

2-5-2022

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDA AL ÁMBITO
A.U. “AL.05 JOLASTOKIETA”
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN**

ABRIL - 2022

2-5-2022

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.

ÍNDICE

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

I.-	OBJETO DEL PROYECTO. TRAMITACIÓN	1
II.-	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
III.-	ÁMBITO DEL PROYECTO	3
IV.-	MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO	4
V.-	CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO	4
VI.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE	6
VII.-	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	6
VIII.-	PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁMBITO DE DONOSTIALDEA- BAJO BIDASOA	10
IX.-	SITUACIÓN ACTUAL	13
X.-	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	17
XI.-	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	
XII.-	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	18
1.-	<u>Descripción General</u>	18
2.-	<u>Propuesta de ordenación</u>	18
3.-	<u>Régimen de usos</u>	19
4.-	<u>El sistema de Comunicaciones. Los aparcamientos</u>	19
4.1.-	La red viaria	19
4.2.-	El transporte público	19
4.3.-	Los itinerarios peatonales	20
4.4.-	El aparcamiento	20
5.-	<u>Sistema General de Espacios Libres</u>	20
6.-	<u>Cumplimiento de reservas y dotaciones integrantes de los sistemas locales</u>	20
XIII.-	PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA.....	22
1.-	<u>Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados</u>	22
2.-	<u>Condiciones de ejecución urbanística</u>	22

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

3.-	<u>Análisis económico de las propuestas y su viabilidad. Los coeficientes de ponderación de usos.....</u>	23
4.-	<u>Programación del Proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas.....</u>	25
XIV.-	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE.....	25
1.-	<u>Artículo 105-1 de la Ley 2/2006.....</u>	26
a).-	Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional	26
b).-	Justificación de la adecuación del Proyecto a los criterios establecidos en el art. 105-1-b)	27
2.-	<u>Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales (art. 105-1-c)).....</u>	27
2.1.-	Vivienda Protegida	27
2.2.-	Alojamientos dotacionales.....	27
2.3.-	Espacios Libres generales	28
2.4.-	Dotaciones locales	28
a).-	Para zona verde y espacios libres	28
b).-	Para aparcamiento de vehículos.....	28
c).-	Para vegetación	29
d).-	Para vegetación: 1árbol/100m²/t residencial.....	29
3.-	<u>Innecesariedad de Avance y de alternativas de ordenación</u>	29
4.-	<u>Sujeción al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica</u>	30
5.-	<u>Cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.....</u>	31
1.	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
2.	CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	

ANEXO I.-	CONVENIO URBANÍSTICO
ANEXO II.-	NORMAS PARTICULARES VIGENTES
ANEXO III.-	ESTUDIO ACÚSTICO
ANEXO IV.-	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

- ANEXO V.- RESUMEN EJECUTIVO RELACIONADO CON LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERIDA AL ÁMBITO "AL.05 JOLASTOKIETA"**
- ANEXO VI.- RESOLUCIÓN DE MEDIO AMBIENTE REFERENTE A LA EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**
- ANEXO VII.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE
LA ACCESIBILIDAD**
- ANEXO VIII.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO**
- ANEXO IX.- INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO**

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

**DOCUMENTO 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**DOCUMENTO 4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN (DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA
EJECUCIÓN).**

DOCUMENTO 5.- PLANOS

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA” Y TERRENOS DE ERREGENEA**

MEMORIA

I.- OBJETO DEL PROYECTO. TRAMITACIÓN

El presente expediente de Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián se formula por el Ayuntamiento de DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN al objeto de dar cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil ZARDOYA OTIS S.A., que fue objeto de publicación, para dar cumplimiento al trámite de información pública, en el BOG de 8-4-2019, y suscrito con fecha 18-10-2019.

En el citado Convenio, a partir de reconocer la situación de ZARDOYA OTIS S.A. como propietaria de una serie de instalaciones industriales en el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”, se señala que las características de las actuales instalaciones no son adecuadas para atender las demandas de la empresa; de otro lado que la extinción de diversas empresas en el ámbito, (OXIGRAF S.A., MEDASA, etc...) ha provocado la reducción del uso industrial de buena parte de los pabellones, limitándolo a la actividad de almacén; que la ampliación de las instalaciones industriales de ZARDOYA OTIS S.A. no es posible en la AU “AL.05 JOLASTOKIETA” por no resultar compatible con los objetivos ni con los condicionantes materiales y urbanísticos de su emplazamiento y su entorno. Si ya en la actualidad la actividad industrial desarrollada en las instalaciones, incluyendo el tráfico que genera, es de complicado encaje con el entorno que le rodea, su ampliación en él es difícilmente justificable.

Estas concretas circunstancias, unidas al objetivo estratégico del PGOU de trasladar los usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano residencial, reemplazándolos por usos residenciales, de equipamiento y de espacio libre de uso público que contribuyan a la recalificación urbanística de ese entorno – de las que son manifestación las intervenciones producidas en la AU colindante, “AL.04”, con los desarrollos urbanísticos de los subámbitos “AL.04.1 LARDIALDE HEGO” y “AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO” en sustitución de sendas empresas, NERECAN S.A. y PESCAFRÍA S.A. – han motivado la acción por parte del

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Ayuntamiento de propiciar el traslado de la actividad industrial de ZARDOYA OTIS S.A. (en adelante ZOSA) a otro enclave industrial en el municipio, concretamente a la parcela "A" del ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA", respetando la normativa reguladora de la enajenación de bienes de la Administración local. Hoy día la parcela se encuentra no solo adquirida por ZOSA sino edificada en base al oportuno Proyecto que fue objeto de licencia habiéndose iniciado ya la actividad productiva conforme a lo comprometido en el Convenio.

Correlativamente se asume por el Ayuntamiento la formulación de la Modificación del PGOU para el AU "AL.05 JOLASTOKIETA" para asignar al citado ámbito la calificación global "A.30", en consonancia con su entorno, recogiendo las determinaciones de ordenación estructural y además pormenorizada para desarrollar un programa edificatorio de 39.287 m²/t sobre rasante, de los que 36.500 m²/t se asocian a usos residenciales, 887 m²/t a uso comercial y 1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante, quedando prohibidos los usos comerciales de 3ª y 4ª categoría. El 40% del incremento de la edificabilidad residencial se vincula a vivienda de Protección Pública (20/VPS y 20/VTM), y el resto a vivienda libre. Este ámbito, con una superficie de 22.336 m², ampliada con la superficie que en Erregenea se califica como SGEL, de 5.600 m², constituirá un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1), en que se dará cumplimiento a los estándares legales de espacios libres, dotaciones y cesiones, debiendo formularse el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora. La categorización del suelo responderá a la de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

A efectos de dar cumplimiento a la reserva de suelos calificados como Sistema General de Espacios Libres (F.10) asociada al incremento de techo residencial (35.764 m²/t), parte de esta reserva (1.570 m²) se cumple en el propio ámbito, pero el resto (5.600 m²) se debe cumplir fuera del mismo. A tal efecto se califica en la ladera de Erregenea una reserva de 5.600 m² (colindante con el actual SGEL Parque de Erregenea) con calificación global F.10, que se vinculan/adscriben a todos los efectos a la actuación Integrada AAI AL.05.1.

Igualmente se califica en el propio ámbito una zona de 715 m² como G.00 Equipamiento Comunitario para dar cumplimiento a la reserva de alojamientos dotacionales.

Se da la circunstancia de que con fecha 19-4-2016 Ayuntamiento y Zardoya Otis S.A. suscribieron un Convenio que resulta antecedente directo del suscrito en 2019.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

En el Convenio de 2016 los objetivos eran básicamente los mismos de los del Convenio de 2019, siendo la alteración más sustancial en el nuevo Convenio el incremento de la edificabilidad a ordenar en el ámbito AU AL.05 JOLASTOKIETA, respecto a lo que recogía el Convenio de 2016, que representaba una edificabilidad de unos 19.838 m²/t sobre rasante (dato provisional que se estimó como la edificabilidad materializada en el ámbito). Los trabajos de redacción del Documento de Modificación del PGOU para dar cumplimiento al Convenio pusieron de manifiesto la necesidad de reconsiderar los criterios de edificabilidad recogidos en el Convenio, que se guiaban tan solo por el dato de la edificabilidad previamente materializada, que en su totalidad pasaba a quedar fuera de ordenación.

La conveniencia de un aprovechamiento racional del suelo como bien escaso que es y el diseño de una ciudad compacta dentro de los límites que establece la Ley 2/2006 (2,3 m²/t/m²), amén de la consideración de los desarrollos producidos en el entorno, presidido todo por la idea de garantizar la adecuada calidad urbana, llevó a la conclusión de que podría alcanzarse los 40.919 m²/t de los cuales 38.709 m²/t sobre rasante quedando vinculados al uso residencial un total de 36.500 m²/t, lo que sin duda contribuye a afianzar la viabilidad económica de la operación teniendo en cuenta los importantes gastos que implica la implantación de la fábrica ZARDOYA OTIS en su nuevo emplazamiento en el municipio, garantizando el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en el mismo.

Se acompaña copia del Convenio suscrito como Anexo I.

El presente documento viene por tanto a dar cumplimiento al compromiso asumido por el Ayuntamiento en orden a proceder a la recalificación del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", actualmente con calificación global "B.10" (industrial) por la residencial "A.30" que se completa con las de G.00 (Equipamiento Dotacional) y la de SGEL (F.10), parte en el propio ámbito AL.05 y el resto en (5.600 m²) en terreno de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actual Integrada.

Se ha ajustado ligeramente en este Documento de MPGOU la edificabilidad a la baja pasando de 40.919 m²/t del Convenio a 39.287 m²/t, al reducir la superficie de techo vinculada al uso terciario, es decir, por debajo de lo previsto en el Convenio.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Se ha efectuado el encargo al Equipo Redactor en virtud de resolución de fecha 17-1-2017 El citado equipo está integrado por GURBAIN ARQUITECTOS y los Letrados JOSE M^a ABAD URRUZOLA y ANA GOÑI AGUDO.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El vigente PGOU aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010) recoge entre sus determinaciones, concretamente en el "Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES, Libro I ALTZA", las correspondientes al AU "AL.05 JOLASTOKIETA" con una superficie de 22.186 m², que figuran con la calificación global "B.10/AI.05 –uso industrial". La medición más precisa realizada ajusta ligeramente esta superficie a 22.336 m².

El PGOU se limita a consolidar la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes, tanto industriales como residenciales, autorizándose además la ampliación de las parcelas subedificadas hasta alcanzar una edificabilidad de 0,68 m²/t/m² de parcela "neta". El suelo se categoriza como suelo urbano consolidado, salvo aquellas parcelas en las que concurre un incremento de la edificabilidad ponderada, que se categorizarán como suelo urbano no consolidado.

En el capítulo de "Condicionante Superpuesto a la ordenación Urbanística" el vigente PGOU, además de hacer mención al Informe de Sostenibilidad Ambiental, señala que concurre el condicionante superpuesto "c.12 Suelos potencialmente contaminados".

Se acompaña como Anexo II la Norma Urbanística Particular vigente según el PGOU de 2010.

En cuanto a los terrenos de Erregenea con superficie 5.600 m² incluidos en el presente expediente para su destino a Sistema General de Espacios Libres (F.10) en la actualidad son suelo no urbanizable, colindante con el Parque de Erregenea (SGEL), Parque que el Ayuntamiento ha ido ampliando desde su delimitación en el PGOU de 2010 con ocasión de otras MPGOU (Illarra, etc..). Los terrenos forman parte en la actualidad de la zona global de tipología "D.10 Rural de Protección Especial".

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

III.- ÁMBITO DEL PROYECTO

El ámbito afectado está conformado por:

- El propio ámbito AL.05 JOLASTOKIETA definido en el vigente PGOU de 2010.
- Los terrenos situados en Erregenea que este proyecto destina a espacios libres (SGEL) para compensar el incremento residencial, completando la reserva que se recoge en el AU AL.05 JOLASTOKIETA.

Su emplazamiento y delimitación son los reflejados en los planos incluidos en el Documento 5.- Planos.

Además se deben urbanizar una serie de ámbitos externos, que se especifican, sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Urbanización.

Ámbitos externos:

- Encuentros con Jolastokieta Alto
- Conexión vial Bersolari Txirrita
- Encuentro con la urbanización del entorno

El presente documento, además de establecer las determinaciones propias de la ordenación estructural recoge la ordenación pormenorizada, - definiendo un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1), cuyo desarrollo y programación exigirá la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora -, por lo que también contiene la calificación pormenorizada, con el detalle de un Plan Especial de Ordenación Urbana, por lo que no será necesario formular planeamiento de desarrollo.

Los terrenos de Erregenea calificados como SGEL (F.10) quedan adscritos/vinculados a esta Actuación Integrada a efectos de su obtención, ejecución y financiación, por lo que quedarán incluidos en la comunidad reparcelatoria.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

1.- Disposiciones legales generales de referencia.

Este proyecto se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - . Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la 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 (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
 - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
 - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)¹.
 - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.

¹ El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
- Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Decreto 179/2019 de 19 de noviembre, sobre la normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:

- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30-Julio-2019).
- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

- * Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2020; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); etc.

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

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

- Documento “1. Memoria” y Anexos. Se acompañan como Anexos, el Convenio Urbanístico (Anexo I), las Normas Particulares Vigentes (Anexo II), el Estudio Acústico (Anexo III), el Programa de Participación Ciudadana (Anexo IV), Resumen Ejecutivo (Anexo V), Resolución de Medio Ambiente de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Anexo VI), Cumplimiento de la Normativa vigente para la Promoción de la Accesibilidad (Anexo VII), Informe de Impacto de Género (Anexo VIII) e Informe Sociolingüístico (Anexo IX).
- Documento “2. Normas Urbanísticas” (Norma Urbanística Particular)
- Documento “3. Estudio de viabilidad Económico-Financiera. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Documento “4. Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución)”
- Documento “5. Planos”.

Su contenido se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define como la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, 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 estructural y pormenorizada propuestas para el Ámbito AU “AL.05 JOLASTOKIETA” y terrenos adscritos calificados como SGEL (F.10) en Erregenea cumplimentando los principios de desarrollo territorial y urbanismo sostenible.

El Documento “2 Normas Urbanísticas”, incluye las propuestas de carácter normativo referidas al AU “AL.05 JOLASTOKIETA”, recogiendo las “Normas Particulares” en sustitución de las recogidas en el “Doc. 2-2 Libro I ALTZA” del vigente Plan General de 2010 conteniendo también las normas correspondientes a la ordenación pormenorizada. Igualmente se recogen

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

las "Normas Particulares" del SGEL (F.10) delimitado en Erregenea. Obviamente no se alteran las "Normas Generales. Doc. 2-1" que siguen siendo de aplicación.

