetros se consolidan en general pero a la que se le otorgan 1.300m²(t) más por si quisiesen ampliar la actividad en un futuro. Será por tanto suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad y será una Actuación de Dotación. Este sería el subambito IB.22.03.

El segundo subambito sería el correspondiente a la parcela de la gasolinera (subambito IB.22.02), con una edificabilidad de 840m²(t) que se consolida.

Por último, quedaría el resto del ámbito, subambito IB.22, que será un Ámbito de Actuación Integrada, ámbito unitario de programación según el *artículo 56.1.b Ley del Suelo Vasca*. Por tanto:

- Subambito IB.22.03: Parcela correspondiente al concesionario de Opel y Volkswagen/Audi de 10.675m² de superficie. Se consolidan todos los parámetros en general, y en cuanto a la edificabilidad, se le otorgan 1.300m²(t) más además de los 8.000m²(t) que cuenta en la actualidad, para futuras ampliaciones. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y será a través de una Actuación de Dotación en caso de ampliación.
- Subambito IB.22.02: correspondiente a la parcela de la actual estación de servicio de 2.008m² de superficie. Se consolidan todos los parámetros en general. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y será a través de una Actuación de Dotación en caso de ampliación.

- Subambito IB.22.01: El resto del ámbito con una superficie de 53.482m². Se trata de suelo urbano no consolidado que será un ámbito de Actuación Integrada.

Se plantea una nueva ordenación con una edificabilidad residencial de 47.000m²(t) para 552 viviendas (331 libres y 221 con algún tipo de protección).

Asimismo, se le otorga un nuevo techo terciario total de 11.000m²(t).

Por todo ello, la Zonificación Global planteada en el PGOU de 2010 para el ámbito "IB.22 El Infierno" se ve afectada. Siguen existiendo suelos clasificados como residenciales y terciarios pero con una distribución distinta.

VIII 2.-Justificación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004.

En la propuesta que hacía la ficha del PGOU de 2010 para este ámbito, eliminaba por completo los usos terciarios que existían en él, dotándole de un nuevo techo terciario edificable de 38.500m².

En la propuesta actual, se consolidan buena parte de los usos terciarios existentes que están en funcionamiento hoy en día y se plantea una nueva parcela destinada al uso terciario. Esto supone una reducción del techo terciario con respecto al computo total planteado en el PGOU de 2010 pero a su vez, la nueva propuesta "elimina" menos uso terciario existente. Por tanto, sigue siendo una actuación con mixtura de usos aunque varíe un poco la proporción de los mismos.

El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004, dice en su artículo 10 que, cuando una modificación puntual del planeamiento general municipal afecte a suelos clasificados como industriales o para actividades económicas, cumplirán con lo siguiente:

- *"...sólo se admiten procesos de recalificación de suelos clasificados en la actualidad como "industriales", o de "actividades económicas", a nuevas calificaciones de "residenciales", o similares, cuando se justifique previamente, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas..."*
- *"Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de "suelo industrial", o "para actividades económicas", a "suelo residencial", o "dotacional", se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para "actividades económicas" en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional."*

En el caso que nos ocupa, la distribución de los suelos tanto residenciales como los

dedicados a actividades económicas se ve afectada en la zonificación global, disminuyendo la superficie destinada a actividades económicas en favor de la dedicada a uso residencial. Sin embargo, esta modificación está lo suficientemente justificada por las nuevas necesidades y la demanda de vivienda existente.

Ha cambiado, por tanto, la zonificación global. A pesar de que la superficie del suelo dedicado a actividades económicas se haya visto reducida, se considera que dicha disminución, de entorno al 8% con respecto a las consideraciones actuales del PGOU en vigor, no es sustancial, teniendo en cuenta las previsiones de los planes territoriales. Por lo tanto, no se estima necesario incorporar, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo destinada a actividades económicas, en el municipio.

No obstante, cabe destacar que en una de las últimas Modificaciones del PGOU, la referida al A.U. "CE.05 San Bartolomé" y aprobada definitivamente el 29 de Octubre de 2015, se incrementa la edificabilidad de uso terciario en unos 18.000m²(t) por lo que podría compensar el déficit que se genera en El Infierno, a pesar de que el PTS no hable de edificabilidades sino de superficies.

En cuanto a la relación del nuevo desarrollo urbano y la diversificación de usos (Punto 5.3. apartado c del PTS), se debe indicar que las instalaciones de carácter terciario existentes y las propuestas son plenamente compatibles con los usos residenciales y dotacionales propuestos. Asimismo, esta operación impulsa la recualificación urbanística de un área urbana obsoleta.

VIII 3.-Justificación del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2.016.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa, en el punto 8.4 de la memoria, cuando habla del dimensionamiento y la distribución por municipios de las previsiones de crecimiento del parque residencial, para el caso de Donostia dice lo siguiente:

La propuesta del Plan Territorial Parcial para la distribución espacial del crecimiento del parque residencial entre los distintos municipios de acuerdo con los criterios establecidos en las D.O.T., resulta, en una primera aproximación, proporcional a sus respectivos pesos poblacionales.

• Esta lógica de reparto por municipios se confirma, sin introducir especiales distorsiones en el equilibrio, con la práctica descentralizadora emprendida por el municipio de Donostia-San Sebastián en la última revisión de su Plan General, programando varias de sus mayores operaciones residenciales en localizaciones periféricas del Área Funcional (3.000 viv. en Antondegi -Urumea-, 3.000 viv. en Auditz- Akular -Oarsoaldea-, 1.000 viv. en Zubieta -Bajo Oria-).

Más adelante dice:

Tal como se ha señalado anteriormente, tanto para los parámetros globales referidos al conjunto del Área Funcional, como para los parámetros particulares desagregados municipios, se presentan horquillas de valores que contemplan dimensionamientos flexibles, con valores máximos y mínimos derivados de la aplicación de los criterios de cálculo establecido en las D.O.T.

La consideración de la capacidad residencial máxima y mínima a prever por los distintos planeamientos municipales requerirá en algunos casos de la introducción en el modelo de las siguientes correcciones:

• *Priorización dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián de las operaciones previstas a lo largo de las riberas del Urumea (Loiola, Txomin-Enea, Martutene) y en Auditz-Akular frente a los de Antondegi y Zubieta, susceptibles de reconsideración.*

De todo ello se concluye que el desarrollo planteado para el Ámbito Urbanístico "IB.22 El Infierno", es acorde con los criterios mencionados ya que se encuentra en la periferia de la ciudad y que el crecimiento residencial previsto para este ámbito se podrá justificar puesto que el PTP no prevé priorizar otros desarrollos anteriormente previstos y de mayor envergadura como son los de Antondegi y Zubieta.

El incremento residencial propuesto para el A.U. "IB.22 El Infierno" es mucho menor que el que se había propuesto para los ámbitos que no se prevé desarrollar. (330 viviendas en El Infierno frente a las 3.000 de Antondegi y 1.000 de Zubieta).

No hay que olvidar que se trata de una zona degradada, con edificaciones en avanzado estado de deterioro y que la regeneración es uno de los objetivos fundamentales de la zona.

Por tanto, para el ámbito "IB.22 El Infierno", En relación al techo residencial que se incrementa con respecto a lo señalado en la ficha del PGOU de 2010 desde este documento se propone la posibilidad de que esa edificabilidad sea reducida del ámbito urbanístico "MA.08 Antondegi" del barrio de Martutene, ya que el Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) no parece tener entre sus prioridades el desarrollo urbanístico de ese ámbito.