Se incluyen las previsiones de desarrollo de 39.287 m²/t sobre rasante de los que 36.500 m²/t son de uso residencial "a.30" más 887 m²/t de uso comercial y 1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante y los usos auxiliares correspondientes bajo rasante, en una ordenación que dispone 5 parcelas con calificación residencial, con la concreción de los parámetros que configuran las características de la edificación a desarrollar para poder otorgar licencia directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo adicional. Se categoriza el ámbito como urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización. Se define una única Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) para cuyo desarrollo se debe formular el preceptivo PAU. La ordenación cumplimenta la previsión de espacios libres (Sistema General) para satisfacer el estándar por el incremento de edificabilidad residencial parte en el propio ámbito y parte en terrenos externos al ámbito, en Erregenea, que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada, así como las dotaciones y reservas de carácter local. Además se recoge la reserva de alojamientos dotacionales, calificando a tal fin en el propio ámbito los terrenos necesarios como "G.00 Equipamiento Comunitario".

El Documento "3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera", incluye las previsiones de un documento de esta naturaleza en atención a que el Proyecto recoge las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del planeamiento de desarrollo (se trata de una actuación de "urbanización", art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 20-10-2015).

El documento recoge también la previsión respecto a la evaluación de la "sostenibilidad económica" considerando los nuevos terrenos de cesión al Ayuntamiento y las nuevas redes e instalaciones que se prevén. El contenido de la Memoria se adecúa a la naturaleza de la intervención (actuación de transformación urbanística) según dispone el art. 22-4 del T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Documento "4.- Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución)". Contiene las previsiones en cuanto a las pautas básicas del proceso de desarrollo y ejecución de la operación de transformación urbanística (art. 7.1-2 del RDL 7/2015).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

El Documento “5. Planos”, incluye la documentación gráfica de carácter informativo referente al ámbito AL.05 y terrenos adscritos de Erregenea calificados como SGEL. Los gráficos de carácter normativo son los reflejados en las Normas Urbanísticas Particulares del Documento “2. Normas Urbanísticas”. Aquí se recogen las condiciones gráficas para el desarrollo edificatorio de las parcelas residenciales (alineaciones, perfil, alturas, etc...), y la ordenación pormenorizada del ámbito .

VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

– TERRENOS DE AL.05 JOLASTOKIETA

El régimen urbanístico vigente para el AU “AL.05 JOLASTOKIETA” viene a ser el correspondiente al vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010).

En el Anexo II se acompaña copia de la Norma Particular Doc. 2.2 Libro I ALTZA.

Básicamente el régimen que se establece es la consolidación del desarrollo existente (19.838 m²/t estimados) de uso industrial y residencial (1 edificio) clasificando y categorizando el suelo como “suelo urbano consolidado”, salvo aquellas parcelas que puedan desarrollar un incremento de la edificabilidad ponderada por encontrarse subedificadas.

La calificación global es “B.10” (industrial).

– TERRENOS DE ERREGENEA

Su calificación global es la de suelo no urbanizable “D.10 Rural de Protección Especial”.

VII.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Por Decreto 262/20114 de 21 de diciembre se procedió a la aprobación del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, Ley 4/1990 de 31 de marzo, el instrumento superior de la planificación territorial son las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Las citadas D.O.T., aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero con diversas revisiones posteriores, recogen en su epígrafe 9.5. que se redactará un PTS de A.E. y E.C. referido al conjunto de la Comunidad Autónoma en el que se establecerán las siguientes determinaciones:

- a).- Identificación de los emplazamientos en los que van a llevarse a cabo las operaciones de creación pública de suelo.
- b).- Cuantificación de la superficie de suelo sobre la que se va a actuar en cada punto del Territorio y determinación de las características a las que tendrán que ajustarse cada una de las actuaciones.
- c).- Programación de las inversiones necesarias y estudio económico que exprese el enfoque y la viabilidad de las intervenciones propuestas.

Correlativamente con esta previsión el art. 9 del PTS aprobado por Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre prescribe:

"1. Se dispone como una determinación vinculante del PTS el dimensionamiento global de la **oferta total de suelo** para actividades económicas a establecer en los instrumentos de ordenación en cada Área Funcional o Subárea Comarcal".

El epígrafe 5.5 del PTS, "Pautas para la cuantificación global de los recursos de suelo del planeamiento urbanístico", tras reafirmar que es contenido propositivo del PTS la cuantificación global de la oferta total de suelo para actividades económicas recoge la siguiente previsión:

"Se considera necesario, por tanto, establecer de forma previa en el PTS unas pautas generales que permitan evaluar el predimensionamiento sistematizado de estas previsiones de forma homogeneizada, para un periodo de 16 años"

El PTS a continuación explica que el dimensionamiento global del suelo destinado a actividades económicas se ha efectuado sobre los siguientes sumandos básicos (pág. 134 y 135).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

- A.- La superficie total de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.
- B.- La superficie correspondiente a los suelos ya calificados como zonas de actividades económicas en el planeamiento urbanístico y que todavía permanecen desocupadas.
- C.- La superficie correspondiente a los suelos necesarios para absorber la acogida de las nuevas operaciones de promoción pública previstas en el Plan.
- D.- La superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para acoger las restantes operaciones de carácter particular o local y de iniciativa municipal o privada.

El citado PTS en su pág. 135 continúa señalando que:

“Será labor posterior de los Planes Territoriales Parciales y subsidiariamente de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, trasladar estas pautas de dimensionamiento de forma desagregada al conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios que constituyen cada Área Funcional

Es decir que el PTS de A.E y E.C. establece las previsiones de suelo en un horizonte de 16 años, siendo esta previsión vinculante para los Planes Territoriales Parciales (de cada Área Funcional) y a los diferentes Planes Generales.

Por su parte el art. 10 del PTS recoge un criterio para los procesos de modificación y revisión de los planes municipales en virtud del cual toda recalificación de suelos destinados a actividades económicas a usos residenciales y dotacionales debe justificarse adecuadamente, y además debe incorporarse en paralelo al planeamiento urbanístico una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas.

A la vista de lo expuesto el ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA" forma parte de los suelos ocupados en la actualidad, respecto de los cuales el PTS prevé como criterio la preservación de su calificación como suelo destinado a actividades económicas.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

Ello no obstante, es objetivo del vigente PGOU aprobado el año 2010 la reconversión del tejido industrial en el interior del tejido urbano residencial, recalificando estos terrenos al uso residencial dominante, evitando así las incompatibilidades existentes. Este proceso, en la parte de Altza, se inició en el año 2003, con la reconversión residencial en el “AL.04 LARDI ALDE HEGOA” (antes “AL.05 LARDI ALDE”) y continuó en el 2008 con la reconversión del subámbito colindante “AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO (antes “AL.06 JOLASTOKIETA II”). Estos procesos de recalificación en la cantera de JOLASTOKIETA fueron ratificados por el Plan General de 2010, el cual, dada la existencia de la importante actividad de ZARDOYA OTIS S.A. en su actual emplazamiento, consolida la calificación industrial con la finalidad de garantizar el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en tanto se diseñaba una solución que permitiera la reubicación de la actividad, garantizando así la permanencia de la empresa en el municipio.

Una vez formalizados los compromisos recíprocos entre AYUNTAMIENTO y ZARDOYA OTIS S.A. que se recogen en el Convenio aprobado y suscrito y que en particular aseguran el traslado de la actividad a otro emplazamiento en Donostia-San Sebastián (“ZU.08 ESKUZAITZETA”), se inicia el expediente de Modificación del PGOU.

El PGOU de 2010 califica suelo para actividades económicas en cuantía suficiente para compensar el suelo industrial que se elimina en el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”, previéndose expresamente el suelo para el traslado de la actividad fabril que desaparece en el ámbito “ZU.08 ESKUZAITZETA”, con una configuración de parcelas de cierta entidad. El resto de actividades, de índole más bien de almacenaje, tiene emplazamientos alternativos en el municipio, pues por sus características no exigen condiciones específicas, al contrario que ZARDOYA OTIS S.A. (superficie de la nueva parcela 16.970 m² con edificabilidad sobre rasante de 11.000 m²/t).

Es decir, que la decisión de recalificar el ámbito al nuevo uso residencial “A.30” es una decisión acorde con la estrategia del PGOU, y no pone en cuestión la oferta de suelo para actividades económicas como soporte material del mantenimiento del tejido industrial, pues ya el PGOU de 2010 programó suelo suficiente para absorber las reubicaciones, lo que justifica la presente Modificación sin que se recalifique en paralelo a uso de actividades económicas otros 22.186 m² de suelo.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Como argumento adicional hay que señalar que el Ayuntamiento ha acordado la recalificación del ámbito "AL.14 PAPIN", con calificación global "A.30" en el vigente Plan General, al uso industrial "B.10", para consolidar el tejido industrial existente, abandonando la idea de su desarrollo residencial. Este Ámbito tiene una superficie de 33.068 m² que compensaría ampliamente la recalificación del Ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA".

En todo caso corresponde a la C.O.T.P.V., la emisión del informe preceptivo y vinculante de forma previa a la aprobación definitiva, sobre la adecuación de la propuesta al planeamiento territorial, y en particular al P.T.S.

**VIII.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁMBITO FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA –
BAJO BIDASOA**

El PTP del Área Funcional de Donostialdea – Bajo Bidasoa ha sido aprobado con carácter definitivo el 27-7-2016.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, Ley 4/1990, es contenido de los PTP, desde el punto de vista de la cuantificación de suelos, epígrafe f), tan solo la programación cuantitativa de las superficies de suelo que hayan de reservarse para dos concretas cuestiones:

- La construcción de viviendas de protección oficial.
- La previsión de suelo industrial de promoción pública al objeto de posibilitar la construcción de polígonos urbanizados.

Se puede afirmar por tanto y que de acuerdo con la L.O.T. la finalidad y contenido propio de los PTP no es la cuantificación, con carácter vinculante, de la calificación de suelo para actividades Económicas. Es esta competencia propia y exclusiva del PTS de A.E. y E.C.

Es cierto sin embargo que el P.T.S. de A.E. y E.C. en su epígrafe 5.5 trae señalar que:

"Según la Ley de Ordenación del Territorio los Planes Territoriales Parciales deberán contener, entre otras determinaciones, las relativas a la cuantificación de las superficies

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

de suelo que hayan de reservarse para las operaciones de creación pública de suelo industrial".

Concluye:

"Se entiende asimismo **conveniente** que en cada Plan Territorial Parcial se predimensionen y localicen el conjunto de reservas de suelo para actividades económicas, susceptible de desarrollo en el ámbito del Área Funcional durante el periodo de proyección del PTS".

A la vista de lo anteriormente expuesto hay que concluir que el P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea no tiene carácter vinculante en cuanto a la cuantificación de suelo para actividades económicas, limitándose su competencia a definir las operaciones de creación de polígonos industriales públicos. Las determinaciones del PTP respecto a la cuantificación de los demás suelos de actividades serán vinculantes tan solo en la medida en que recoja criterios vinculantes del PTS. Y respecto de los suelos actualmente calificados para actividades económicas en los planeamientos municipales el criterio general del PTS es mantener esta calificación.

El PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa establece tan solo un **modelo** para regular las **nuevas ocupaciones de suelo** sobre la base de cuatro elementos: la regulación del medio físico (con una propuesta de protección de determinados espacios); la organización de la red de transporte y comunicaciones; la configuración de una serie de áreas urbanísticas estratégicas; y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del área funcional (art. 8 Normas de Ordenación).

El PTP no tiene una función normativa de detalle propia de la que sería un Plan General "a escala comarcal", sino que se limita a establecer un modelo de ocupación de los nuevos suelos, sin que constituya un esquema normativo cerrado.

Es así, que la pág. II.4 de la Memoria en su epígrafe 2, Modelo de Ordenación Territorial, dice:

"Lejos de constituir un esquema normativo de carácter determinista y unívoco, el Modelo ofrece una serie de **pautas globales** de priorización territorial y un escenario marco del desarrollo infraestructural y urbanístico, a partir de los cuales poder canalizar y regular de

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

forma flexible, pero con una sistematización general reglada, la amplia gama de solicitudes urbanística e iniciativas infraestructurales que se proyectan en el territorio”.

Como indica la pág. II.5 de la Memoria, aunque respecto de las “Áreas de Carácter Estratégico” el PTP tiene un contenido más pormenorizado, respecto de las demás se limita únicamente al:

“Enunciado de unas **pautas generales** para la ordenación y el dimensionamiento del parque residencial y del suelo para actividades económicas a planificar en el planeamiento municipal (arts. 8-2-e) Normas de Ordenación)”.

Hay que recordar en este sentido que la propuesta de ordenación general del medio urbano distingue una serie de ámbitos específicos (art. 8-2-d) Normas de Ordenación) entre los que se contemplan las denominadas “Agrupaciones urbanas y periurbanas” y las “Agrupaciones urbanas”

El plano 5 de “Ordenación General del Medio Urbano” delimita las “Agrupaciones Urbanas” señalando que constituyen éstas los “Suelos actualmente ocupados por el desarrollo infraestructural y/o urbanístico con carácter ya consolidado y complementos de suelo sin actual ocupación urbanística. Clasificados o no como urbanizables en el planeamiento municipal. Se incorporan a estos suelos como condicionantes superpuestos las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en estos ámbitos”.

Por el contrario, constituyen las denominadas “Agrupaciones urbanas y periurbanas” los “Ámbitos supramunicipales sin elementos de protección desde la escala territorial. De carácter básicamente urbano y con complemento de suelo periurbano delimitados en el PTP como subcomarcas con vocación de continuidad urbana y funcionalidad ciudadana integrada”.

Correlativamente con ello el art. 20 y siguientes de las Normas de Ordenación recogen los ámbitos de desarrollo urbanístico susceptibles de desarrollo urbano y periurbano (“Agrupaciones Urbanas y Periurbanas”) para “las posibilidades de extensión superficial de desarrollo urbanístico a prever en el planeamiento municipal durante el horizonte del presente Plan. Esta delimitación se señala en el plano 5 de Ordenación del Medio Físico”.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

El art. 21 recoge concretamente las “Agrupaciones Urbanas y Periurbanas” y en los artículos siguientes se establecen las pautas de ordenación para las mismas.

Pues bien, todas estas pautas generales no son de aplicación con carácter determinista al ámbito “AL05 JOLASTOKIETA” por encontrarse dentro de la zona actualmente ocupada por el desarrollo urbanístico (“Agrupación Urbana”). **El PTP recoge el modelo de ocupación de nuevos suelos, no la normativa de los suelos ya incorporados a la trama urbana** como ocurre en el caso que nos ocupa, y las posibles operaciones de cirugía urbana que la existencia de disfunciones y conflictos aconseja, operaciones que son propias del planeamiento municipal.

El epígrafe 6.3 de la Memoria explica que estas “Agrupaciones Urbanas” así delimitadas correspondiente a la ciudad ya desarrollada, a partir de la aprobación del PTP, no pueden ser “desbordadas” mediante la clasificación de nuevos suelos urbanos y urbanizables en los límites externos al ámbito señalado como “Agrupación Urbana”, salvo, en caso justificado, que se refiera a suelos ya calificados en la actualidad como “Suelo rural periurbano”.

“Dentro de dichos perímetros serán sin embargo los correspondientes planeamientos municipales quienes establecen los límites reales de los suelos urbanos y urbanizables con sus correspondientes calificaciones

Por tanto, desde el punto de vista de las determinaciones del P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, no existen concretas exigencias de ordenación que entren en contradicción con la propuesta de recalificar el ámbito al uso global residencial “A.30” en su mayor parte, así como a F.10 y G.00 el resto, para satisfacer las reservas de dotaciones, acorde con su entorno, máxime cuando esta operación es la culminación de un proceso iniciado en la zona de JOLASTOKIETA en el año 2003, continuado en el año 2008 y rematado con el presente expediente, una vez se ha garantizado el traslado de la actividad industrial de entidad en el área a un nuevo emplazamiento. Es decir, se trata de una propuesta que ha tenido en cuenta la necesidad de preservar la actividad económica y el mantenimiento de los puestos de trabajo, que opera a una escala diferente a la propia del PTP.

Hay que destacar que el art. **30 de las Normas de Ordenación del PTP promueve la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, que es básicamente lo que pretende la presente Modificación del PGOU.

Tampoco existe impedimento alguno para calificar como SGEL (F.10) 5.600 m² en Erregenea en colindancia con el SGEL que ya prevé el PGOU de 2010, y que así se incrementa.

IX.- SITUACIÓN ACTUAL

A. JOLASTOKIETA

El ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" con una superficie de 22.336 m² se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, ocupado mayormente por edificaciones y actividades de carácter industrial, en un entorno inmediato predominantemente residencial.

- 1.- Características Geotécnicas: el ámbito es una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización. Permitiendo una cimentación superficial. Dada la existencia de usos industriales, se plantea la posibilidad de existencia de suelos contaminados.
- 2.- Desarrollo urbano existente: la edificación existente es principalmente de uso industrial. Actualmente, existe según catastro y con el criterio de las nuevas Normas de Donostia 19.258,2 m²(útil) de uso industrial y 630,40 m²(útil) de uso residencial, según siguiente detalle del Catastro:

(1) Pº de la Herrera, nº 10

Catastral: 8696225

Superficie parcela: 2.347 m²

Planta Baja industrial:	1.354 m ² útil
Planta 1ª oficina:	80 m ² útil
	<hr/>
	1.434 m ² útil

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

(2) Jolastokieta, nº 2

Catastral: 8696271

Superficie parcela: 1.850 m²

Planta Baja industrial:	1.000 m ² útil
Planta 1ª industrial:	1.000 m ² útil
Planta Baja almacén:	200 m ² útil
Planta 2ª oficina:	1.000 m ² útil
	<hr/>
	3.200 m ² útil

(3) Jolastokieta, nº 4 y 4A

Catastral: 8696272

Superficie parcela: 2.200 m²

Planta Baja industrial:	1.018 m ² útil
Planta 1ª oficina:	293 m ² útil
Planta 2ª industrial:	1.018 m ² útil
	<hr/>
	2.329 m ² útil

(4) Jolastokieta, nº 1

Catastral: 8696273

Superficie parcela: 12.200 m²

Planta Sótano almacén:	1.698 m ² útil 60% con fac. > 1,2m	1.018,8 m ² útil sr
	40% con fac. < 1,2m	679,2 m ² útil br
		1.018,8 m ² útil
Planta Baja industrial:	2.971 m ² útil	
Planta 1ª industrial:	2.084 m ² útil	
Planta Baja almacén:	3.259 m ² útil	
Planta 2ª industrial:	1.692 m ² útil	
Planta 3ª industrial:	382 m ² útil	
	<hr/>	
Industrial sobre rasante:	11.406,8 m ² útil	
Industrial bajo rasante:	679,2 m ² útil	

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

(5) Pº de la Herrera, nº 12

Catastral: 8697509

Superficie parcela: 922 m²

Planta Sótano dcha.: Trastero:	70,00 m ² útil
Planta Sótano izqda.: Almacén:	25,00 m ² útil
Planta Baja: Trastero:	28,00 m ² útil
Planta Baja Trastero:	24,00 m ² útil
Planta Baja dcha. Local:	131,00 m ² útil
Planta Baja izqda.: Local:	75,00 m ² útil
Planta 1ª dcha.: Vivienda:	80,00 m ² útil
Planta 1ª izqda.: Vivienda	82,25 m ² útil
Planta 2ª dcha.: Vivienda:	83,25 m ² útil
Planta 2ª izqda.: Vivienda	80,00 m ² útil
Planta 3ª dcha.: Vivienda:	64,90 m ² útil
Planta 3ª izqda.: Vivienda	80,00 m ² útil
Planta 4ª dcha.: Vivienda	80,00 m ² útil
Planta 4ª izqda.: Vivienda:	80,00 m ² útil
	<hr/>
	888,40 m ² útil (sobre rasante)
	95 m ² útil (bajo rasante)

Trastero: 95 m² útil bajo rasante

Local: 258 m² útil

Vivienda: 630,40 m² útil

Σ edificabilidades sobre rasante total (catastro):

(1)	1.434,00 m ²
(2)	3.200,00 m ²
(3)	2.329,00 m ²
(4)	11.406,80 m ²
(5)	<u>888,40 m²</u>
	19.258,20 m ² útil

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Según levantamiento topográfico actual la superficie construida sobre rasante asciende a 21.669,20 m²/t, considerando las superficies que superan la altura en fachada de 1,20 m. Bajo rasante quedarían 812,10 m²/t.

Σ edificabilidades sobre rasante total (topográfico):

(1)	1.525,90 m ²
(2)	3.759,80 m ²
(3)	2.329,00 m ²
(4)	13.035,50 m ²
(5)	<u>1.019,00 m²</u>
	21.669,20 m ² construidos

Del total de esta edificabilidad sobre rasante son Residenciales 736 m²/t, 283 m²/t son de local comercial; y el resto, 20.650,20 m²/t son industriales.

Si a las superficies útiles industriales del catastro (19.258,20) se les aplica un coeficiente 1,12 se llega a las superficies construidas del Topográfico (21.669,20)

Si a las superficies útiles residenciales del catastro (630,40) se les aplica un coeficiente 1,17 se llega a las superficies construidas del Topográfico (736,00) Es decir las diferencias son justificables por la conversión m² util/construido.

En todo caso se consideran coeficientes correctos y se toman las superficies construidas del topográfico como datos válidos.

(*) Estos datos deberán comprobarse en el Proyecto de Equidistribución.

La estructura urbana del ámbito se basa en un eje central con dos accesos, uno desde Pº de la Herrera y otro desde Pº Jolastokieta. A ambos lados de este eje se desarrollan los pabellones y almacenes industriales.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Σ Superficie Parcela según catastro:

:	2.347 m ² (1)
	1.850 m ² (2)
	2.200 m ² (3)
	12.200 m ² (4)
	922 m ² (5)
	1.021 m ² (vial)
	20.540 m ²

Según levantamiento topográfico reciente el parcelario sufre algunos ajustes sobre el de Catastro, siendo la mayor alteración la de parcela residencial de Pº Herrera nº 12 a la que erróneamente se le atribuye una superficie que materialmente está vinculada a la fábrica.

– Pº Herrera nº 10:	2.436 m ²
– Jolastokieta nº 2:	1.893 m ²
– Jolastokieta nº 4 y 4A:	2.179 m ²
– Jolastokieta nº 1:	12.980 m ²
– Pº de la Herrera nº 12:	487 m ²
– Vial privado:	1.021 m ²
Σ	<hr/> 20.996 m ²

La superficie se completa con 1.340 m² de viario público, lo que totaliza los 22.336 m² del ámbito AL.05.

Adoptamos este parcelario si bien se podrá ajustar en su caso en el proyecto de equidistribución.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Parcela	Ref. Catastral	Superficie	Propietario
Pº Herrera 10	8696225	2.436 m ²	Hnos. Olazizola Etchevers Abdiel Americo Solís Olaizola Javier Clavero Olaizola
Jolastokieta 1	8696273	12.980 m ²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
Jolastokieta 2	8696271	1.893 m ²	SUSMAN S.L.
Jolastokieta 4 Jolastokieta 4 A	8696272	2.179 m ²	BAREMIS S.L. (40%) ZARDOYA OTIS S.A. (60%)
	8696272		MUGAGRI S.L. Mª Raquel Aznar Tudela Hnos. Malvido Aznar
Pº Herrera 12	8697509	487 m ²	Copropietarios Casa PORTUZAR
Vial Privado		1.021 m ²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
Vial Público		1.340 m ²	AYTO. DONOSTIA/S.S.
TOTAL		22.336 m²	
Terrenos Erregenea		5.600 m ²	BAREMIS S.L.

NOTA: BAREMIS S.L. va a adquirir el 100% de las propiedades de ZARDOYA OTIS S.A. en el ámbito, habiendo adquirido hasta la fecha el 40%

- 3.- Condiciones de la propiedad del suelo y usos existentes: de la totalidad de 22.336 m² de suelo, 487 m² corresponden a parcela privada de uso residencial, 20.509 m² corresponden a parcelas privadas de uso industrial y el resto, 1.340 m² son parcelas públicas, correspondientes principalmente al viario. Se recoge el parcelario en el plano I.6.

Algunas de las actividades industriales anteriormente implantadas en dicho entorno han cesado en su carácter productivo, quedando reducido el uso de buena parte de los pabellones existentes al de almacén.

- 4.- Sistema de Comunicación y Transporte: el ámbito cuenta en la actualidad con un apeadero de tren muy próximo. Así mismo, las líneas de autobús rodean el ámbito, aunque no penetran en el mismo dado su carácter industrial. Por último, el tráfico rodado, dada la actividad industrial del área, es de complicado encaje en el entorno, tanto por las limitaciones de los accesos, como por las características de los vehículos.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

- 5.- Accesibilidad: el ámbito actual no cumple con los requisitos de accesibilidad exigibles a la urbanización. La anchura de las aceras, en las zonas en la que existe, no tiene 3m de ancho. Además el único acceso accesible al ámbito se produce por Pº de la Herrera.

B. TERRENOS DE ERREGENEA

Los 5.600 m² de Erregenea que se adscriben para su clasificación como suelo urbano y calificación como Sistema General de Espacios Libres "F.10", se encuentra con vegetación natural, sin edificación alguna. Esta posibilidad está expresamente prevista en el Convenio suscrito entre ZOSA y Ayuntamiento.

Se propone en definitiva la ampliación del SGEL (F.10) previsto en el ámbito colindante "AO.12 ERREGENEA".

Los terrenos están parcialmente afectados por la zona de influencia de la normativa de Costas por quedar a menos de 500 m. de la línea de ribera, por lo que se deberá solicitar el preceptivo informe de Costas al expediente de Modificación del PGOU conforme a los art. 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas.

Los planos reflejan el deslinde y la afección de la zona de influencia (Plano I.7).

X.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo básico de la Modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos destinados a usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno, lo que aconseja el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación susceptible de acoger actividades industriales en las debidas condiciones de implantación y accesibilidad. De otro lado la propuesta resuelve los problemas de funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento.

De conformidad con los términos del Convenio suscrito entre ZARDOYA OTIS S.A., - propietario mayoritario del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" y titular de una actividad industrial relevante tanto técnica como económicamente -, y el AYUNTAMIENTO, en virtud del cual se garantiza la reimplantación de la actividad en el ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA", a la razón urbanística de mantener la actividad industrial en el municipio, respetando los puestos de trabajo y estableciendo condiciones adecuadas para el desarrollo de la actividad, se une la conveniencia de eliminar un uso industrial que ha quedado mal encajado en el tejido urbano mayoritariamente residencial, manifestando problemas de compatibilidad y de falta de condiciones para posibilitar a medio plazo el propio mantenimiento de la actividad industrial, todo lo cual aconseja la recalificación mayoritaria del área al uso global residencial "A.30" como forma más adecuada de resolver las contradicciones. Además se califica parte como SGEL (F.10) y G.00 (Equipamiento) para cumplimentar las reservas, que se completan con la calificación de 5.600 m² en la Zona de Erregenea como SGEL (F.10) pues todo el Sistema General de Espacios Libres no puede disponerse en el propio ámbito AL.05.

Esta decisión es coherente con otras operaciones en la zona; la ya culminada en el subámbito "AL.04.1 LARDI ALDE" (Modificación del PGOU de 2003, subámbito denominado entonces como "AL.05 LARDI ALDE") y la del subámbito "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO" (Modificación del PGOU de 2008, subámbito denominado entonces como "AL.06 JOLASTOKIETA (II)).

Se cumple así la finalidad de mejorar el tejido productivo actual (art. 3.3.d) del Real Decreto 7/2015) para mantener las actividades económicas generadoras de empleo estable, pues con la propuesta de Modificación se garantiza la permanencia de una actividad importante y con un

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

número de empleos de entidad posibilitando disponer de una parcela de cierta envergadura a través de su reubicación en el área "ZU.08 ESKUZAITZETA". De otro lado se mejora la calidad urbana del entorno que tiene un carácter netamente residencial eliminando los problemas de compatibilidad de usos que se dan en la actualidad, por la persistencia de este enclave industrial.

La eliminación del actual enclave industrial permite completar el nuevo tejido urbano previsto a modo de continuación de la operación de "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA ALTO", con la generación de unos espacios públicos que complementen a una cota más baja la nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el "polo de centralidad" del barrio de Altza.

En la Modificación se da cumplimiento a las dotaciones y reservas exigidos por la normativa urbanística. En particular, además de las dotaciones locales, se prevé la calificación de 1.570 m² como Sistema General de Espacios Libres "F.10" en el propio ámbito para compensar el incremento de edificabilidad residencial y además 5.600 m² también como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea para completar la reserva exigible. Se prevé también una reserva de 715 m² con calificación global G.00 para cumplimentar los Alojamientos Dotaciones en el propio ámbito.

Desde el punto de vista de las DOT (aprobación definitiva 30-7-2019, por Decreto 128/2019) podemos afirmar que la propuesta urbanística no contradice sus criterios:

- a) Pues es una regeneración urbana (art. 10 Normas de Aplicación), lo que se corresponde con una actuación que está incentivada expresamente.
- b) No son de aplicación al incremento residencial los límites de capacidad de las DOT para el Parque residencial al tratarse de una operación de regeneración en suelo urbano (art. 10.1-D de las Normas de Aplicación). Por tanto el incremento residencial tampoco contradice las DOT.

XI.- ALTERNATIVAS

En el proceso de creación de esta modificación se han tenido en cuenta otras alternativas previas. Se ha ido buscando mejorar las propuestas hasta llegar a la que se recoge en este documento, Plano II.8 Alternativas de ordenación:

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

En todas las versiones el vial es el mismo ya que la pendiente del 6% y los puntos de conexión no permite muchas alternativas accesibles. En ambas versiones se crean dos zonas, una inferior más urbana y otra superior más verde.

. Alternativa 1:

Esta alternativa optaba por edificios más cortos y más altos

Se descarta porque los espacios libres no tienen tamaño suficiente y no son claros. La ordenación resultante es confusa. La plaza urbana está cerrada al sur y no conecta con el nuevo vial en cota, en la parte superior de la misma. Los edificios son muy altos con muchos testeros y producen muchas sombras y pocas vistas.

. Alternativa 2:

Esta alternativa optaba también por edificios más cortos y más altos en otra disposición.

La plaza urbana es similar a la propuesta definitiva. En la zona más verde se plantean bloques orientados este-oeste paralelos.

Se descarta esta alternativa porque la zona superior de viviendas libres no genera espacios públicos interesantes, son estrechos y las vistas no son amplias. Se planteaba solo un núcleo de comunicaciones con ascensor y escaleras.