La ficha del AU. "MA.08 Antondegi" (Martutene) del PGOU de 2010, le otorga una nueva edificabilidad residencial de 274.811m²(t), las cuales se dividen de la siguiente manera:

- | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| - Vinculada al régimen de VPO (62%)..... | 170.000m ² (t) | } 238.000m ² (t) |
| - Vinculada al régimen de vivienda tasada (25%)..... | 68.000m ² (t) | |
| - De promoción libre (13%)..... | 36.811m ² (t) | |

El incremento del techo residencial que se propone para el AU. "IB.22 El Infierno" es de 27.900 m²(t) en total que se dividen de la siguiente manera:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Vinculada al régimen de VPO (20%)..... | 5.691m ² (t) |
| - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%)..... | 5.691m ² (t) |
| - De promoción libre (60%)..... | 16.518m ² (t) |

Si restamos estas superficies de las superficies residenciales del ámbito de Antondegi quedarían de la siguiente manera:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Vinculada al régimen de VPO | 164.309m ² (t) |
| - Vinculada al régimen de vivienda tasada..... | 62.309m ² (t) |
| - De promoción libre..... | 20.293m ² (t) |
| - TOTAL..... | 246.911m ² (t) |

En cualquier caso, en este sentido se estará a lo que marquen las directrices municipales y las autonómicas.

IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Descripción General

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).

* 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.

2.- El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.

Conforme a lo expuesto en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián (PEPPUC), aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2014, no existe ningún edificio catalogado en el ámbito.

3.- Régimen de Uso.

3.1.- Programa de vivienda

El incremento propuesto en este proyecto, respecto de las previsiones del planeamiento vigente, es de 27.900m²(t), sobre rasante, haciendo un total de 47.000m²(t) residencial para todo el ámbito.

En cuanto al programa de vivienda, se estima un incremento del número de viviendas previsto en el planeamiento vigente, pasando de 222 a 552 viviendas en total, acorde con las necesidades del mercado inmobiliario actual.

En todo caso, esas previsiones referentes al número de viviendas tienen carácter orientativo e informativo, y no normativo.

La edificación residencial de la nueva ordenación se desarrolla básicamente en dos tipologías diferentes (desarrollo lineal y en torre) y arranca junto a la actual estación de servicio existente en el ámbito. Serán 47.000m²(t) de techo residencial y albergará, 552 viviendas en total.

3.2.- Programa de usos terciarios

En atención a las razones expuestas y viendo las necesidades del mercado actual se ha optado por incrementar el techo residencial del ámbito y reducir el destinado a usos terciarios. El nuevo área de usos terciarios quedaría acotado al Sureste del ámbito en conexión con el camino Zubiberri que sube al parque empresarial de Zuatzu con una nueva edificabilidad de 9.500m²(t) además de la edificabilidad que se consolida y la que se otorga para posibles ampliaciones.

Al Concesionario de Opel y Volkswagen/Audi se le otorgarán 1.300m²(t), además de la edificabilidad que cuentan en la actualidad por si en un futuro quisiesen hacer alguna ampliación.

Esto suma 11.000m²(t) de nuevo techo terciario.

3.3.- Programa de equipamiento comunitario

El programa de equipamiento comunitario propuesto se emplaza principalmente en las plantas bajas de la edificación residencial ubicada en el Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, optando por la opción b.2), es decir, ceder superficie de techo frente a la cesión de suelo. El mencionado artículo establece lo siguiente:

"5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable".

Por tanto, para los 47.000m²(t) residenciales que se plantean, en el Ámbito de Actuación Integrada se incluirán:

AAI.II.13 = 9.400m²(t) para dotaciones públicas locales.

4. El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos

4.1.- La red viaria

Este proyecto resuelve el viario calificado como sistema general teniendo en cuenta la nueva rotonda que ya se plantea en el marco normativo vigente.

En esta nueva rotonda, además de confluir las redes viarias existentes en la actualidad

como son la Avenida Tolosa por un lado y las salidas GI-20 y GI-21 que conducen a la N-1 y A-8, se proponen dos nuevas conexiones entre dicha rotonda y el ámbito "IB.22 Infierno", una que conectará directamente con el parque empresarial de Zuatzu y la otra, la que unirá Errotaburu con la nueva ordenación propuesta mediante la prolongación de la calle Xabier Lizardi.

El desarrollo previsto supone una notoria mejora del sistema viario en la zona y concretamente, de la rotonda interior de Errotaburu donde confluyen los paseos de Errotaburu y Orixe, que en la actualidad genera reiteradas situaciones de congestión, condicionando el acceso de los vehículos que suben al parque empresarial de Zuatzu y la salida de los residentes del barrio así como de los autobuses urbanos.

Con la nueva rotonda se generaría un nuevo acceso directo al parque empresarial de Zuatzu y se descongestionaría la salida actual a la Avenida Tolosa desde la rotonda interior de Errotaburu a través de la calle Xabier Lizardi.

4.2.- El transporte público

Junto con el departamento de movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se estudiará la posibilidad de incluir nuevas paradas de autobús y de alargar los trazados de algunas líneas con el fin de dar cobertura a la nueva ordenación, las cuales se incluirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se puede señalar únicamente que este servicio participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos a las que se aludía y que son previsibles un mejor funcionamiento del bus en el paseo de Errotaburu y una mayor fluidez en el barrio de Errotaburu en general.

4.3.- Los itinerarios peatonales

Como ya se ha señalado anteriormente, la modificación viaria propuesta implica una clara mejora de la accesibilidad peatonal en el ámbito, tanto por el aumento del número de itinerarios que se produce (al prolongar la calle Xabier Lizardi; al crear el parque lineal junto a la regata; etc.), así como por la calidad de estos itinerarios (en todos los casos cumplen con la normativa de accesibilidad vigente).

4.4.- El aparcamiento

El aparcamiento en superficie de nueva ejecución se dispone en los bordes del viario previsto, en línea en todos los casos (a desarrollar en la modificación del Proyecto de Urbanización General).

Asimismo, se prevé la construcción de aparcamientos subterráneos privados en cada parcela.

El aparcamiento para residentes queda suficientemente garantizado por la dotación prevista en los hasta cuatro posibles sótanos de las parcelas residenciales –se debe cumplir en todo caso la dotación mínima establecida por la legislación vigente de 0,35 plazas/25 m²(t) de uso residencial sobre rasante- para los nuevos desarrollos edificatorios.

Las necesidades de aparcamiento generadas por el programa de usos terciarios quedan cubiertas por la dotación prevista tanto en superficie como dentro de las parcelas en las que se implantan, situadas en parcelas independientes "b.20".

Las reservas dotacionales, resuelven bajo rasante en las propias parcelas en las que se ubican las necesidades de aparcamiento para su servicio.

En lo referente a las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente, se han de tener en cuenta, en concreto, las incluidas en el artículo "6.2" del Decreto de estándares urbanísticos de 3 de julio de 2012. Así, conforme a lo establecido en él, cabe entender que la dotación mínima de aparcamientos a ordenar es equivalente a 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) de uso residencial de incremento respecto del previamente existente.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m²(t) destinados a usos lucrativos residenciales, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AAI.II.13, habrá que prever una dotación mínima de 705 plazas para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m²(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas en el AAI.II.13 será de 190 plazas para el uso terciario y de 188 plazas para el uso de equipamiento comunitario.

Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada 100 m²(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m²(t) para las parcelas de uso terciario y de equipamiento.

De esa manera se cumplen las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento vigente.

5.- Los espacios libres

La intervención en el ámbito permite la creación de nuevos espacios libres con un óptimo grado de accesibilidad, en estrecha relación con la red de itinerarios peatonales propuesta.

El ámbito completo cuenta con 6.005m² destinados a espacio libres destinados a sistemas generales que se ubican en torno al cauce fluvial de la regata.

Con respecto a los espacios libres de la red de sistemas locales, se prevén unos 15.000m² para el AAI.II.13, descontando la superficie destinada a sistemas generales.

El espacio libre principal, que constituye el "pulmón verde" del nuevo desarrollo, es el que se denomina como "parque lineal" y se genera dando continuidad al trazado de la regata y separando la nueva ordenación con respecto a la GI-20. Esta gran zona verde recorre el ámbito de lado a lado prácticamente.

Esas previsiones se han de complementar con la configuración de esos espacios sobre y bajo rasante como complejo inmobiliario, con la consiguiente disociación de, por un

lado, las partes destinadas a dominio público (espacio sobre rasante), y, por otro, las partes destinadas a dominio privado (bajo rasante), previa desafectación de éstas respecto de aquéllas, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación vigente en la materia (artículo 26^o del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Los espacios libres resultantes son en cualquier caso zonas ajardinadas y espacios de tránsito básicamente peatonal.

X.- PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS, Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

1.-Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados

Se consolida la clasificación del conjunto de los terrenos del ámbito como suelo urbano. Por su parte, las modificaciones planteadas en el presente proyecto justifican la categorización de esos terrenos, como suelo urbano no consolidado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos a en el apartado "3.b" del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Dentro de ella se diferencian las dos subcategorías de suelo siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano y los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.1" del citado artículo "11", a los efectos de la ejecución de la ordenación prevista en ellos se integran en ámbitos de actuación integrada, o se adscriben a los mismos.

En el caso concreto que nos ocupa el A.A.II.13 la urbanización existente en la actualidad, carece de todos los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias para que puedan servir a las nuevas edificaciones residenciales y destinadas a usos terciarios que se proponen.

Esos terrenos son los delimitados en el plano 4.1, y su superficie es de 53.482 m².

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En el caso del Ámbito AAI.II.13, además de la carencia de urbanización consolidada que de soporte a las nuevas edificaciones, tampoco es suelo urbano consolidado porque la ordenación le atribuye una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

En el caso del subambito IB.22.03, que son los terrenos correspondientes a la parcela del concesionario, cuentan con todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad. Sin embargo, esta Modificación puntual del Plan General le concede

a esa parcela 1.300m²(t) más de edificabilidad y por tanto, se considera como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En caso de ampliación, se desarrollará como una Actuación de Dotación.

Estos terrenos tienen una superficie de 10.675 m².

En cuanto al subambito IB.22.02 correspondiente a la actual estación de servicio. Cuenta con las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad, y se consolida.

2.- Condiciones de ejecución urbanística.

Por un lado, se delimita la parcela correspondiente al concesionario, denominado subambito IB.22.03 y se le otorgan 1.300m²(t) más de edificabilidad que en caso de querer materializarlo, lo harían a través de una Actuación de Dotación.

Por otro lado, estaría la parcela correspondiente a la actual estación de servicios, subambito IB.22.02 que se consolida en líneas generales.

Por último, quedaría el resto del ámbito, subambito IB.22.01, donde se define un Ámbito de Actuación Integrada, AAI.II.13. Será un ámbito unitario de programación (art.56.1.d LSV), por ello desde este expediente de modificación puntual del Plan General se le vincula a la redacción de un programa de actuación urbanizadora (PAU).

En definitiva, se redactará un PAU para el A.A.II.13 y a su vez, el PAU podrá delimitar unidades de ejecución que constituyen ámbitos de conformación de espacios públicos, de cesión gratuita de edificabilidad, de equidistribución y de urbanización.

Igualmente el PAU deberá determinar el sistema de actuación, así como los plazos para la reparcelación, urbanización y edificación.

3.- Análisis económico de las propuestas y viabilidad de las mismas. Los coeficientes de ponderación de usos.

En el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" de éste proyecto se expone el análisis económico de las propuestas de este proyecto, tanto desde la perspectiva de su viabilidad como de su sostenibilidad.

Los coeficientes de ponderación de usos propuestos no son los mencionados en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián de 2010 sino otros más actualizados para el barrio de Ibaeta, que se reflejan en dicho documento.

4.- Programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas.

En el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera." de este proyecto se exponen, asimismo, las pautas de programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas del mismo.

XI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

Este proyecto conlleva, entre otras, las modificaciones que se exponen a continuación, respecto del planeamiento vigente:

* El incremento de la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos residenciales en la cuantía de 27.900 m²(t) sobre rasante. Esa previsión es la total, la que se contempla dentro del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13.

* La reducción de la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos terciarios. Se propone una nueva ordenación total de 11.000m²(t) además de los 8.840m²(t) que se consolidan (entre el concesionario y la gasolinera) lo que supone una reducción de 18.660m²(t) sobre rasante.

* Definición del régimen de calificación pormenorizada de las parcelas edificables.

Todo ello repercutirá en el cálculo de los estándares correspondientes que se justifican a continuación.

XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este proyecto es el de modificar el vigente Plan General de 2010 en los términos y con el alcance expuestos en él. Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación vigente y, en particular y entre otros, en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículos 105, etc.) y el Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012.

La citada adecuación responde, en este caso y entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación:

1.- Artículo 105.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Dado que este Plan implica, entre otros extremos, el incremento de la edificabilidad urbanística y no incide en terrenos destinados a usos protegidos (residenciales y de uso terciario), su formulación se adecua a los criterios establecidos en ese artículo "105.1" en los términos que se exponen a continuación:

A.- Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional del ámbito (artículo "105.1.a")

Este proyecto incide en una de las zonas emblemáticas y aún pendientes de resolver, como es el acceso de la ciudad, eliminando las edificaciones deterioradas y en desuso que existen en la actualidad, planteando una nueva ordenación con parte residencial y parte de uso terciario, acompañado por un parque lineal junto a la regata del río.

Las edificaciones residenciales que se engloban en dos tipologías principales (una lineal y la otra en torre) se implantan con una forma sinusoidal sobre el terreno. Las plantas bajas de estas edificaciones se destinan a los usos dotacionales.

Se prevé el cumplimiento de la superficie dotacional del ámbito con respecto a los estándares mínimos, y a su vez, se genera un espacio público de indudable valor en el conjunto de la ordenación que acompaña el trazado de la regata.

B.- Justificación de la adecuación del proyecto a los criterios de intervención establecidos en el artículo "105.1.b".

De conformidad con lo establecido en ese artículo, dichos criterios están asociados a la expresa consideración de las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.

Este proyecto no incide en terrenos destinados a usos protegidos a los que se alude en el artículo 16 de la referida Ley (viviendas y actividades económicas protegidas).

Por lo tanto, dichos criterios no son de aplicación en este caso.

C.- Justificación del cumplimiento de las exigencias asociadas a los estándares legales.

Las consideraciones que se exponen en los siguientes apartados son una clara muestra de la adecuación de este proyecto a las condiciones reguladoras de los estándares legales.

2.- El estándar de edificabilidad máxima y mínima.

Tal y como indica lo expuesto en el RD 123/2012, el cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector.

La edificabilidad urbanística total prevista en el A.A.I.II.13 (restando las dotaciones públicas) es de 56.500 m²(t) y la superficie del ámbito sin sistemas generales es de 43.182m². Estos parámetros dan un coeficiente de:

$56.500/43.182 = 1,31$ inferior al índice de 2,3 para la edificabilidad máxima y superior al 0,4 de edificabilidad mínima fijados en el artículo 77 de la Ley del Suelo.

En el supuesto de considerar todo el ámbito para calcular el estándar de edificabilidad máxima y mínima, la edificabilidad urbanística total contando la edificabilidad existente y restando la edificabilidad asignada para las dotaciones públicas es de 66.840m²(t) y la superficie de todo el ámbito descontando los sistemas generales es de 55.865m². Estos parámetros dan un coeficiente de:

$66.840/55.865 = 1,19$ inferior al índice de 2,3 para la edificabilidad máxima y superior al 0,4 de edificabilidad mínima fijados en el artículo 77 de la Ley del Suelo.

3.- El estándar de vivienda protegida.

Este proyecto incrementa la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento urbanístico vigente. Por lo tanto, hay nuevos desarrollos residenciales sujetos al cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

El criterio aplicado a la hora de establecer el porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección ha sido el de aplicar sobre la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente un 60% para vivienda libre y un 40% para vivienda protegida, 20% para las viviendas de protección oficial y 20% para las viviendas tasadas.