En la propuesta definitiva que explicamos a continuación hemos usado los mejores elementos de las dos alternativas para conseguir mejorarla.

XII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Descripción General

El presente proyecto afecta al ámbito urbanístico AU "AL.05 JOLASTOKIETA" recogido en las determinaciones del vigente Plan General de 2010 y además a 5.600 m² de terrenos en Erregenea, que se adscriben a la Actuación Integrada para cumplimentar la dotación de SGEL (F.10). Se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial "A.30" con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m²/t de los que para el uso de vivienda representa 36.500 m²(t) y 887 m²(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además se prevén 1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m² de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m² adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada “AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA”, ante la imposibilidad física de poder ubicar esta reserva en el propio ámbito.

Por último se califican 715 m² en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

2.- Propuesta de ordenación

La ordenación urbana propuesta para el ámbito AL.05 Jolastokieta, busca la integración de los edificios en el entorno, en base a una trama urbana, en la que los diversos desarrollos que se han ido dando, han ido colmatando el entorno.

Para ello, y apoyándose sobre el trazado de un viario, se genera una nueva ordenación que busca cerrar la trama y recuperar “la trinchera” que hasta la fecha se han ocupado por diversas actividades industriales. Se recupera así para el barrio un espacio importante que hasta ahora era uno de los últimos ámbitos de desarrollo.

Este nuevo vial con un 6% de pendiente busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario.

La edificación planteada busca integrarse en la topografía propuesta, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio.

Se crean dos zonas diferenciadas:

- Una en la parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, que alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

- Otra en la parte superior que consiste en un gran espacio verde en torno al cual se sitúan los tres bloques de viviendas libres. Esta zona verde complementa a la anterior, creando la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales. Con esta disposición, los bloques de viviendas libres situados al Norte y Este ocultan desde este espacio el talud existente y futuro hacia el paseo de la Ermita y la plaza Harrobieta respectivamente, restando solo hacia el Sur el resultante del apoyo del nuevo vial en su parte final, con pendiente más amable.

Todos los itinerarios peatonales son accesibles al 6%. Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. Uno de ellos en el lado norte comunica el camino de la ermita y sus alrededores con el vial. El otro en la zona sur comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial. Esto permitirá cambiar radicalmente las conexiones peatonales de esta zona de Altza. Se busca tener tanto espacios verdes tranquilos, como espacios urbanos de intercambio y uso social.

Se comunicará también el nuevo vial con la calle Jolastokieta, de manera que estos vecinos disfruten de las ventajas viarias y peatonales del nuevo barrio.

Se consiguen a través del nuevo viario y los grupos de ascensores y escaleras nuevos recorridos y facilitar el movimiento de las personas. También se crean importantes dotaciones y espacios libres para el disfrute de todos.

Se ha estudiado el posicionamiento y volumetría de la edificación para conseguir el óptimo soleamiento, tanto de las viviendas como de los espacios libres, dentro de las dificultades de la orografía existente. Así, el espacio verde queda abierto lo más posible hacia el Sur, sin interponer edificación residencial en esta orientación. La plaza pavimentada también tiene apertura al Sur hacia la subida de la calle Jolastokieta y el nuevo ascensor, creando un filtro entre ambos espacios. En esta plaza se crea una isla ajardinada para darle un aspecto más natural.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Con este mismo objetivo de máximo soleamiento, se ha procurado reducir al máximo la altura de la edificación, que va adaptándose escalonadamente al desnivel de la nueva calle.

Se ha estudiado también a su vez con la apertura de los espacios públicos y los accesos, evitando la creación de puntos negros y fondos de saco que no resulten visibles desde la vialidad principal, de forma que no se generen espacios insalubres e inseguros en la trama ordenada. Para ello, los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos.

3.- Régimen de usos

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un máximo de 456 viviendas (con la modificación del PGOU de 2010 la media se ha reducido de 85m²/vivienda a 80m²) Se distribuyen 89VPS en un bloque, 89VTM en un bloque y 278 viviendas libres en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m².

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m²/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m²/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤ 750 m²).

Bajo rasante se prevé el desarrollo de usos auxiliares (garaje/trasteros).

4.- El Sistema de Comunicaciones. Los aparcamientos

4.1.- La red viaria:

El viario planteado une con un desarrollo serpenteante entre los nuevos bloques de viviendas, la cota superior del ámbito +41,00 junto al Paseo Bertsolari Txirrita, con la cota de acceso de acceso actual al ámbito por Paseo de Herrera a +17,00. El desarrollo de este viario plantea el máximo desarrollo posible con el objetivo de minimizar la pendiente del mismo. Las pendientes máximas que se plantean son del 6%, asegurando de este modo los recorridos accesibles.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

4.2.- El transporte público:

El nuevo trazado viario permite el recorrido de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

4.3.- Los itinerarios peatonales:

Los itinerarios peatonales en todo su desarrollo no sobrepasarán la pendiente del 6%. Se crearán dos núcleos de comunicación con escaleras y ascensores para posibilitar acortar recorridos de mucho uso. Se facilitará de esta forma unas conexiones rápidas entre la parte superior del barrio y la inferior. Se mejorará el acceso al apeadero de Renfe desde las viviendas de la parte alta del barrio con uno de los núcleos de comunicación. También se mejorará la accesibilidad del entorno del paseo de la Ermita con el otro núcleo. De manera que se podrá evitar el tramo inferior del paseo de la Ermita que tiene una pendiente entorno al 16%. Los itinerarios a través de la plaza urbana inferior y la plaza verde superior serán también del 6% máximo y servirán como alternativa a los viales rodados, creando una gran variedad de posibilidad de paseos peatonales

4.4.- El aparcamiento:

Se ha optado por reducir las plazas de aparcamiento en superficie y aumentar las que se sitúan en el interior de las parcelas privadas. De esta manera se plantean en superficie unas plazas para la carga y descarga. Se crea un vial de esta forma con aspecto más peatonal y con menos obstáculos para las personas.

En las parcelas privadas se prevé la edificabilidad necesaria para cumplimentar el estándar legal:

0,35plazas/25m² de edificabilidad residencial que equivale a 511 plazas.

2plazas/100m² de edificabilidad terciario que equivale a 18 plazas (887/100x2).

En la parcela dotacional el estándar será:

2plazas/100m² de uso principal dotacional en Semisótano que equivale a 67 plazas (3.334/100x2) ubicadas en el sótano del equipamiento dotacional.

En total el mínimo exigible serían 596 plazas, 529 de ellas en parcelas residenciales y 67 en parcela dotacional.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

5.- Sistema General de espacios libres

Para dar cumplimiento a los estándares exigidos de $5/25\text{m}^2$ de la edificabilidad residencial, correspondiente al incremento de $35.764\text{ m}^2(\text{t})$ residencial que exige 7.153 m^2 de reserva, se dispone en el propio ámbito de una parcela de 1.570 m^2 de Sistema General (F.10) que se destina a parque urbano. En la zonificación pormenorizada se identifica como "f.10.1". Además para completar la reserva se califican 5.600 m^2 como F.10 en Erregenea, - en colindancia con el Parque de igual nombre, calificado como SGEL -, que a efectos de obtención y gestión se vinculan/adscriben a la Actuación Integrada ($7.170\text{ m}^2 > 7.153\text{ m}^2$).

Se prevé la clasificación como suelo urbano de estos 5.600 m^2 en Erregenea calificados como F.10, toda vez que cumplen las condiciones establecidas en el art. 14 para su clasificación como suelo urbano y de otro lado por sus condiciones no precisan singulares actuaciones de urbanización para prestar el uso que se pretende. En la zonificación pormenorizada se identifica como "f.10.5".

6.- Cumplimiento de reservas y dotaciones integrantes de la red de los sistemas locales

6.1.- Para zonas verdes y espacios libres, se exige un mínimo del 15% del ámbito total del área, excluidos los sistemas generales o alternatively $5\text{ m}^2/25\text{ m}^2/\text{t}$ de uso residencial (referido al incremento $35.764\text{ m}^2/\text{t}$) al tratarse de una MPGOU (art. 105.4). La superficie mínima exigida en este ámbito con este último criterio, más exigente, es de 7.153 m^2 a razón de $5\text{ m}^2/25\text{ m}^2/\text{t}$, y se dispone en 3 parcelas definidas como espacios libres: f.10.2 de 5.437 m^2 , f.10.3 de 385 m^2 , y F.10.4 de 1.480 m^2 que totalizan 7.302 m^2 .

6.2.- Para otras dotaciones públicas locales, se necesita la reserva de $>5/25\text{m}^2$ de la edificabilidad lucrativa sobre rasante que equivale al 20% de $39.287\text{ m}^2/\text{t}$ esto es $7.857,4\text{ m}^2$. Ahora bien es de aplicación aquí lo dispuesto en el Decreto 123/2012, calculando el estándar sobre el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada (63,60%), lo que arroja 4.997 m^2 .

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Hay que tener en cuenta que la edificabilidad materializada sobre rasante (20.650,20m²/t industrial, 736 m²/t residencial y 283 m²/t de comercial) representa una edificabilidad ponderada de 10.301,01m²/t(H) referido al uso característico residencial VL. La nueva edificabilidad ordenada sobre rasante representa 28.301,44 m²/t(H). El incremento representa por tanto el 63,60% según se justifica a continuación.

En este caso, se cede un local construido en las parcelas g.00.2, a.30.1 y a.30.2 de 4.997 m² (t), que cumple con la necesidad de reserva generada por la nueva edificabilidad (39.287 m²/ sobre rasante).

Este local se situará mayoritariamente en parcela propia g.00.2 bajo la parcela f.10.2 en la plaza que conforman las parcelas a.30.1 y a.30.2 en dos cotas +15,50 y +18,50 con 2.949 m²/t. En la cota +18,50 se amplía el local con una parte ubicada dentro de la parcela a.30.1 con 670 m²/t.

Se completará los metros de equipamiento con otros dos locales en el interior de la parcela a.30.2, uno a cota +22,50 al nivel de la plaza con 968 m²/t y otro a +26,50 con acceso desde el vial principal o desde el propio local de equipamiento de cota +22,50 con 410 m²/t.

Cálculo del incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada

La edificabilidad materializada actual sobre rasante representa: 21.669 m²/t, que se desglosa en:

- 20.650,20 m²/t de uso industrial/almacén
- 736 m²/t de uso residencial
- 283 m²/t de uso comercial

Además bajo rasante hay otros 812,10 m²/t destinados a usos auxiliares, que a estos efectos no se computan.

Esta edificabilidad materializada sobre rasante representa la siguiente edificabilidad urbanística ponderada considerando para el uso residencial de vivienda libre el coeficiente 1 (K=1 VL) dado que el uso característico de la nueva ordenación resulta

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

ser este. La justificación de estos coeficientes se detalla en el Cálculo de Coeficiente del Estudio Económico ($VRS = 1.125,71 \text{ €/m}^2/\text{t}$).

Los coeficientes del resto de productos inmobiliarios materializados son:

Comercial $K = 0,24$ ($VRS = 272,29 \text{ €/m}^2/\text{t}$)

Industrial $K = 0,46$ ($VRS = 521,43 \text{ €/m}^2/\text{t}$)

La edificabilidad materializada sobre rasante expresada en $\text{m}^2/\text{t}(\text{H})$ asciende por tanto a:

$$736 \text{ m}^2/\text{t} \times 1 = 736 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$$

$$283 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,24 = 67,92 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$$

$$20.650,20 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,46 = 9.499,09 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$$

En total $10.303,01 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$ referido al uso característico VL.

La edificabilidad ordenada sobre rasante según coeficientes que se justifican en el Estudio Económico Financiero representa:

Uso	m²/t	K	m²/t(H)
VL	22.194	1	22.194,00
VTM	7.153	0,60	4.291,80
VPS	7.153	0,18	1.287,54
Comercial	887	0,24	212,88
Usos auxiliares sobre rasante	1.900	0,08	152,00
TOTAL	39.287	----	28.137,34

Por tanto, el incremento se represente de la forma siguiente:

$$\frac{28.137,34 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H}) - 10.303,01 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})}{28.137,34 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})} \times 100 = 63,60\%$$

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

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

Se ratifica la calificación de los terrenos del AU "AL.05 JOLASTOKIETA" como suelo urbano.

La totalidad del ámbito se categoriza como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

Se prevé un programa residencial de 36.500 m²/t de los que 22.194 m²/t se vinculan a vivienda libre, 7.153 m²/t a vivienda VPS y 7.153 m²/t a vivienda VTm. Además se prevén 887 m²/t de terciario en planta baja como equipamiento privado al servicio de la población del ámbito. Por último se disponen 1.900 m²/t de usos auxiliares (garaje/trasteros) que computan al emerger parte de los sótanos en fachada una altura mayor a 1,20, además de los garajes y usos auxiliares bajo rasante.

Este programa cumple el 40% de vivienda protegida aplicable al incremento de edificabilidad residencial (35.764 m²/t).

2.- Condiciones de ejecución urbanística

El ámbito constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) que incluye a los efectos de obtención, ejecución y financiación el Sistema General de Espacios Libres "F.10" y el Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00" delimitados dentro del AU "AL.05 JOLASTOKIETA", así como el Sistema General de Espacios Libres "F.10" delimitado en terrenos de Erregenea que se adscribe/vincula a la Actuación Integrada.

Se deberá formular el preceptivo PAU que establezca la Unidad de Ejecución y el sistema de actuación de la Actuación Integrada AAI AL.05.1.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Igualmente se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito como documento técnico que recoja las obras de urbanización.

La urbanización que deba desarrollarse en los terrenos de Erregenea será efectuada por el propio Ayuntamiento, si bien su coste estimado en 60 €/m² se imputa a la Actuación Integrada, conforme se ha establecido en la reciente Modificación del PGOU del ámbito Illarra y otros, aprobada en sesión plenaria de 24-3-2022.

La propiedad de los terrenos incluidos en la Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) deberá ceder el 15% de la edificabilidad urbanística de conformidad con lo establecido en la Ley de 28 de noviembre de 2008. Además deberá ceder los terrenos destinados a dotaciones locales de conformidad con el Decreto 123/2012 de 3 de julio del Gobierno Vasco así como los destinados a Sistema General (F.10, G.00), y en general, todos los terrenos calificados como destinados a dominio y uso público.

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

En el "Documento 3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" del presente documento se explicita el análisis económico de las propuestas del mismo para dar cumplimiento a la exigencia del art. 22-4 del T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, tanto desde la perspectiva de su viabilidad como de su sostenibilidad.

Los coeficientes de ponderación de usos en la actualidad son los establecidos por el vigente PGOU de 2010 para ALTZA, que a continuación reproducimos.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

Los citados coeficientes parten de un precio en venta del m²/t de vivienda libre "a.30" de 3.500 €/m². Un precio de 1.500 m²/t de local comercial y 20.250 €/plaza de aparcamiento.

La realidad del mercado nos lleva a actualizar los coeficientes de acuerdo con los siguientes criterios:

Vivienda Libre

Se parte de un precio de venta de 3.200 €/m²/t con un coste de construcción de 1.160 €/m²/t y un coeficiente de mercado de 1,40. Para una vivienda de 85 m²/t, el precio de venta es de 272.000 €/vivienda.