Sobre el incremento de edificabilidad propuesto se ha optado por utilizar ese mismo porcentaje para vivienda libre y para vivienda protegida. El resultado de estos porcentajes es el siguiente:

Edificabilidad residencial propuesta en el PGOU 2010:	19.100 m ² (t)
De los cuales:	
*Edificabilidad residencial preexistente.....	557 m ² (t)
*Nueva edificabilidad residencial:	
- Vinculada al régimen de VPO(20%).....	3.709m ² (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%).....	3.709m ² (t)
- De promoción libre (60%).....	18.543m ² (t)

Incremento de edificabilidad residencial propuesto: 27.900 m²(t)

De los cuales:

- el 60% será de edificabilidad de residencial libre: 16.740m²(t)
- el 40% será de edificabilidad de residencial protegida: 11.160m²(t)

El total de edificabilidad residencial libre asciende a 28.200m²(t).

El total de edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección es de 18.800m²(t). De los cuales el 20% será destinado al régimen de Vivienda Tasada y el 20% al régimen de Vivienda Protegida.

Por lo tanto, se cumple con los estándares de vivienda protegida.

4.- El estándar de alojamientos dotacionales.

De conformidad con lo expuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (artículos 81, "105.5", etc.), las modificaciones del planeamiento urbanístico que conlleven un incremento de la edificabilidad urbanística residencial requieren el cumplimiento del estándar establecido en materia de alojamientos dotacionales, salvo que se justifique la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con ese destino.

El artículo 105.5 de la Ley del Suelo Vasca determina lo siguiente:

" 5.- Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con destino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el artículo 81"

El estándar requerido para reserva de alojamientos dotacionales es el correspondiente a 1,5m² por cada incremento de 100 m² de techo de uso residencial tal y como se señala en el artículo 5 del Real Decreto 123_2012.

$$(27.900/100) \times 1,5 = 418,50 \text{m}^2(\text{s})$$

**El PGOU de Donostia-San Sebastián de 2010, en el "documento 1.1 Memoria justificativa de ordenación y ejecución", en el capítulo XII en el punto 11.3, prevé una superficie reservada a alojamientos dotacionales de 31.756 m²(s). La necesidad real del PGOU de alojamientos dotacionales es de 23.186,46 m²(s). Esto supone un exceso contemplado de 8569,54m²(s), por lo que las necesidades de alojamientos dotacionales de esta modificación quedan cubiertas por las ya previstas en el PGOU.*

Además, mencionar que se considera una superficie demasiado pequeña para poder desarrollar una propuesta de alojamientos dotacionales coherente.

5.- El estándar de espacios libres de la red de sistemas generales.

En atención a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (artículo "105.2", etc.), y artículo 5 del Decreto nº123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, las modificaciones del planeamiento general que conlleven un incremento de la edificabilidad urbanística residencial han de complementarse con la previsión del correspondiente incremento del sistema general de espacios libres, en la cuantía y proporción mínimas asociadas al cumplimiento del estándar legal vigente en la materia (art. 78 de dicha Ley).

Según el RD 123/2012 se requiere una reserva de 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial. En la propuesta planteada el incremento de la edificabilidad residencial es de 27.900 m² (t) que divididos entre 25 y multiplicados por 5 dan una reserva de 5.580 m²(s).

6.- Los estándares de dotaciones locales.

El ámbito A.U. "IB. 22 El Infierno" ha de entenderse sujeto al cumplimiento de los estándares dotaciones locales previstos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia (artículo 6 del Decreto de 3 de julio de 2012). A ese respecto cabe indicar:

A.- Premisas generales de cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones locales.

- * El ámbito de referencia está conformado por el citado "A.U. "IB.22".
- * Además de estar clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado, es un ámbito destinado a uso predominantemente residencial.
- * La relación de estándares urbanísticos está conformada por:
 - Espacios libres.
 - Otras dotaciones públicas.
 - Vegetación.
 - Aparcamiento.

B.- El estándar local de espacios libres.

- * Su cumplimiento requiere el destino a ese fin del 15 % del ámbito (excluidos sistemas generales) así como el 6% de la superficie de los ámbitos de actuación de dotación.
- * La superficie de los terrenos computables del ámbito AAI.II.13, a los indicados efectos, es de 43.183 m² y la superficie de los terrenos computables de la actuación de dotación es de 10.300m².
- * El cumplimiento del estándar requiere el destino a ese fin de un mínimo de 7.238m².
- * La superficie destinada en este proyecto a espacios libres locales es de unos 15.000 m² superior a la establecida por el Decreto 123/2012.

Cabe concluir, por lo tanto, que el proyecto cumple las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

C.- El estándar de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

* El cumplimiento del estándar requiere:

- Con carácter preferente, el destino a ese fin, bien de 5 m² de suelo / 25 m²(t) sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, o bien de 5 m²(t) / 25 m²(t) sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, libres de costes de edificación y de urbanización.
- Con carácter excepcional o alternativo bien su cumplimiento o compensación en otro ámbito, bien el abono de su valor económico. La aplicación de esta alternativa está asociada al hecho de que la dimensión o grado de ocupación o las

características urbanísticas del ámbito no permitan o dificulten el cumplimiento de los estándares de conformidad con los criterios anteriores.

* La edificabilidad urbanística sobre rasante resultante de este proyecto es de 47.000 m²(t) de uso residencial.

* El cumplimiento del estándar requiere, por lo tanto, bien el destino de 9.400 m² de suelo a ese fin, bien la construcción de 9.400 m²(t), bien el abono de su valor económico para el AAI.II.13.

Se cederán al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián los locales ubicados en la planta baja, en alguna planta primera y parte del sótano -01 con una edificabilidad de 9.400 m²(t).

D.- El estándar de aparcamientos.

* La legislación vigente requiere la ordenación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

* Conforme a lo indicado, este proyecto conlleva una edificabilidad urbanística sobre rasante de 47.000 m²(t) de uso residencial. La reserva de 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante, se calcula por tanto en base a la totalidad de la edificabilidad a construir.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m²(t) destinados a usos lucrativos, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AAI.II.13, se preverá como mínimo la dotación de 705 plazas de aparcamiento para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m²(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas de aparcamiento en el AAI.II.13 es de 190 plazas para el uso terciario y de 188 plazas para el uso de equipamiento comunitario.

Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada 100 m²(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m²(t) para las parcelas de uso terciario y de equipamiento. De esa manera se cumplen las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento vigente.

E.- El estándar de vegetación.

* El cumplimiento del estándar vigente requiere la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m²(t) sobre rasante.

* Conforme a lo expuesto, la nueva edificabilidad residencial planteada es de 47.000 m²(t) y de 9.500 m²(t) la edificabilidad terciaria.

$V = (1 \text{ árbol/vivienda} \times 552 \text{ viviendas}) + (1 \text{ árbol}/100 \text{ m}^2(\text{t}) \times 9.500 \text{ m}^2(\text{t})) = 647 \text{ árboles}$

* Este proyecto prevé la plantación o conservación de un mínimo de 650 árboles, por lo que cabe considerar correctamente cumplido ese estándar.

7.- Innecesariedad de Avance.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del Plan General se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en un supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en la medida en que los objetivos y las propuestas de este proyecto tienen una incidencia territorial y material muy concretos, sin que proceda su extensión a otros territorios y/o materias.

Así, conforme a lo indicado, este proyecto afecta a un ámbito muy concreto y de limitada extensión (66.165 m²) de la ciudad, como es el ámbito "IB.22 Infierno".

Por su parte, considerado desde una perspectiva material, los objetivos y las propuestas del proyecto tienen un origen y una incidencia concatenada en cuestiones como: la opción de mantener la actividad del concesionario, la consolidación de la estación de servicio existente, la ubicación de la nueva rotonda planteada en el ámbito por el PGOU de 2010, la idoneidad de dedicar la zona Sur al uso terciario en directa conexión con el parque empresarial de Zuatzu a través del camino de Zubiberri y la optimización de las oportunidades de desarrollo urbano que ofrece el ámbito.

Todo eso hace que los objetivos, criterios y propuestas de intervención de este proyecto estén ya muy condicionados y predeterminados, sin que quepan particulares y/o diferenciadas alternativas de intervención.

Pese a no ver la necesidad de presentar un avance del documento y atendiendo al artículo "62.1.a" de la Ley del Suelo y Urbanismo de 2006, se adjunta un anexo donde se exponen las distintas alternativas que han sido valoradas y estudiadas anteriormente.

Dado que se trata de un documento que incluye la ordenación pormenorizada del ámbito, se estima oportuno exponer las distintas alternativas previas a la propuesta

definitiva para que se pueda entender mejor el resultado final, así como la consecución y la materialización de los objetivos marcados (ver anexo 4).

Donostia, Abril de 2018

Fdo: IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO

Izaskun LarzabalArzallus



ARAUDI S.L.P (Nekane Azarola)

Y con la colaboración del DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

ANEXO 1. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO **66.165 m²**

ZONIFICACIÓN GLOBAL

* Zona "A.30/IB.22" (Residencial de Edificación Abierta)	13.814 m ²
* Zona "B.20/IB.22" (terciario)	42.051 m ²
* Zona "E.10/IB.22" (Vías Urbanas S.G.)	4.295 m ²
* Zona "F.10/IB.22" (Espacios libres S.G.)	6.005 m ²

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

* USO RESIDENCIAL	47.000 m²(t)
. Nuevo desarrollo	47.000 m ² (t)
* USO TERCIARIO	19.840 m²(t)
. Edificabilidad terciaria preexistente	8.840 m ² (t)
. Nuevo desarrollo	11.000 m ² (t)
* TOTAL (USOS PRINCIPALES)	66.840 m²(t)
. Nuevos desarrollos	58.000 m ² (t)

EDIFICABILIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	9.400 m²(t)
. Nuevo desarrollo	9.400 m ² (t)

2. DATOS PARCELARIOS

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,35%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,09%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	7,86%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	2,97%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,32%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	2,70%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	4,30%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,66%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	2,51%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	0,90%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	5,96%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	15,74%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	2008	3,03%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	10707	16,18%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,64%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,20%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	20894	31,58%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	66165				

Parcela Concesionario

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
N) 8094026	10460	95,22%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
P)	525	4,78%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	10985	100,00%			

Resto del área de intervención

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,61%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,11%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	9,43%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	3,56%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,78%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	3,23%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	5,16%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,79%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	3,01%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	1,08%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	7,15%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	18,87%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	2008	3,64%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	247	0,45%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,97%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,24%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	20369	36,91%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	55180	100,00%			

3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Las edificaciones que quedan fuera de ordenación son las que se indican en el plano 5.2. En caso de que hubiese realojos, estos se detallarán en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
 ARAUDI S.L.P., NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
 DE DONOSTIA -SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CÁLCULO DE DOTACIONES

SUPERFICIE APORTADA TOTAL AMBITO		66165		
SUPERFICIES RESULTANTES				
SUBAMBITO IB.22.03 (CONCESIONARIO)		10675		
SUBAMBITO IB.22.02 (GASOLINERA)		2008		
SUBAMBITO IB.22.01 (resto del ambito//AAI.II.13)		53482		
TOTAL		66165		
USO Y EDIFICABILIDAD	PGOU 2010	PROPUESTA	CONSOLIDADA	INCREMENTO
RESIDENCIAL	19100	47000		27900
*vivienda libre		28200		
*vivienda protegida (tasada y/o VPO)		18800		
TERCIARIO	38500	11000		-18660
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.01		9500		
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.02 (gasolinera)		0	840	
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.03 (concesionario)		1300	8000	

ESTANDARES URBANISTICOS SUBAMBITO IB.22.01		(Decreto 123/2012)	
SISTEMAS GENERALES		sg. Decreto	propuesta
Espacios libres y parques urbanos (5m2/25m2(t) residencial incremento)		5580	6005
Red viaria			4295
TOTAL			10300
SISTEMAS LOCALES		sg. Decreto	propuesta
Parques,jardines y espacios peatonales(15% del subambito sin sistemas gcales.)		7238,28	15000
Dotaciones públicas (5m2/25m2(t) residencial total)		9400	9400
Dotación de Aparcamientos (sg. PGOU de 2010)			
*residencial libre (1,5 plazas cada 100m2(t))			423
* residencial protegida (tasada y/o VPO)(1,5plazas cada 100m2(t))			282
*terciario (2 plazas cada 100m2(t))			190
*equipamiento comunitario (2 plazas cada 100m2(t))			188
Dotación de árboles		662	662

SUPERFICIES BAJO RASANTE	
Superficie aparcamiento residencial y dotacional	
*residencial libre	
*residencial protegida (tasada y/o VPO)	
*equipamiento	
Superficie terciario	

nº MAXIMO DE VIVIENDAS	552
*residencial libre	331
*residencial protegida (tasada y/o VPO)	221
SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS	85m2/viv

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

INDICE:

1.- OBJETO

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD EN EL A.U. "IB.22"

2.1. Diseño y trazado de vías. Itinerario accesible

2.2. Aceras e itinerarios peatonales

2.3. Espacios libres

REDACTOR

IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
DE DONOSTIA –SAN SEBASTIÁN



PROMOTOR

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

1. OBJETO

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente proyecto, de las determinaciones referentes a la promoción de la accesibilidad contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto, así como a los decretos que la desarrollan, en concreto:

* El Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, todo ello en desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco.

* La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, todo ello en desarrollo de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) y posterior Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

El alcance de estas dos justificaciones comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento (estructural y pormenorizado) que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de edificación y de obras de urbanización general que se deberán formular en desarrollo de sus determinaciones.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD EN EL A.U. "IB.22"

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima (6% en general, 8% en rampas inferiores a 10 m. y altura >2.20 m. y anchura >2.00 m. mínimas), todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplimentan la exigencia de anchura mínima (2.00 m.), de altura mínima (2.20m), y de pendiente máxima (6%).

2.1. Diseño y trazado de vías. Itinerario accesible

El ámbito presenta poco desnivel en su eje longitudinal principal Noroeste-Sureste, manteniéndose prácticamente horizontal hasta la nueva rotonda propuesta. A partir de este punto, el camino empieza a subir para conectar con el camino Zubiberri existente que llega hasta el parque empresarial de Zuatzu.

Desde la prolongación de la calle Xabier Lizardi hasta la nueva rotonda la rasante se mantiene entre la 12,00 y la 10,50, prácticamente horizontal. A partir de la rotonda, el camino empieza a subir pero siempre manteniendo el 6% de desnivel como referencia máxima, arrancando de la rasante 10,50 hasta llegar a la 36,20 en la primera rotonda de acceso al parque empresarial, ya fuera del ámbito que nos compete.

Desde el final de la calle Xabier Lizardi parte otro camino más peatonal (con posibilidad de uso restringido para vehículos si fuese necesario) que separa el parque lineal de las edificaciones, generando un recorrido horizontal muy agradable para pasear, hasta alcanzar la zona destinada al uso terciario.

La continuación de la calle Xabier Lizardi contará con dos accesos rodados nuevos para el aparcamiento único con el que contará la nueva edificación residencial.

A partir de la nueva glorieta y en el camino Zubiberri que sube hacia el parque empresarial de Zuatzu, habrá otros tres accesos rodados, uno para la parcela residencial y el otro para la parcela terciaria.

2.2. Aceras e itinerarios peatonales

Como itinerarios adicionales a los de los viales y aceras descritos, cabe señalar los que se generan a través de los espacios libres, todos ellos cumpliendo las condiciones de la normativa.

Por otro lado, el camino existente que lleva al parque empresarial de Zuatzu, se modifica en su primer tramo para crear la conexión con la nueva ordenación y se mantiene inalterado en el resto del tramo, en el que la pendiente máxima es del 6% y del 8% en algún tramo inferior a los 10 metros.

2.3. Espacios libres

El espacio libre, corresponde principalmente al parque lineal que se genera en torno a la regata. Los espacios de circulación y estancia definidos en este parque se dan en la parte baja dejando para el arbolado la parte con más desnivel.