Según se justifica en el Estudio Económico Financiero el VRS de este producto representa 1.125,71 €/m²/t. Siendo este el uso característico le asignamos K = 1.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Vivienda Protección Tasada

El precio máximo debe responder al de la VTA pues estas viviendas deben dar cumplimiento al estándar legal de la Ley 2/2006 (1,67).

Para una vivienda de 85 m²/t con un coeficiente de conversión útil/construido 1,3, el precio medio en venta es 2.352 €/m²/t.

Tomamos un coste de construcción de 1.000 €/m²/t con un coeficiente de mercado 1,40.

El VRS representa 680,29 €/m²/t y el coeficiente K = 0,6.

Vivienda Protección Social (VPS)

El precio medio en venta m²/t para una vivienda de 85 m²/t representa 1.411,45 €/m²/t.

Tomando un coste de construcción de 900 €/m²/t y un coeficiente de mercado de 1,28 el VRS representa 202,70 €/m²/t y el coeficiente K = 0,18.

La conversión m² útil/construido 1,3.

Terciario comercial planta baja

Tomamos un valor medio en venta de 1.000 €/m²/t y un coste de construcción de 442 €/m²/t con un coeficiente de mercado de 1,40.

El VRS representa 272,29 €/m²/t y el coeficiente K = 0,24

Garaje/Uso Auxiliar promoción libre

Consideramos un precio de 22.500 €/plaza de 30 m²/t.

El valor del m²/t es 750 € y el coste de construcción 442 €/m²/t con un coeficiente de mercado de 1,40.

El VRS representa 93,71 €/m²/t y el coeficiente K = 0,08.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Garaie/Trastero VTM

Partimos del precio de la plaza de garaje de 19.835 € con un consumo de 30 m²/plaza.

El coste de construcción es de 442 €/m²/t y el coeficiente de mercado 1,40, con un factor de conversión útil/construido de 1,15.

El VRS asciende a 52,26 €/m²/t y el coeficiente K = 0,05.

Garaie/Trastero VPS

Partimos del precio de la plaza de garaje de 17.000 € con un consumo de 30 m²/plaza.

El coste de construcción es de 410 €/m²/t y el coeficiente de mercado 1,28, con un factor de conversión útil/construido de 1,15.

El VRS representa 32,75 €/m²/t y el coeficiente K = 0,03.

Uso Industrial

Partimos de un precio medio de 1.500 €/m²/t.

El coste de construcción es de 550 €/m²/t y el coeficiente de mercado 1,40.

El VRS es de 521,43 €/m²/t y el coeficiente K = 0,46.

Los coeficientes adoptados son por tanto los siguientes:

Vivienda libre:	1 (1.251,71 €/m ² /)
Vivienda VTM:	0,6 (680,29 €/m ² /)
Vivienda VPS:	0,18 (202,70 €/m ² /)
Comercial:	0,24 (272,29 €/m ² /)
Industrial:	0,46 (541,43 €/m ² /)
Garaie/u. aux. vivienda Libre:	0,08 (93,71 €/m ² /)

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Garaje/u. aux. VTM: 0,05 (52,26 €/m²/)

Garaje/u. aux. VPS: 0,03 (32,75 €/m²/)

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

El Documento 4 recoge la programación del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada (AAI.AL.05.1).

En todo caso, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2006, actualizará y concretará los plazos y fases de ejecución.

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

Es objeto del presente documento la Modificación del P.G.O.U. vigente en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", para dar cobertura a un desarrollo residencial en tipología "a.30", coherente con los procesos en su entorno, con una edificabilidad de 39.287 m²/t sobre rasante, de lo que 36.500 m²/t son residenciales, 887 m²/t terciario comercial en planta baja y 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante. El programa residencial se vincula en un 40% respecto al incremento de edificabilidad residencial a Vivienda Protegida (20% VPS y 20% VTM) y el resto a vivienda libre.

Además la Modificación del PGOU afecta a 5.600 m² de terrenos de Erregenea que se califican como SGEL (F.10) y se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada AAI AL.051.

Esta previsión de ordenación conlleva la declaración de fuera de ordenación y a derribar de las edificaciones industriales y el edificio residencial preexistentes.

La propuesta prevé la calificación global de 7.170 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres "F.10" para dar cumplimiento al estándar por incremento de densidad residencial (5 m²/25 m²/t), a razón de 25 m²/habitante, 1.570 m² en el propio ámbito y el resto de la dotación (5.600 m²) se cumple en terrenos de Erregenea que se califican como SGEL

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

(F.10). El resto del ámbito tiene la calificación global "A.30" y una pequeña parte, 715 m² como Equipamiento Dotacional (G.00).

Se cumplimentan además las dotaciones exigidas por el Decreto 123/2012 del Gobierno Vasco respecto a dotaciones integrantes de la red local.

La edificabilidad resultante sobre rasante (excluidas las superficies calificadas como Sistemas Generales) arroja un ratio de 1,95 m²(t)/m², lo que respeta los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística del art. 77 de la Ley 2/2006 (0,4 m²/t/m² – 2,3 m²/t/m²).

Se pasa a continuación a justificar el cumplimiento del art. 105 de la Ley 2/2006 que se refiere a las "Modificaciones que incrementen la edificabilidad o intensidad de uso o afecten a espacios libres de naturaleza estructural".

1.- Art. 105-1 de la Ley 2/2006

La propuesta contempla un neto incremento residencial, pues se pasa de los 736 m²/t existentes en el único edificio residencial que el PGOU de 2010 consolidaba, a 36.500 m²/t residencial. Además en la actualidad existen 20.650 m²/t de uso industrial/almacén, y 283 m²/t de uso comercial que quedan fuera de ordenación junto con la edificación residencial existente.

Además se prevé 887 m²/t de uso terciario comercial como equipamiento privado, para dar servicio a la población del ámbito y otros 1.900 m²/t de uso auxiliar sobre rasante.

Se eliminan la totalidad de las edificaciones industriales existentes así como el edificio residencial.

No se afecta a usos protegidos (vivienda protegida ni usos económicos protegidos) del art. 16 de la Ley 2/2006.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.**

a) Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional

La actuación que se propone define una Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) para reurbanizar el ámbito actual con una nueva calificación residencial, en contraposición con la calificación industrial del actual PGOU.

La propuesta conlleva una mejora de la calidad urbana y dotacional actual, pues implica su completa regeneración, continuando el proceso que se ha producido en los ámbitos colindantes de “LARDI ALDE” y “JOLASTOKIETA”, propulsando la generación de espacios públicos a una cota más baja que la gran plaza central, insertando así adecuadamente el nuevo programa residencial en su entorno.

Se ordenan 5 parcelas residenciales con un total de 36.500 m²/t de uso residencial, 887 m²/t de uso comercial y 1.900 m²/t de uso auxiliar sobre rasante, que representa una superficie de 7.384 m²(p) de parcela privada, frente a un total de 14.952 m² calificados como dominio y uso público. De ellos 1.570 m² como Sistema General de Espacios Libres “F.10” en el propio ámbito (y además 5.600 m² en terrenos de Erregenea) y 715 m² como Sistema General Comunitario (G.00) (Alojamientos Dotacionales). Además prevén como integrantes de la red de dotaciones locales: 7.302 m² como espacio libre local y 5.224 m² destinados a vialidad. Como dotaciones locales (otras dotaciones) se prevé la entrega de un local de 4.997 m²/t, parte en las parcelas “a.30.1” y “a.30.2”, y parte bajo el espacio público “f.10.2”.

Por tanto, la eliminación de los actuales usos industriales y la recalificación del ámbito a uso residencial, Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento Comunitario supone una mejora para el entorno por los problemas que la actual actividad industrial genera (tráficos, etc...) amén de resolver de forma adecuada la sustitución del edificio residencial existente.

Es decir, se diseña un nuevo ámbito residencial, equilibrado, integrado adecuadamente en la malla urbana y respetando los estándares de dotaciones y reservas, en la que se ha tenido presente la visión de género en orden a respetar la igualdad de hombres y mujeres en el acceso a las dotaciones y servicios, conforme se detalla en el informe de Impacto de Género (Anexo VIII)..

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Por tanto, la propuesta implica una mejora de la calidad urbana, sin que se afecte a suelos protegidos.

- b) Justificación de la adecuación del Proyecto a los criterios establecidos en el art. 105-1-b).

No se incide en terrenos destinados a usos protegidos (viviendas y actividades económicas protegidas).

En todo caso se ha garantizado el traslado de la importante actividad industrial del ámbito (ZARDOYA OTIS S.A.) a una parcela en el propio municipio ("ZU.08 ESKUZAITZETA") habiéndose construido la nueva fábrica que está ya en uso.

De otro lado la recalificación a uso industrial del ámbito "AL.14 PAPIN" con una superficie de 33.068 m², calificado como residencial en el PGOU de 2010, a través de la Modificación del citado PGOU actualmente en tramitación, compensaría desde el punto de vista formal la recalificación del Ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA".

2.- Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales (art. 105-1-c))

2.1.- Vivienda Protegida

Se cumple el estándar de vincular el 40% a Vivienda de Protección Pública (20 % VPS y 20% VTM) respecto al incremento residencial (35.764 m²/t) al prever 7.153 m²/t de VPS y 7.153 m²/t de VTM.

2.2.- Alojamientos dotacionales

El art. 81 de la Ley 2/2006 exige un estándar mínimo de 1,5 m²(s)/100 m²/t de incremento residencial. En este caso representaría 536 m²/s (Δ m²/t x 1,5).

A tal fin se califica la parcela G.001/AL.05 con superficie de 715 m², lo que cumple el estándar a razón de 2 m²/100 m²/t.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

2.3.- Espacios libres generales

Se cumple la previsión de la mayor calificación de suelo para Sistema General de Espacios libres dando cumplimiento al estándar del art. 78 de la Ley 2/2006 a razón de 5 m²/habitante, equivalente a 20 m²/100 m²/t residencial.

A tal fin se ha calificado una superficie de 7.170 m² como S.G.E.L. "F.10", parte dentro del propio ámbito (1.570 m²) y el resto (5.600 m²) en terrenos de Erregenea, ante la imposibilidad de disponerlos en el propio ámbito.

2.4.- Dotaciones locales

Se cumple el Decreto 123/2012 de 3 de julio del Gobierno Vasco relativa a dotaciones en actuaciones integradas de uso predominantemente residencial (art. 6).

- a).- Para zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie excluidos Sistemas Generales o 5 m²/25 m² (art. 105.4)

Se toma el criterio más restrictivo, que exige 5 m²/25 m² de incremento de edificabilidad residencial.

$$35.764 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 = 7.152,8 \text{ m}^2$$

Se prevén 3 parcelas "f.10" que totalizan 7.302 m² > 7.152,8 m².

- b).- "Otras dotaciones"

Se debe prever un estándar en m²(s) o m²/t de equipamiento construido, equivalente al 20% de la edificabilidad urbanística sobre rasante en la proporción equivalente al incremento de edificabilidad urbanística ordenada sobre la edificabilidad urbanística materializada.

En nuestro caso, partiendo de la existencia de un total de 20.650,2 m²/t de uso industrial, 283 m²/t de uso terciario y 736 m²/t de uso residencial, el incremento resulta un 63,38% conforme se justifica en el epígrafe XII-6.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

El estándar será por tanto:

$$0,20 \times 39.287 \text{ m}^2/\text{t} \times 63,60\%: 4.997 \text{ m}^2$$

Este estándar se cumple calificando y ejecutando 4.997 m²/t de local - en las parcelas "a.30.1" y "a.30.2" y parte bajo la parcela pública "f.10.2" destinado a dotación pública.

- c).- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas/25 m²/t uso residencial

Este estándar representa: $0,35/25 \times 36.500 \text{ m}^2/\text{t} = 511$ plazas mínima.

Además se prevén 2 plazas de aparcamiento cada 100 m² vinculados a usos no residenciales para cumplir la exigencia del art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales: 67 $(3.334/100 \times 2)$ para el Equipamiento y 18 $(887/100 \times 2)$ para el Terciario.

El total mínimo de plazas de aparcamiento será 596.

Se cumple pues se prevén 529 plazas en parcelas residenciales y 67 plazas en parcela dotacional.

Dado que para estos usos auxiliares previstos (garaje/trasteros) se estima una edificabilidad de 19.000 m²/t (sin agotar las 4 plantas admitidas con carácter general por el art. 30 de las NN.UU.GG. del PGOU) que podría incrementarse si fuera necesario por lo que los 19.000 m²/t no son vinculantes. En la parcela de equipamiento se prevé una ocupación de 1.663 m² en el sótano de dicha parcela para albergar las plazas que le corresponden.

Además resultan 450 plazas de aparcamiento de bicicletas para cumplir la exigencia del art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales:

$$1/100 \times 36.500 \text{ t. residencial} = 365 \text{ plazas.}$$

Además para el Equipamiento Público y el Equipamiento Terciario se prevén 85 plazas $[(3.334^{(*)} \text{ m}^2/\text{t} \text{ uso dotacional principal} + 887 \text{ uso comercial}) / 100 \times 2]$.

(*)NOTA: El total son 4.997 m²/t de los que 3.334 m²/t como uso principal dotacional

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

383 plazas se ubicarán en parcelas residenciales y 67 en parcela dotacional.

d).- Para vegetación: 1 árbol/100 m²/t residencial

Este estándar representa $1/100 \times 36.500$. Teniendo en cuenta el incremento resulta $365 \times 63,60\% = 232$

Se cumple pues se prevén 232 árboles.

3.- Innecesariedad de Avance y de alternativas de ordenación

El art. 104 de la Ley del Suelo 2/2006 del Parlamento Vasco de 30 de junio de 2006 recoge el principio de acto contrario en las Modificaciones del PGOU. Quiere esto decir que el trámite de modificación se ha de adecuar al mismo procedimiento y trámites que presidieron su formulación originaria. Ello no obstante el art. 87-1 de la Ley contempla expresamente que en las modificaciones de los Planes Generales el Avance es potestativo.

En el caso que nos ocupa, dado el alcance y objeto de la presente Modificación, - que constituye básicamente la recalificación al uso residencial de un ámbito con la previsión de las reservas para Sistemas Generales exigibles., continuando el proceso que ya se ha materializado en los colindantes "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA" -, se considera a todas luces innecesaria la formulación de Avance.

La incidencia territorial, es de un lado escasa, tan solo 2,2 Ha. más 0,56 Ha. en Erregenea; de otro lado el contenido es muy concreto, promover un programa residencial en sustitución del actual programa industrial, coherente con el entorno y que se integre adecuadamente en él.

El trazado del viario genera una nueva ordenación que busca cerrar la trama y recuperar "la trinchera" que hasta la fecha se han ocupado por diversas actividades industriales. Se recupera así para el barrio un espacio importante que hasta ahora era uno de los últimos ámbitos de desarrollo.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

Este nuevo vial con un 6% de pendiente busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario.

La edificación planteada busca integrarse en la topografía propuesta, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio.

Se crean dos zonas diferenciadas:

- Una en la parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, que alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas Municipales. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.
- Otra en la parte superior que consiste en un gran espacio verde en torno al cual se sitúan los tres bloques de viviendas libres. Esta zona verde complementa a la anterior, creando la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales. Con esta disposición, los bloques de viviendas libres situados al Norte y Este ocultan desde este espacio el talud existente y futuro hacia el paseo de la Ermita y la plaza Harrobieta respectivamente, restando solo hacia el Sur el resultante del apoyo del nuevo vial en su parte final, con pendiente más amable.

En este contexto no se justifica la necesidad de formular Avance, pues no hay diversas alternativas susceptibles de ser sometidas al trámite de información pública (art. 62.1.a) de la Ley 2/2006), más allá de que, en el trámite de participación ciudadana, la concreta ordenación puede ser objeto de alegaciones que postulen su mejora.

De otro lado se significa que el Convenio que da lugar a la presente Modificación del PGOU fue objeto de información pública.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

4.- Sujeción al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

El art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de Octubre recoge el principio de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de la correspondiente evaluación ambiental de los proyectos, cuando en su caso corresponda.

Esta legislación estaría representada por la normativa estatal, Ley de Evaluación Ambiental de 9 de diciembre de 2013, y la autonómica, Decreto 211/2012 de 16 de octubre de 2012, que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas en nuestra Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley estatal de 9 de diciembre de 2013, art. 6-2-c), se procederá a remitir al órgano ambiental el documento de Evaluación Ambiental Estratégica para la tramitación del procedimiento simplificado.

Por resolución de fecha el órgano ambiental ha formulado el Informe Ambiental en el que se concluye que el Plan no tiene efectos significativos en el medio ambiente, por lo que puede tramitarse. Se acompaña Resolución como Anexo VII.

5.- Cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio, de prevención y corrección de la calidad del suelo

El art. 23 de la citada Ley prevé la necesidad de declarar la calidad de suelo por el órgano ambiental, entre otros supuestos, en aquellos que se refieren a:

- Cese definitivo de una actividad de instalación potencialmente contaminante (epígrafe c).
- Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante (epígrafe d).

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

En el caso que nos ocupa, y como recoge el Estudio Ambiental Estratégico para la tramitación de la Evaluación por el trámite simplificado, la mayor parte de la superficie del ámbito está incluido en el catálogo de suelos potencialmente contaminados, por la actividad industrial al que han estado sometidos.

El mismo artículo 23 recoge en su epígrafe 2 que los movimientos de tierras que deban ejecutarse como consecuencia de alguno de los supuestos previstos, y entre ellos el c) y d), exige la previa aprobación por parte del órgano ambiental de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de calidad de suelo.

Por tanto, y salvo que pueda acreditarse el cumplimiento de los requisitos recogidos en el art. 25 como "supuestos de exención de los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo", lo cierto es que el art. 26 dispone que son nulas de pleno derecho las licencias, autorizaciones y demás resoluciones emitidas por el órgano sustantivo (Ayuntamiento) sin pronunciamiento favorable del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, en el marco del procedimiento correspondiente.

Toda vez que se va a producir antes el cambio de uso que el cese de actividad es de aplicación el art. 31-4 de la Ley que exige que la declaración de calidad de suelo debe emitirse con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyen la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, y preferentemente en las fases iniciales de dichos instrumentos.

Es cierto que se permite, cuando concurren circunstancias que impiden la realización de las investigaciones de la calidad del suelo, que se pueda aprobar definitivamente el instrumento de ordenación sin la previa declaración de la calidad del suelo. En este caso dicha declaración de calidad debe emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del PAU o, en su defecto, de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluyen las parcelas afectadas (art. 31-4).

En el caso presente el mantenimiento de la actividad de ZARDOYA OTIS S.A. en tanto no se produzca su total traslado así como la existencia de otras propiedades con actividad impide realizar, en principio, las labores de investigación del suelo tendentes a obtener el certificado de calidad del suelo, por lo que no existe inconveniente en tramitar

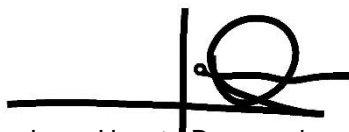
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

y aprobar el presente expediente sin disponer del citado certificado, en el bien entendido de que dicho certificado debe ser previo bien al PAU, o bien al Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.


En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

2-5-2022

1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO **22.336 m²**

ZONIFICACIÓN GLOBAL

* Zona “A.30”/AL.05 (Residencial de Edificación Abierta)	7.384 m ²
* Zona “F.10/AL.05 (Sistema General Espacios Libres)	1.570 m ²
* Zona “G.00/AL.05 (Sistema General Equipamiento)	715 m ²

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

* TOTAL (USOS PRINCIPALES)	39.087 m²(t)
· Edificabilidad zonal	1,95 m ² (t)/m ²
· Nuevo desarrollo	39.087 m ² (t)
· Edificabilidad previamente materializada (fuera de ordenación)	21.669,20 m ² (t)
* USO RESIDENCIAL	36.500 m²(t)
· Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	736 m ² (t)
· Nuevo desarrollo	35.764 m ² (t)
* USO INDUSTRIAL	
· Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	20.650,20 m ² (t)
* USO TERCIARIO	887 m²(T)
· Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	283 m ² (t)
· Nuevo desarrollo	887 m ² (t)
* USOS AUXILIARES SOBRE RASANTE	1.900 m²(t)
· Nuevo desarrollo	1.900 m ² (t)
EDIFICABILIDAD FÍSICA	SOBRE RASANTE
* USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (TITULARIDAD PÚBLICA)	4.997 m²(t)
· Nuevo desarrollo	4.997 m²(t)

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

2.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	m²/t
a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL		
"a.30" Parcelas residenciales de Edificación abierta		
a.30.1	1.737	7.153 (residencial) 887 (comercial) 200 (aux.)
a.30.2	1.063	7.153 (residencial)
a.30.3	1.321	5.678 (residencial) 627 (aux.)
a.30.4	1.188	6.134 (residencial) 463 (aux.)
a.30.5	2.075	10.382 (residencial) 610 (aux.)
TOTAL "a.30" PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	7.384	36.500 (residencial) 887 (comercial) 1.900 (aux.)
e. SISTEMA DE COMUNICACIONES		
e.10 Red de comunicación viaria	5.224	
e.40 Aparcamiento	141	
TOTAL e. SISTEMA DE COMUNICACIONES	5.365	
f. ESPACIOS LIBRES		
f.10.2 Espacios libres	5.437	
f.10.3 Espacios libres	385	
f.20.4 Espacios libres	1.480	
TOTAL f. ESPACIOS LIBRES	7.302	
F. 10 SISTEMA GENERAL		
f.10.1 Espacios libres	1.570	
f.10.5 Espacios libres (exterior). Erregenea	5.600	
TOTAL F.10 SISTEMA GENERAL	7.170	
G. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO OMUNTARIO		
g.00.1 Parcela equipamiento comunitario	715	
TOTAL G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	715	
g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
g.00.2 Parcela equipamiento comunitario (Local) (+15,5+18,5+22,5 y +26)	(bajo f.10.2 (1.663)	2.949 (parc. Equip.) 670 (parc. a.30.1l) 1.378 (parc. A.30.2.)
TOTAL g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		4.997
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	22.336 (*)	

(*) Más 5.600 m² SGEL (F.10) en Erregenea adscritos/vinculados a la Actuación Integrada

2-5-2022

2-5-2022

ANEXO I
CONVENIO URBANÍSTICO

En Donostia/San Sebastián a de 2019

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D., mayor de edad, con D.N.I. nº en su calidad de del Excmo. Ayuntamiento de DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN.

DE LA OTRA: D., mayor de edad, con D.N.I. nº, con domicilio a estos efectos en, c/, en representación de ZARDOYA OTIS S.A.

ACTÚAN

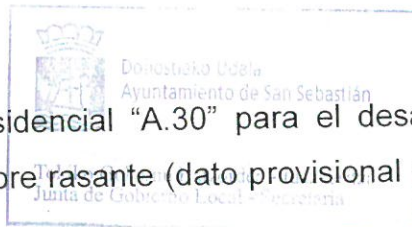
D. en su calidad de del Excmo. Ayuntamiento de DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha

D. en representación de ZARDOYA OTIS S.A. (en adelante ZOSA) lo que acredita mediante escritura de, representación ya acreditada ante ese Ayuntamiento.

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derechos fuere menester y exponen los siguientes

ANTECEDENTES

- 1.- Que con fecha 19 de abril de 2016 las partes intervinientes suscribieron un Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión, interviniendo ZOSA en su condición de propietaria de terrenos donde se ubican sus instalaciones fabriles en el AIU "AL.05 JOLASTOKIETA" del vigente PGOU de Donostia/San Sebastián, Convenio en virtud del cual se definían las nuevas determinaciones estructurales del citado ámbito, que era



objeto de recalificación a un uso global residencial "A.30" para el desarrollo de un programa residencial de unos 19.838 m²/t sobre rasante (dato provisional equivalente a la edificabilidad actual en el ámbito).

Figura como Anexo 1 la documentación acreditativa (Certificado correspondiente) de las propiedades de ZOSA.

Se preveía en cuanto a las condiciones de programación y ejecución la configuración de un único Ámbito de Actuación Integrada con la vinculación al mismo de los terrenos destinados a la red de Sistemas Generales exigidos por la normativa urbanística.

También se contemplaba, entre otras determinaciones, la obligación del Ayuntamiento de formular en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Convenio el documento de Modificación del PGOU (conteniendo también la ordenación pormenorizada), estableciéndose la aprobación definitiva de la MPGOU en el plazo máximo de 2 años desde dicha aprobación del Convenio.

Correlativamente se recogía el compromiso de ZARDOYA OTIS S.A. de concurrir a la licitación pública de la parcela "A" en el Ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA" al objeto de, previa su adquisición, materializar el compromiso de reubicar las nuevas instalaciones fabriles, manteniendo la actividad industrial en esta ciudad, así como los puestos de trabajo.

A fecha de hoy ZOSA ha procedido a adquirir dicha parcela "A" en el correspondiente procedimiento de enajenación y dispone del Proyecto de la nueva fábrica con la correspondiente licencia para el inicio de las obras.

Sin embargo, por diversos motivos no se ha procedido a formular la Modificación del PGOU, habiéndose cumplido ampliamente el plazo previsto para ello, por lo que el Convenio, de conformidad con la Estipulación Sexta -1, ha quedado resuelto.

- 2.- La recalificación de los terrenos del AIU A.05 JOLASTOKIETA es una decisión urbanística propuesta desde la defensa del interés público que encaja con los criterios y objetivos recogidos por el vigente PGOU para esa zona de Altza y que viene a culminar



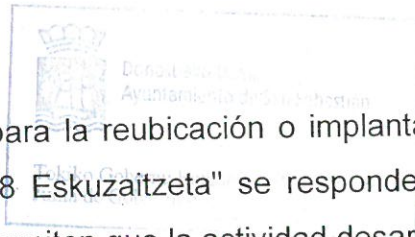
un proceso de recalificación y regeneración urbanas, eliminando el antiguo tejido industrial que hace tiempo entró en conflicto con los usos predominantemente urbanos, por los problemas de tráfico, ruidos, etc... Este proceso de recalificación a uso residencial que se inició en LARDIALDE, continuó con JOLASTOKIETA ALTO (antigua PESCAFRIA), - donde se han materializado sendas promociones residenciales con una aportación de espacios públicos, de equipamiento y dotación terciaria –se culmina ahora con la reconversión del último reducto de tejido industrial, rematando el proceso en cumplimiento de los objetivos del vigente PGOU.

De hecho, la no recalificación desde el PGOU de 2010 del ámbito AL.05 JOLASTOKIETA como zona de uso residencial lo ha sido por las cautelas referidas a la conservación de la actividad industrial de ZOSA en el municipio, con el consiguiente mantenimiento de los puestos de trabajo.

La regeneración de este tejido industrial en conflicto con el entorno netamente urbano constituye un claro objetivo de interés público, coherente con las intervenciones habidas en el entorno, que se aborda desde los principios del urbanismo sostenible apostando por una ciudad compacta y equilibrada.

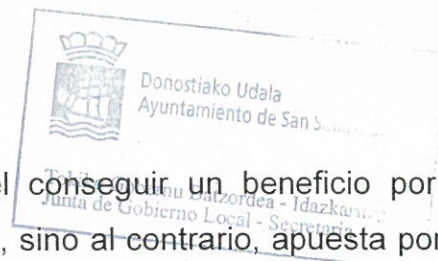
- 3.- Este nuevo Convenio mantiene el objetivo establecido por ZOSA en el anterior de 2016 de buscar la mayor eficiencia económica y productiva en su reorganización interna de su red de plantas de fabricación a nivel mundial, en las mismas condiciones que aconsejaron su firma en aquel momento, siendo que ZOSA dispone, por la situación internacional actual, de menos alternativas que las que llevaron en su día a su firma para asumir la creciente demanda de componentes de ascensor, toda vez que de no suscribirse el presente contrato, ZOSA tendría que trasladar completamente la actividad de su fábrica en Jolastokieta a otro enclave.

ZOSA desearía mantener sus instalaciones en el municipio de Donostia / San Sebastián. Pero para ello, también debe asumir la necesidad de fabricación de componentes y de mantenimiento, renovación y ampliación de las instalaciones industriales que se requiere internamente a ZOSA por parte del Grupo empresarial al que pertenece.



Con la opción que ofrece el Ayuntamiento, para la reubicación o implantación de sus instalaciones en el ámbito urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta" se responde sin duda al mencionado fin privado en condiciones que permitan que la actividad desarrollada por la misma pueda ser ejercitada en las debidas condiciones de calidad, rigor y competitividad, pero también, y sobre todo, al interés público justifica la nueva suscripción de este Convenio, al considerarse el actual emplazamiento inadecuado desde un punto de vista urbanístico por las razones expuestas para la consecución de ese objetivo. Desde un punto de vista empresarial y bajo la óptica de un análisis estricto de costes y beneficios, la opción más ventajosa no sería la del traslado en "ZU.08 Eskuzaitzeta". Esta opción supone para ZOSA un mayor esfuerzo económico si se compara con otras alternativas también valoradas (el sobrecoste estimado por la compañía es de aproximadamente seis millones de euros). Sin embargo, este mayor coste se mitiga si se tiene en cuenta el beneficio que para el interés público urbanístico supone la liberación de los terrenos de la fábrica para la implantación de unos usos más acordes con el tejido urbano actual de la zona, a la vez que para el privado de la compañía al permitir unas eventuales plusvalías que podrá llegar a materializar una vez -levantadas las correspondientes cargas urbanísticas. En definitiva, la realización de los fines públicos urbanísticos plasmados en la modificación del Plan en los términos previstos en este Convenio sirve, a su vez, para justificar la decisión empresarial de la compañía de trasladarse dentro del término municipal de San Sebastián. Sin el cumplimiento y equilibrio de ambos intereses, el presente Convenio no tendría viabilidad empresarial para ZOSA.