Su acceso principal se realiza desde el camino peatonal que transcurre prácticamente horizontal y que a su vez lo conecta con las nuevas edificaciones.

También se considera como espacio libre el espacio intersticial que rodea a las edificaciones residenciales. Este espacio sirve como acceso a las dotaciones ubicadas en planta baja así como a los portales de las viviendas.

A través de los pasos que se generan entre los distintos bloques, este espacio libre se conecta con el del parque lineal y con la regata.

ANEXO 3. COPIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES VIGENTES EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO "IB.22 EL INFIERNO" (PGOU 2010)

A.U. "IB.22 EL INFIERNO" (Ibaeta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

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.

Se corresponde básicamente con el área "IB.23 El Infierno" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, reiterando la tipología e imagen general de éste y dando lugar a una unidad urbana del conjunto.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario entre el núcleo residencial generado y el complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1. Posibilidad de consolidación de las instalaciones de la estación de servicio existente en el ámbito. Dicho desarrollo quedará completado con una parcela dotacional a incorporar al sistema local de equipamiento comunitario.
- * Optimización de las condiciones de comunicación y 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 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.
- * Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas en régimen de protección oficial y en régimen de vivienda tasada. Se propone la ejecución de un total estimado de 552 unidades de vivienda, de las cuales se vinculan al régimen de protección oficial de régimen general un total de 110 viviendas, otras 110 al régimen de vivienda tasada, y las restantes al régimen de las viviendas de promoción libre.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.
- * 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.

- * Establecimiento de las medidas de protección correspondientes ante los potenciales impactos de ruido generados como consecuencia de la proximidad del ámbito a la carretera N-1.
- * Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación y delimitación en el contexto del Plan Especial a promover en el ámbito, se sugiere la delimitación del Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.13") de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en estas Normas Particulares.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.22 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 15.427 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 20.000 m²(t).

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

*Edificabilidad residencial preexistente:..... 557 m²(t)

* Nueva edificabilidad residencial:

- Vinculada al régimen de VPO (20%):..... 3.709 m²(t)

- Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):..... 3.709 m²(t)

- De promoción libre (60%):..... 11.125 m²(t)
- Total (100%):..... 18.543 m²(t)

* Edificabilidad residencial total resultante:..... 19.100 m²(t)

- c) La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante –900 m²(t)- se destina a otros usos autorizados en la zona global de tipología "A.30" (terciarios...).

1.2.- Zona "B.20/IB.22 - Uso terciario".

(Superficie: 45.704 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:..... 38.500 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.10/IB.22 - Sistema general viario".

(Superficie: 5.034 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Ese Plan se extenderá, asimismo, a los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria de este ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

Se integrarán o adscribirán a ese ámbito de actuación integrada los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria del ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El citado Plan Especial de Ordenación Urbana será promovido en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.
La iniciativa de su formulación corresponderá al Ayuntamiento.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

Las actuaciones asociadas tanto a la obtención de los terrenos vinculados a los sistemas generales incluidos y/o adscritos al ámbito de actuación integrada delimitado de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A, como al abono y a la ejecución de las obras asociadas a dichas dotaciones generales, serán consideradas como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas tanto a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, como a la presencia de suelos potencialmente contaminados.

VI.-CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo. En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes (naturales,...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Dicho régimen será el establecido tanto en el referido Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo, en lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se estará a este respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO 4. EXPOSICIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS QUE SE HAN ESTUDIADO, TRABAJADO Y DESCARTADO DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS EN RELACIÓN AL A.U. "IB.22 EL INFIERNO" HASTA LLEGAR A LA PROPUESTA FINAL.

Se trata de un ámbito de 66.165m², prácticamente llano y por tanto de topografía amable, ubicado en el extremo Sur del barrio Ibaeta.

El Plan General de Donostia-San Sebastián de 2010, en la ficha urbanística para el AU."IB.22 EL INFIERNO"(Ibaeta), le otorgaba al ámbito 20.000m²(t) residencial sobre rasante para la construcción de unas 222 viviendas en la parcela correspondiente al concesionario y otros 38.500m²(t) para usos terciarios en el resto del ámbito.

Se trata de una localización importante por estar en una de las entradas a la ciudad y el final de una importante Avenida urbana como es la Avenida Tolosa, que está sin rematar e inconclusa.

Por otro lado, se trata de un ámbito que se encuentra en prolongación del barrio de Errotaburu, bien conformado pero que admitiría mayor densidad para generar un barrio más potente con mayores equipamientos urbanos así como para rematar algunas de las vías existentes y darles continuidad que hoy en día terminan en fondo de saco.

La Avenida de Tolosa en todo su trazado se acompaña de edificios muy diversos en uso y tipología, con una clara mixtura de usos que tanto se reclama en el urbanismo actual, pero al cual claramente le hace falta mayor intensidad residencial o la masa crítica suficiente para crear un núcleo social, sólido que genere la ciudad compacta.

Por todo ello, se entiende que propiciar un desarrollo residencial en continuidad a Errotaburu sobre el area del Infierno permitiría cumplimentar ese objetivo de la ciudad compacta: es un suelo bien comunicado en transporte público a pie de parcela, carril bici, servicios urbanos..

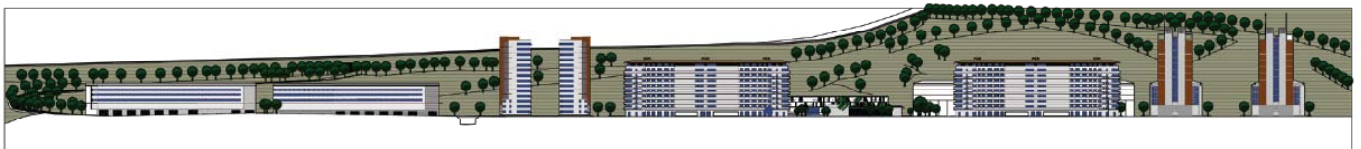
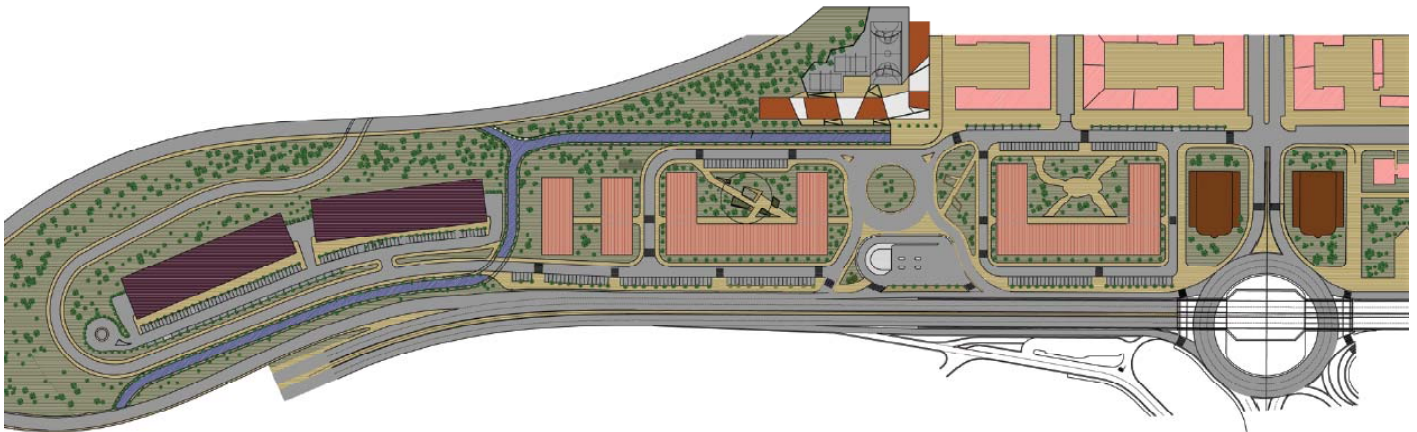
La creación de una nueva bolsa residencial permitiría dotar de equipamientos al barrio de Errotaburu, plazas, espacios públicos, densidad social, comercio propio y viable.

Por todo ello se ha entendido conveniente dar mayor importancia a la masa residencial y reducir para ello el suelo destinado a actividades económicas que

aunque se vea mermado, se sigue manteniendo como nexo entre la ciudad y el parque empresarial de Zuatzu.

En este sentido se han presentado distintas alternativas de ordenación en los últimos años que se han estado trabajando y madurando junto a los propietarios y los técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián. A continuación se exponen cuatro de las alternativas más significativas de todas las estudiadas:

ALTERNATIVA 1:



Planta y alzado general de la alternativa 1

Esta alternativa dividía el ámbito en tres subambitos:

- Subambito 1: parcela correspondiente al concesionario que pasaría de ser una actividad en pleno rendimiento a convertirse en un techo residencial de 20.700m²(t) sobre rasante, con unas 230 viviendas.
- Subambito 2: parcela de la gasolinera, como área consolidada y sobre la que no se plantea modificación alguna.
- Subambito 3: el resto del área. La propuesta plantea para este subambito 47.700m²(t) de techo residencial sobre rasante con 530 viviendas aproximadamente. Además, planteaba 15.000m²(t) para uso terciario y 6.000m²(t) para equipamientos.



Vista general de la propuesta

El perfil de los edificios residenciales en forma de U era de III/PB+VIII+at y el perfil de las torres residenciales de III/PB+XII+at.

El perfil de los edificios terciarios se planteaba de tres alturas.

Esto hacía un total de 68.400m²(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 760 nuevas viviendas y 15.000m²(t) de techo terciario.

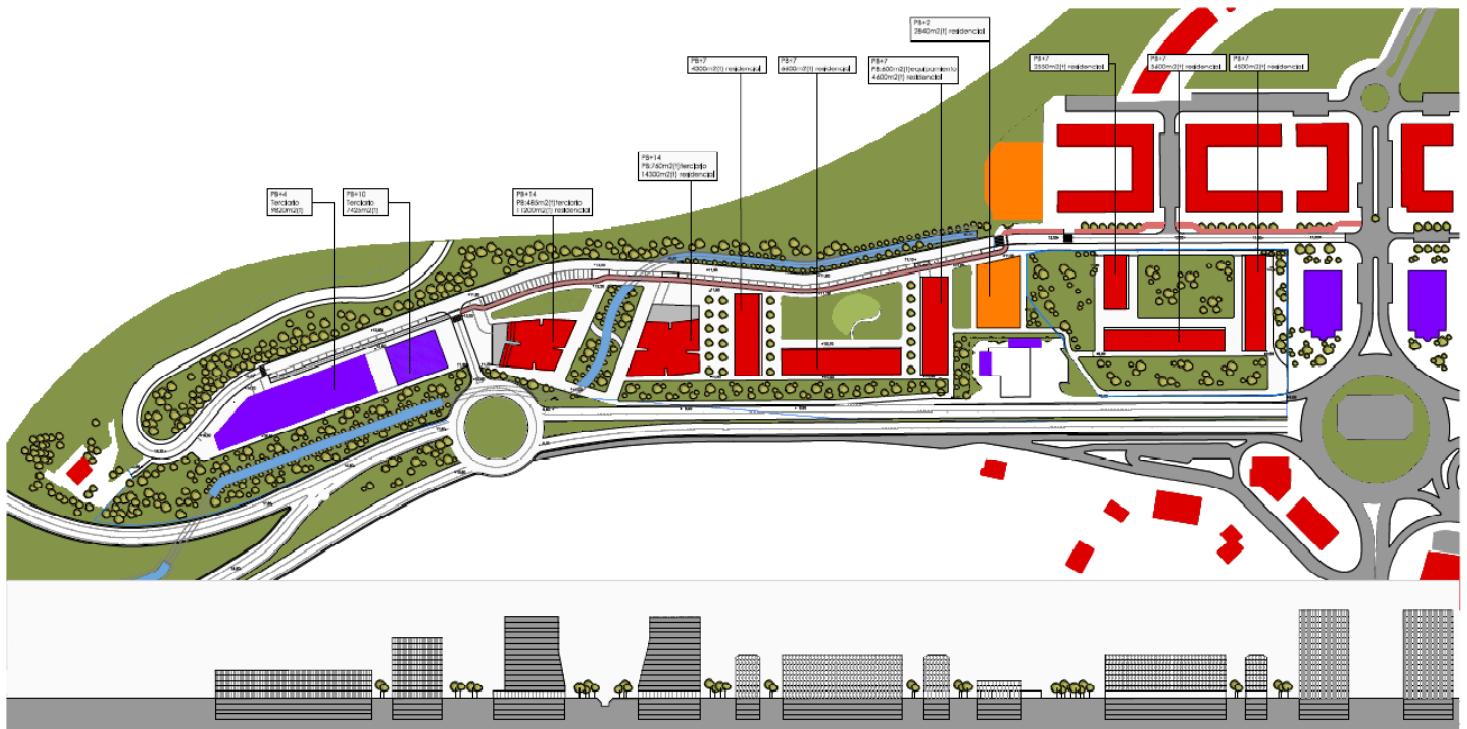


Vista general de la propuesta

Esta alternativa fue descartada por varios motivos:

- En primer lugar, como se empezó a trabajar antes de que entrara en vigor el PGOU de 2010 de Donostia-San Sebastián, esta propuesta no contemplaba la nueva glorieta que el plan prevé para la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu. Al incluir esta nueva rotonda en la propuesta, carecía de sentido mantener la otra glorieta que esta propuesta planteaba tras los terrenos de la gasolinera.
- En relación al planteamiento del cambio de uso de la parcela correspondiente al actual concesionario, también existían dudas razonables, ya que a día de hoy sigue siendo una actividad que funciona muy bien y que además ha realizado mejoras en los últimos años para seguir siendo competentes en su sector. No parecía por tanto adecuado el planteamiento de transformarlo a residencial
- Por último, cabe mencionar también que el incremento de techo residencial resultaba excesivo con respecto a lo que el PGOU de 2010 planteaba para el ámbito de El Infierno.

ALTERNATIVA 2:



Planta y alzado general de la alternativa 2.

Vista la complejidad que suponía la operación de la parcela del concesionario esta otra alternativa dividía el ámbito en dos unidades de ejecución diferenciadas:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se planteaban 12.700m²(t) residencial.
- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se planteaba un techo residencial de 41.000m²(t), 18.000m²(t) de uso terciario y unos 3.400 m²(t) de equipamiento.



Vista general de la propuesta

El perfil de los edificios residenciales rectangulares era de III/PB+7 y el perfil de las torres residenciales de III/PB+14.