- 4.- Los trabajos de redacción de la ordenación de la estructural y pormenorizada del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" puestos en marcha por el Ayuntamiento han hecho patente la necesidad de una reflexión sobre la adecuación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el Convenio aprobado en su día. El parámetro de la edificabilidad asignada al nuevo desarrollo debe estar en línea con los criterios de racionalidad técnica que habitualmente se manejan para abordar esta cuestión, fundamentalmente a partir de tener presente la capacidad del propio territorio para acoger un desarrollo que garantice la adecuada calidad urbana, respondiendo a los criterios de consumo de suelo sostenible y diseño de ciudad compacta, por supuesto todo ello dentro del estándar de edificabilidad máxima establecida en la Ley 2/2006, $2,3 \text{ m}^2/\text{t}(\text{m}^2)$, lo que permitiría aumentar la edificabilidad hasta $51.000 \text{ m}^2/\text{t}$ sobre rasante. ZOSA ha dejado patente con



la firma de este Convenio que no es su interés el conseguir un beneficio por la recalificación de los terrenos de los que es propietaria, sino al contrario, apuesta por el mantenimiento de una industria que lleva presente en el municipio desde hace más de 50 años. Ello no impide que busque una opción que tenga en cuenta los cuantiosos gastos que conlleva la reubicación de las instalaciones industriales de ZOSA a otra parcela en el ámbito de Eskuzaitzeta. De otro, el análisis deberá tener en cuenta la ordenación del área colindante "AL.04.2.1 JOLASTOKIETA ALTO". Este subámbito, con una superficie de 9.842 m², según el Proyecto de Reparcelación aprobado, desarrolló una edificabilidad de 18.147 m²/t de usos principales (de los cuales 2.300 m²/t de uso comercial en semisótano, siendo el resto de usos lucrativos, residenciales).

La edificabilidad que se propone, un total de 40.918 m²/t, satisface por un lado los criterios de utilización de un bien escaso como es el suelo, la adecuada calidad urbana, con la previsión de las dotaciones locales y generales para satisfacción de las necesidades de la población que va a albergar, y, aunque siga existiendo costo económico por la operación, al menos se reduzca a un nivel aceptable para ZOSA para otorgar la viabilidad económica de la operación que todo plan debe justificar, lo que permite asumir las cargas inherentes a toda operación de nueva urbanización.

Los criterios básicos de la propuesta al objeto de acreditar el cumplimiento de estos extremos se recogen en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos, que al efecto se acompaña.

Habiéndose alcanzado un acuerdo las partes intervinientes para la formulación del presente Convenio Urbanístico, instrumentalizan el acuerdo alcanzado en el presente documento con sujeción a las siguientes

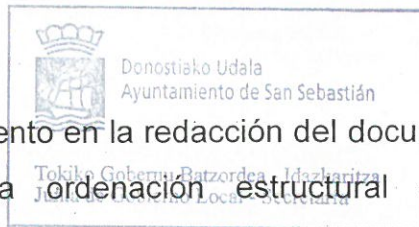
CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián en el ejercicio de la función pública urbanística que le es propia y en defensa del interés público, se compromete a formular e impulsara en todos los trámites hasta su aprobación definitiva la Modificación del PGOU referente al ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" al objeto de su recalificación al uso global



residencial "A.30", en el plazo máximo de 36 meses a partir de la firma del presente Convenio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Edificabilidad sobre rasante: 38.709 m²/t
 - Usos residenciales: 36.500 m²/t
 - Uso comercial: 2.209 m²/t
- Edificabilidad bajo rasante: La permitida con carácter general por el art. 30 de las NN.UU.GG. del vigente PGOU para usos auxiliares y complementarios.
Se prevén 2.209 m²/t adicionales de uso comercial en semisótano
- Perfil de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta.
- Altura de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta. Régimen jurídico de la edificación residencial:
- Quedan prohibidos los usos comerciales de tercera y cuarta categoría.
 - El 40% del incremento de techo residencial deberá quedar vinculado al régimen de VPP para cumplimentar la normativa urbanística. El 20% como mínimo será vivienda VPO y el resto hasta completar el 40%, de VTM.
 - El resto del programa residencial se destinará a Vivienda Libre.
- Cumplimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres.
Se cumplirá mediante la aportación de las superficies necesarias de conformidad con la normativa vigente. Dicha superficie quedará integrada a los efectos de su obtención, ejecución y financiación en el ámbito de la correspondiente Actuación Integrada, así como en la Unidad o Unidades de Ejecución en las que se pudiera dividir para su gestión.
- Cumplimiento del estándar de dotaciones.
El documento de MPGOU deberá cumplimentar el estándar de dotaciones locales exigido por la Ley del Suelo y Decreto 123/2012, bien mediante la calificación de suelo, bien mediante la entrega de local construido, que no computará como edificabilidad urbanística.

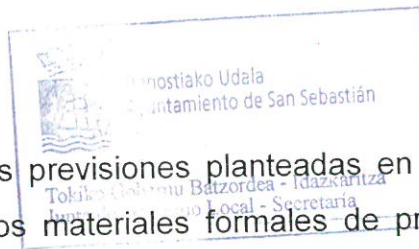


SEGUNDA.- La propiedad colaborará con el Ayuntamiento en la redacción del documento de Modificación del PGOU, que contendrá tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, cuya redacción se realizará en todo caso bajo la responsabilidad y dirección de los Servicios Técnicos Municipales, con la finalidad de que dicho documento sea aprobado definitivamente en el plazo de 36 meses.

TERCERA.- ZOSA se compromete a que tan pronto se apruebe y firme el presente Convenio Urbanístico, iniciará las obras de construcción de las nuevas instalaciones en ESKUZAITZETA en el plazo máximo de nueve (9) meses, siempre que no existan causas que imposibiliten el inicio de dicha ejecución de obras, no imputables a ZOSA.

CUARTA.- La recalificación del ámbito AL.05 conllevará la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de edificios preexistentes, y sus instalaciones, por resultar incompatibles con el Plan y los criterios de nueva ordenación, con eliminación de los usos industriales, sin perjuicio de que ZOSA mantendrá la actividad habitual en su actual fábrica en Jolastokieta hasta el momento que se produzca la aprobación definitiva de la modificación del PGOU así como la finalización de las obras de la nueva fábrica en Eskuzaitzeta y que se garantice en esta última las mismas condiciones para continuar la actividad debidamente.

La ordenación preverá el espacio para la disposición de un Tanque de Tormentas para aliviar los problemas de drenaje que se manifiestan en la zona de San Luis lo que se recogerá como Separata del Proyecto de Urbanización. El Ámbito AL.05 costeará tan sólo la parte proporcional de su desarrollo urbanístico en relación con la totalidad de la cuenca vertiente, siendo abonado el resto del coste del Tanque por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento asumirá tan sólo las obras del Tanque de Tormentas en los términos antes indicados, y no las obras de ejecución del resto de colectores o infraestructuras de saneamiento que deberán estar incluidos dentro de las obras de urbanización a sufragar íntegramente por el ámbito AL.05 (no estarán incluidos en la citada Separata del Tanque de Tormentas). El ámbito AL.05 adjudicará y ejecutará el Tanque de Tormentas con sujeción a los principios de publicidad y concurrencia debiendo estar dicha construcción finalizada y en servicio para el momento de concesión de la licencia de 1ª ocupación del primer inmueble del Ámbito."



QUINTA.- El desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" se adecuarán a los criterios materiales formales de programación, etc., establecidos por un lado en el documento de "Modificación del PGOU para el citado ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", y por otro en los documentos urbanísticos que sean necesarios a continuación para la ejecución y gestión que deben formularse en cumplimiento de la normativa urbanística (PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

El desarrollo del programa residencial y usos autorizados y compatibles recogidos en la Modificación del PGOU a formular en cumplimiento del presente Convenio se entiende condicionada a la materialización del traslado de la actividad de ZOSA a otra ubicación dentro del municipio, en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del mismo, siempre que el Ayuntamiento haya aprobado en dicho plazo la Modificación del PGOU a que hace referencia el presente Convenio, con sujeción a los parámetros recogidos en la Cláusula PRIMERA del mismo.

SEXTA.- Las obligaciones y los compromisos establecidos en el presente Convenio Urbanístico se considerarán inherentes a la propiedad de los terrenos y edificaciones actualmente titularidad de ZOSA o cualquiera que pudiera ser su posterior titular.

Así, en caso de transmisión de dicha titularidad aquellas obligaciones y compromisos se entenderán ensimismo transmitidos y adquiridos por el nuevo titular.

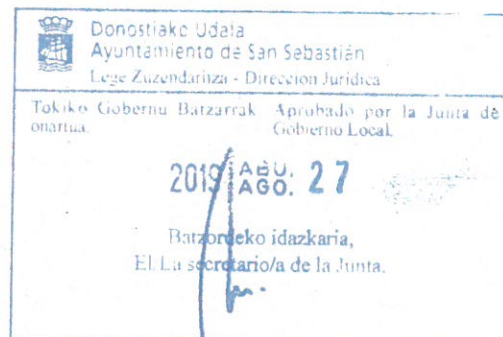
SÉPTIMA.- El presente Convenio Urbanístico se entenderá resuelto en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo, todo ello sin perjuicio de las acciones que por ello corresponda a la parte cumplidora, y entre las que en todo caso se entenderán incluidas las siguientes:

1. Si el Ayuntamiento de San Sebastián no formulara e impulsara en todos sus trámites la aprobación definitiva del documento de Modificación del PGOU para el ámbito urbanístico "AL.05 JOLASTOKIETA" en los términos previstos en el presente Convenio en el plazo de 36 meses.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por acuerdo de ambas partes.



2. Si ZOSA no traslada su actividad a otro emplazamiento dentro del municipio en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del presente Convenio.



ANEXO II
NORMAS PARTICULARES VIGENTES

A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.05 Jolastokieta" está ubicado al Norte del barrio de Altza. Se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, con excepción de su frente Este que, en el contexto del presente Plan, se incorpora al ámbito "AL.04 Lardi Alde". Tiene una superficie de 22.186 m².

A los efectos de su comunicación, este ámbito se apoya los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próximo, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del área "AL.06 Jolastokieta" 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.

Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", "A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100)" (aprobación definitiva: 30 de mayo de 2008). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- * Consolidación del desarrollo industrial existente, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- * Consolidación de la parcela residencial preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10/AL.05 Uso industrial". (Superficie: 22.186 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante⁽¹⁾: 19.838 m²(t)
Se consolida la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes, tanto industriales como residenciales, autorizándose la ampliación de

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.U. "AL.05" (Cont.)

aquellas parcelas subedificadas de conformidad con el siguiente parámetro:

- Edificabilidad sobre parcela (referida a la superficie "neta" de las parcelas edificables, excluidos los viales de titularidad privada): 0,68 m²(t)/ m².

* 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:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III
Se consolida la edificación preexistente que no cumpla ese parámetro.
- 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.

- * Altura de edificación: 13,00 m
Se consolida la edificación preexistente que no cumpla ese parámetro.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10 Uso Industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

A.U. "AL.05" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General, que convalida la establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su formulación.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

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.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas, ajustada, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

- Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

A.U. "AL.05" (Cont.)

- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 40%

* Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolida la parcela residencial de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" ordenada en el ámbito.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

El conjunto de los terrenos del ámbito tiene la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ese contexto, serán de aplicación los criterios asociados, entre otros, al condicionante superpuesto "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

A.U. "AL.05" (Cont.)

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

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

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.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

No se precisan.

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

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

No se establecen condiciones específicas.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico.

A.U. "AL.05" (Cont.)

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 las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



ANEXO III
ESTUDIO ACÚSTICO

ANEXO IV
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA RELACIONADA CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DEL ÁMBITO “AL.05 JOLASTOKIETA” Y TERRENOS DE ERREGENEA

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 108, etc.. de la Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 y art. 5.e del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 20 de octubre), la formulación de documentos de planeamiento estructural se ha de complementar con la elaboración del correspondiente Programa de Participación Ciudadana que determine los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Dicho Programa puede fijar, entre otros, mecanismos de participación como los siguientes:

- Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
- Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Dado que es un documento de planeamiento estructural, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” y terrenos de ERREGENEA elaborada con fecha marzo de 2022 a iniciativa del Ayuntamiento, se ha de complementar con el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

II.- MARCO LEGAL VIGENTE

Este Programa de Participación Ciudadana se elabora en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Artículo “5.e” del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015): Todos los ciudadanos tienen derecho a (...) participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanística y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- Artículo 8.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006): La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

- Artículo 84.4 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):
En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.
- Art. 108 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho o participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:
 - a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
 - b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
 - c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.
- Artículo 26.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 3.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, "El acuerdo de inicio de la formulación del plan general deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en los términos previstos en este decreto.
- El mencionado programa de participación ciudadana se publicará resumidamente en el Boletín Oficial del País Vasco o en el del territorio histórico correspondiente, según la administración pública promotora; se divulgará a través de las nuevas tecnologías de la información, y contendrá como mínimo los siguientes mecanismos participativos:
 - a) Una guía de participación, en la que se describirán las pautas y contenidos del proceso de participación ciudadana, y sus pormenores, recogiendo además en la misma el resumen de los contenidos que servirán como punto de partida del proceso participativo.
 - b) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
 - c) Material divulgativo que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

III.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El vigente Plan General aprobado el 26-5-2010 (BOG 19-11-2010) recoge este ámbito como AU “AL.05 JOLASTOKIETA” clasificándolo como suelo urbano consolidado con calificación “B.10”, ratificando la edificación y volumetría existente de los edificios industriales y el edificio residencial, posibilitando además la edificación de las parcelas subedificadas. Estas parcelas susceptibles de incremento de la edificabilidad urbanística se categorizarán como suelo urbano no consolidado.

El objetivo básico de la Modificación es proceder a la recalificación del ámbito mayoritariamente al uso global “A.30”, en concordancia con su entorno (AU “AL.04”) y las operaciones similares ya ejecutadas, de “LARDI ALDE” y “JOLASTOKIETA ALTO”. De esta forma se culmina y remata la transformación de la cantera de JOLASTOKIETA, sustituyendo el tejido industrial por un desarrollo residencial equilibrado y encajado en la trama urbana, obteniendo espacios públicos que completen a un nivel inferior la gran plaza de LARDI ALDE. Parte de los terrenos del ámbito se califican también como SGEL (F.10) y SGEN (G.00 – alojamientos dotacionales).

Para completar el estándar de Sistema General de Espacios Libres “F.10”, se califican además 5.600 m² de terrenos en la ladera de Igeldo, en Erregenea, como “F.10”.

Se soluciona así el problema de la importante industria existente en el área ZARDOYA OTIS S.A. cuyas necesidades de funcionalidad no pueden ser resueltas en el propio ámbito que por otra parte presenta problemas de compatibilidad en cuanto a sus usos industriales con el entorno residencial por los tráficos, etc... que genera.

El Convenio suscrito entre Ayuntamiento y ZARDOYA OTIS S.A. en 2019 en virtud del cual la empresa se compromete a trasladar su actividad a una parcela en el ámbito “ZU.08 ESKUZAITZETA” (parcela ya adquirida por la empresa) garantiza el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en condiciones de competitividad, con unas instalaciones adecuadas a sus necesidades. Hoy día la nueva fábrica está ya construida y en funcionamiento.

Una vez asegurado el traslado de la actividad principal, la recalificación del área “AL.05” es coherente con los objetivos urbanísticos de regeneración de la zona, y además necesaria para poder financiar la operación de traslado que implica una inversión importante por parte de ZARDOYA OTIS S.A. según recoge el Convenio suscrito.