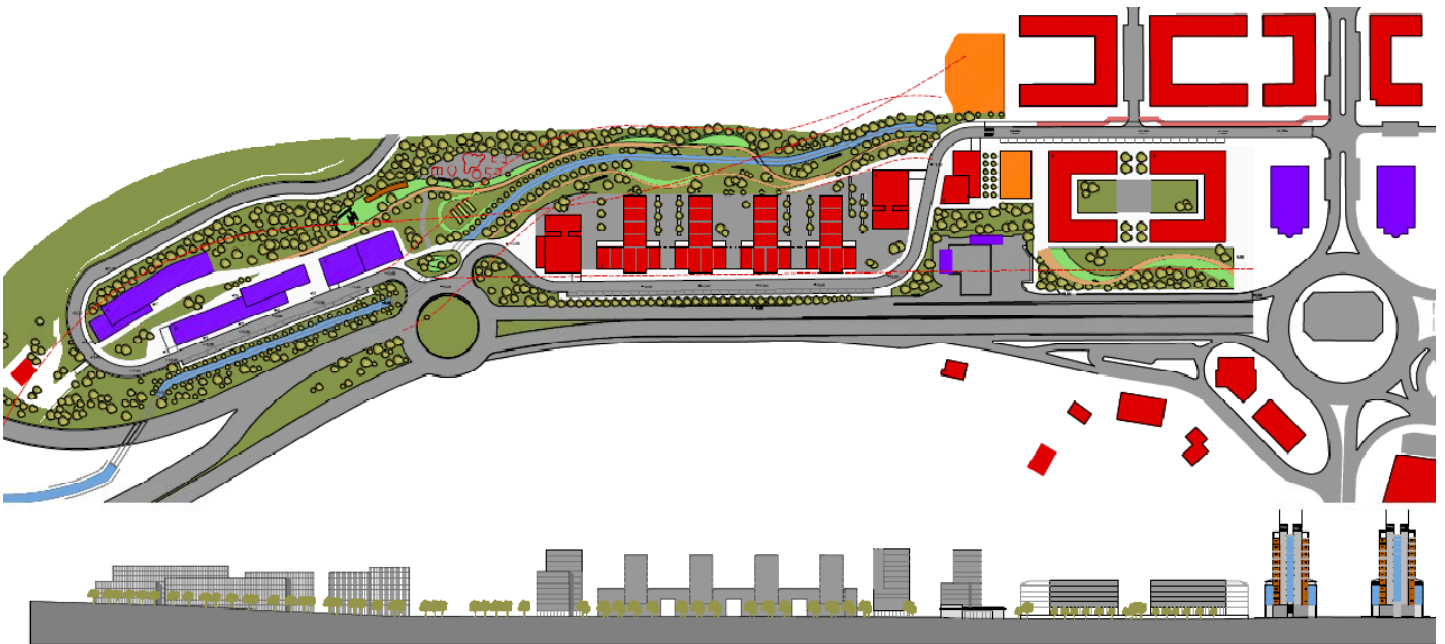
El perfil de los edificios terciarios se planteaba de PB+4 un bloque y de PB+10 el otro.

Esto hacía un total de 57.700m²(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 630 nuevas viviendas y 18.000m²(t) de techo terciario.

Esta alternativa fue descartada por varios motivos:

- En primer lugar, no daba la importancia suficiente a la regata y lo trataba como algo residual sin ponerlo en valor. Parecía necesario ponerlo en un marco más apropiado, más relacionado con la naturaleza y el paisaje y que le diese la importancia que se merece.
- Otro tema importante a debate fue la ubicación del vial de conexión con Zuatzu que en esta propuesta se planteaba por la parte trasera junto a la regata y que tal vez podría tener más sentido en paralelo con la Avenida Tolosa y más inmediato con la nueva glorieta.
- En cuanto a la imagen urbana y a la ordenación, seguía planteando dudas el hecho de crear largas pastillas de bloques residenciales con mucho frente que hiciesen de barrera así como la pseudosimetría planteada entre las nuevas torres y las torres existentes de Hacienda.
- En cuanto a la edificabilidad, seguía resultando elevado el incremento del techo residencial propuesto con respecto al planteado en el PGOU de 2010.

ALTERNATIVA 3:



Planta y alzado general de la alternativa 3

Esta otra alternativa también dividía el ámbito en dos unidades de ejecución:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se planteaban 12.700m²(t) residencial.
- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se planteaba un techo residencial de 41.000m²(t), 18.000m²(t) de uso terciario y unos 3.400 m²(t) de equipamiento.

Se mantenían las edificabilidades con respecto a la anterior propuesta pero se le daba una vuelta a las cuestiones planteadas en relación a la ordenación. Se daba mayor importancia a la regata generando en su entorno un parque verde lineal trasladando el tráfico rodado al otro lado del bloque residencial. Se mantuvo la idea de algunas torres aisladas y se sustituyeron los bloques rectangulares por una más parecida a un peine.





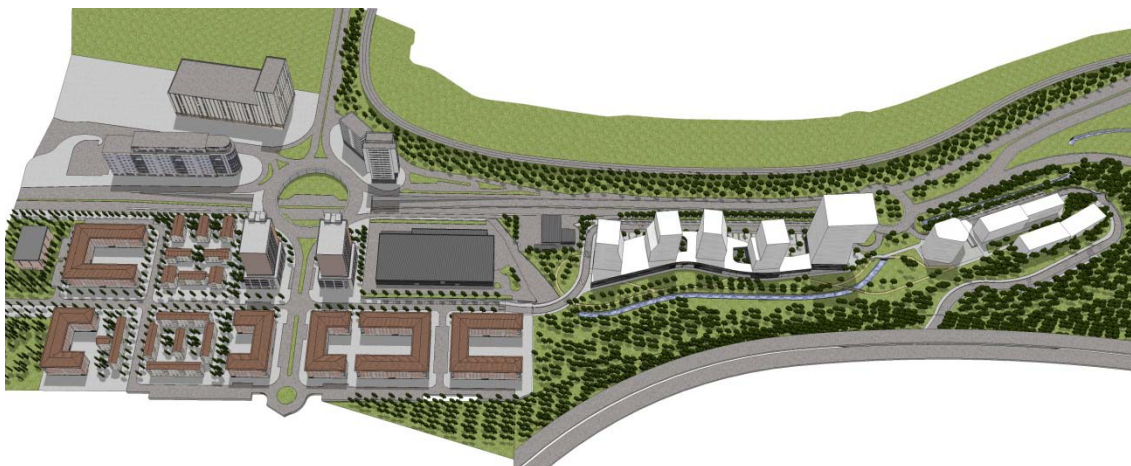
Los inconvenientes que se le vieron a esta propuesta fueron:

- Por un lado, la formación en forma de "peine", generaba unos espacios intersticiales entre bloques cuyo carácter no quedaba bien definido, más relacionado con los propios vecinos como si fuera una manzana interior que como un espacio público abierto.
- Por otro lado, el efecto de pantalla seguía existiendo al plantear una edificación tan paralela a la Avenida de Tolosa. Además, las torres sueltas no llegaban a conectar del todo con las viviendas del bloque en forma de "peine", lo cual no tenía mucho sentido siendo todas ellas del mismo uso residencial.

ALTERNATIVA 4:



Esta propuesta rompía con la idea de combinar torres con bloques más convencionales y era más rotunda. Se pretendía conseguir por un lado una imagen unitaria que englobase el uso residencial y por otro, una imagen potente y atractiva para la entrada-salida de la ciudad. El hecho de que las torres no estuviesen alineadas y emergiesen de un zócalo con forma orgánica y no rectangular hacía que por un lado las edificaciones acompañasen mejor al parque verde lineal junto a la regata, y que por otro, no formasen una pantalla tan dura de cara a la Avenida.



El inconveniente principal con esta alternativa fue la altura que cogían las torres que entraban en conflicto con las directrices marcadas por el Plan Zonal acústico realizado para la zona del Antiguo. Las viviendas con tanta altura se veían afectadas tanto por la Avda. Tolosa como por la carretera GI-20.

PROPUESTA DEFINITIVA:



La propuesta definitiva, mantiene la idea de poner en valor la regata a través de la creación de un gran parque verde y lineal y desplazando el tráfico rodado al frente de la edificación, en paralelo con la Avenida de Tolosa.

Se mantiene el movimiento sinusoidal para la implantación de los bloques para conseguir el mismo efecto que la anterior propuesta pero reduciendo considerablemente las alturas de las edificaciones. La más alta es de PB+13 que es lo que recomendaba el Plan Zonal acústico para la zona del Infierno.



Las edificaciones destinadas al uso terciario se ubican al Sur del ámbito, más cerca del vial de acceso a Zuatzu y en parcela independiente.

En cuanto a la parcela correspondiente al concesionario, se ha optado por no modificarla ya que tal y como se ha mencionado anteriormente tiene una actividad que está en funcionamiento y que tiene intención de seguir con ella. Por ello, esta propuesta de Modificación Puntual del PGOU de 2010 no estima oportuno transformarla a residencial, pero si otorgarle 1.300m²(t) de uso terciario más, para posibles ampliaciones futuras. En cuanto a la estación de servicio, ésta se consolida.