El resto de actividades existentes, son tipo almacenaje, y su sustitución no parece difícil por no exigir especiales condiciones.

El edificio residencial debe eliminarse y sus ocupantes habituales tendrán el derecho de realojo reconocido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

El documento de Modificación contiene además de las determinaciones propias de la ordenación estructural las correspondientes a la ordenación pormenorizada.

La Modificación del Plan General se limita por tanto a alterar los siguientes aspectos:

- Se asigna la calificación global de “A.30”, salvo en la superficie necesaria para cumplimentar el estándar de Sistema General de Espacios Libres “F.10”, correspondiente al incremento de la edificabilidad residencial y la superficie necesaria para cumplir la reserva de alojamientos dotacionales (G.00).
- Además para completar el estándar de zonas verdes es necesario calificar 5.600 m² de terrenos en la ladera de Igeldo (ERREGENEA), actualmente suelo no urbanizable “D.10” como SGEL (F.10).
- Se contempla una edificabilidad residencial de 36.500 m²/t (máximo 456 viviendas) y además 887 m²/ de uso terciario en planta baja y 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante.

Se vincula el 40% del incremento de edificabilidad residencial a VPP (20% VPS, 20% VTM) el resto se vincula a vivienda libre.

- Se categoriza el ámbito con una superficie de 22.336 m² como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- El área constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. A esta Actuación Integrada AAI se adscribe/vincula la superficie de 5.600 m² que se califica como Sistema General de Espacios Libres en Erregenea. El futuro PAU delimitará la Unidad de Ejecución y el sistema de actuación.
- La ordenación pormenorizada contempla 5 parcelas residenciales, que totalizan 7.384 m², además de las reservas para dotaciones integrantes del sistema local; 7.302 m² espacios libres “f.10”; 4.997 m² como otras dotaciones locales “g.002” parte en local construido en las parcelas “a.30.1” y “a.30.2”, y parte bajo la parcela “f.10.2” en la parcela “g.00.2”; y por último 5.224 m² de vialidad y aparcamientos “e.10/e.40”.

Además se ordenan 1.570 m² de espacios libres correspondientes al Sistema General F.10 en el propio ámbito así como 715 m² de Sistema General de Equipamiento Comunitario G.00 (Alojamientos Dotacionales).

- Previsión de la cesión gratuita al Ayuntamiento del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización, además de la de todas aquellas superficies destinadas por el plan a dominio y uso público.

III.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. Garantizar el cumplimiento de los objetivos específicos en torno a la propia participación

El objetivo principal del Programa de Participación Ciudadana es recoger a través de la intervención de la ciudadanía la diversidad de forma de entender y vivir la ciudad y que esta pluralidad de visiones pueda quedar reflejada en el diseño de la Modificación del PGOU.

En este sentido el Programa de Participación Ciudadana debe garantizar:

- a) Que se informe del derecho a participar y de la forma en que puede ejercerse ese derecho.
- b) Que se reconoce el derecho a formular las observaciones y comentarios en aquellas fases del procedimiento abierto a
- c) la participación.
- d) Que la participación se anticipe incluso a estas fases abiertas garantizando la intervención ciudadana desde los primeros momentos de iniciación del expediente de Modificación, es decir, de forma previa al Avance o Aprobación inicial.
- e) Hacer posible la participación mediante canales accesibles de información y aportación de propuestas.
- f) Hacer posible la información durante todo el proceso del documento de MPGOU.

IV.- CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan de Participación Ciudadana contempla una serie de fases, las cuales se detallan a continuación y serán atendidas por técnicos municipales.

1).- FASE Nº 1. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA M.P.G.O.U.

- El acuerdo municipal de formulación de la M.P.G.O.U. aprobará el presente Plan de Participación Ciudadana que será de aplicación durante el proceso de elaboración, tramitación y aprobación del antecitado instrumento de planeamiento urbanístico.
- Se pondrá a disposición de la ciudadanía y de las entidades asociativas la documentación escrita y gráfica para que puedan pronunciarse respecto a la propuesta de la M.P.G.O.U. Este material de carácter divulgativo consistirá en el resumen ejecutivo de la M.P.G.O.U. (Se acompaña como Anexo).
- Se realizará(n) una(s) sesión(es) pública(s) explicativa(s) y abierta(s) al público, a cargo de los técnicos municipales, dirigida, en especial, a las asociaciones vecinales y vecinos del ámbito urbanístico de Altza. Se realizará(n) en el lugar y fecha que para ello designe el Servicio de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Se explicará en especial la propuesta de declarar fuera de ordenación el edificio residencial de Pº Herrera nº 12.

En la sesión se explicará el alcance y el contenido de la modificación, las formas de consultar el documento, la posibilidad de solicitar cita previa para que los técnicos se reúnan con los particulares que así lo deseen. Al final de la sesión se establecerá una ronda abierta de preguntas.

- Se recogerá en un informe las opiniones y conclusiones habidas como consecuencia de la realización de la(s) sesión(es) pública(s), que se deberán incorporar en la M.P.G.O.U. que se presente al Consejo Asesor del Planeamiento para su aprobación inicial.

2).- FASE Nº 2. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA POSTERIORES A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA M.P.G.O.U.

- Una vez se haya producido la aprobación inicial de la M.P.G.O.U., esté se someterá a un periodo de información pública por medio de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación, todo ello, de conformidad con el artículo 90.5 de la L.S.U. De la misma manera, se dará publicidad de la exposición por los habituales canales municipales.
- Si se considera conveniente se celebrará antes de que termine el plazo de información pública otra sesión pública de explicación del expediente, con asistencia de los técnicos y responsables de urbanismo, en el que los interesados puedan formular las dudas o aclaraciones que consideren.
- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián recibirá las alegaciones que correspondan.
- Se emitirán los Informes pertinentes sobre las alegaciones recibidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial. Estos Informes se deberán integrar en el Texto Refundido de la M.P.G.O.U. que se presente para su aprobación provisional.

FASE 1	TRAMITACIÓN DOCUMENTO URBANÍSTICO	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
	Acuerdo Municipal de Inicio de la Tramitación de la M.P.G.O.U.	Acuerdo municipal de Aprobación del programa de Participación Ciudadana
	Borrador del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.	Difusión del Programa de Participación Ciudadana
	Redacción del documento urbanístico de la M.P.G.O.U. para la Aprobación inicial (incluyendo informe sobre las opiniones de la ciudadanía)	Informe sobre las opiniones y conclusiones recogidas en la sesión(es) pública(s)
FASE 2	Acuerdo Municipal de Aprobación inicial del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.	Publicar el acuerdo en el B.O.G. y en el diario de mayor difusión en el territorio
	Periodo de información pública por un (1) mes	Difusión del plazo de presentación de alegaciones
		Sesión pública para la ciudadanía
	Documento resumen de los informes realizados por otras administraciones	Recepción de las alegaciones
		Informe del Consejo Asesor de Planeamiento
FASE 3	Acuerdo Municipal de Aprobación Provisional del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.	
	Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV)	
FASE 4	Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.	Publicación

V. LOS REALOJOS Y TRASLADOS REQUERIDOS Y SU GESTIÓN

La propuesta conlleva la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de edificios industriales y del edificio residencial existente (Pº de la Herrera nº 12, con 736 m²/t de vivienda y 283 m²/t de local comercial).

Los ocupantes de vivienda que constituya su domicilio habitual tendrán derecho de realojo en los términos establecidos en la Ley 2/2006, Disposición Adicional Segunda.

Se plantea el realojo de los citados ocupantes en el propio ámbito conforme deberá recoger el PAU a formular. Los Convenios de Realojo deberán formularse con el Proyecto de Reparcelación.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO V
RESUMEN EJECUTIVO RELACIONADO CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO
“AL.05 JOLASTOKIETA”

RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Proyecto conlleva básicamente las siguientes modificaciones, lo que se expone a efectos de dar cumplimiento a la exigencia del art. 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30-10-2015 (RDL 7/2015).

- Se mantiene la delimitación del ámbito con superficie 22.336 m² pero se procede a la Modificación de su calificación global pasando de “B.10” (la actual) a residencial “A.30”, si bien a una superficie de 1.570 m², se le asigna la calificación de Sistema General de Espacios Libres “F.10”, para dar cumplimiento a la dotación asociada al incremento residencial y otra superficie de 715 m² se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario “G.00” para cumplimentar la reserva de alojamientos dotacionales.
- Para completar la reserva de Sistema General de Espacios Libres asociada al incremento residencial se califica una superficie de 5.600 m² en la ladera de Igeldo (Erregenea) que actualmente son suelo no urbanizable “D.10” como suelo urbano con calificación “F.10”. Parte de estos terrenos están afectados por la zona de influencia de la Ley de Costas, por lo que el expediente deberá ser informado por Costas.
- Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.087 m²/t, de los que 36.500 m²/t se destina a uso residencial, 887 m²/t a uso terciario comercial (locales de planta baja) con límite de implantación de segunda categoría <750 m²/t, y 1.900 m²/t a usos auxiliares sobre rasante (al superar la altura en fachada el 1,20 m.).

Esta edificabilidad con el tamaño promedio de 80 m²/t por vivienda permitiría un máximo de 456 viviendas sin embargo se maneja un desarrollo del programa residencial con un tamaño algo superior, por lo que se estima que el número de viviendas será del orden de 429:

El 40% del incremento de la edificabilidad residencial (35.764 m²/t) se vinculará a VPP (20% a VPS y 20% a VTm). El resto será vivienda libre. Se Estima del orden de 260 viviendas libres, 84 VPS y 84 VTm.

- Quedan fuera de ordenación y a derribar la totalidad de edificaciones existentes, tanto industriales como la residencial (20.650,20 m²/t de uso industrial; 736 m²/t de uso residencial; 283 m²/t de uso terciario).
- La ordenación pormenorizada establece 5 parcelas residenciales “a.30”, con un perfil variable entre B + 5 y B + 7 que representan una superficie de 7.384 m²(p).

Se prevé un total de 14.952 m²(p) de dominio y uso público, con la siguiente distribución:

– Vialidad rodada/aceras/aparcamiento:	5.365 m ²
– Espacios libres locales:	7.302 m ²
– Sistema General de Espacios Libres:	1.570 m ²

- Sistema General de Equipamiento Comunitario: 715 m²

Además se cumplimenta la previsión de “otras dotaciones locales” exigidas por el Decreto 123/2012 con la entrega de un local construido de 4.997 m²/t, de los que 670 m²/t en la parcela “a.30.1”, 1.378 m²/t en la parcela “a.30.2” y 2.949 m²/t bajo la parcela pública “f.10.2”.

- El área constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) a efecto de cumplimentar los deberes urbanísticos de cesión y urbanización. Se deberá formular el correspondiente PAU y el Proyecto de Urbanización. Forman parte de este AAI además de los Sistemas Generales “F.10” y “G.00” previstos en el ámbito, los 5.600 m² de Erregenea calificados como “F.10”, que quedan adscritos/vinculados a todos los efectos de gestión, ejecución y financiación.
- Los ocupantes habituales de vivienda en el edificio Pº de la Herrera nº12 tendrán el derecho de realojo en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006. Se formularán los Convenios de Realojo con la presentación del Proyecto de Reparcelación recogiendo el realojo en el propio ámbito.

En relación con las previsiones del art. 25-3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 hay que precisar:

- Que la delimitación del ámbito donde se produce la alteración de la ordenación vigente es la correspondiente al “AL.05 JOLASTOKIETA” y los 5.600 m² de la ladera de Igeldo (actualmente suelo no urbanizable “D.10”) delimitados en los planos.
- La propuesta de Modificación conlleva la suspensión de la ordenación urbanística vigente en los ámbitos afectados, esto es, AU “AL.05 JOLASTOKIETA” y 5.600 m² en ERREGENEA.
- Que la suspensión de licencias prevista en el art. 85 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 se produce con referencia a la totalidad del ámbito AL.05 JOLASTOKIETA y terrenos de ERREGENEA incluidos en esta Modificación, toda vez que se produce una reconsideración total de las determinaciones del vigente PGOU de 2010 para los mismos.

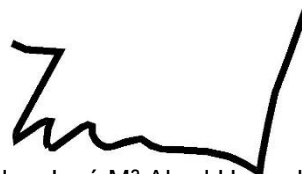
En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

A black ink signature consisting of a horizontal line, a vertical line intersecting it, and a large circular flourish to the right.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

A black ink signature starting with a large 'Z' followed by several loops and a long vertical stroke at the end.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

A blue ink signature with a stylized, cursive script.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO VI
RESOLUCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

ANEXO VII
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

ANEXO VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

TOTAL AMBITO AFECTADO	22.336 m ²
-----------------------	-----------------------

1.- OBJETO

El presente Anexo a la Memoria 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 documento de MPGOU 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.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de “planeamiento pormenorizado”.

Las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización se deberán cumplimentar en los “proyectos de edificación y urbanización complementaria” que se formulará en desarrollo de las determinaciones del presente expediente.

2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCION DE CONDICIONES ADECUADAS DE “ACCESIBILIDAD”.

Como se ha señalado, a este nivel de proyecto, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias se centra exclusivamente en el diseño básico de los itinerarios peatonales, es decir, en su disposición y funcionalidad generales y en el cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas, y altura -> 2,20 m y anchura -> 2,00 m. mínimas.

En lo que respecta a estas últimas, todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplimentan la exigencia de anchura mínima -2,00 m. y ninguno de ellos presenta pasos limitados en su altura libre.

Mencionar que el único vial de nueva creación del ámbito se desarrolla con una pendiente del 6% obligada por los puntos de conexión. Los restantes viales perimetrales al ámbito están ejecutados. El resto de recorridos peatonales secundarios no superan la pendiente del 6%.

Se disponen dos núcleos cada uno de ellos con un ascensor y escaleras, cuya finalidad es acortar los recorridos peatonales y hacerlos más rápidos. No obstante no son necesarios para salvar los desniveles, ya que siempre cuentan con recorridos alternativos peatonales de pendiente inferior al 6%.

Además se establecen 14 plazas de aparcamiento en superficie, colocadas a lo largo del nuevo vial, con la reserva específica de 1 plaza adaptada a minusválidos.

En el cuadro siguiente se detallan en detalle el cumplimiento de los estándares.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los



instrumentos de planeamiento urbanístico.

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	<p>ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm</p> <p>Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$ $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{ cm}/20 \text{ m}$ máx.</p> <p>$P \leq 6\%$</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 2\%$. Recomend. $1,5\%$</p> <p>Transversal $h \geq 2,20 \text{ m}$</p> <p>ALTURA Libre de paso $h \leq 12 \text{ cm}$</p> <p>BORDILLO acera Altura máxima.</p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p>$A = 200$</p> <p>$P = 6\%$</p> <p>$P = 2\%$</p> <p>$h = 2,20 \text{ m}$</p> <p>$h = 12 \text{ cm}$</p>
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	<p>Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos.</p> <p>Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p>Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm.</p> <p>Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Rejilla=</p>
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150 cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150 cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	<p>VADO PEATONAL. Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$</p> <p>Transversal $P \leq 1,5\%$</p> <p>ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm</p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p>ISLETA A nivel de calzada</p> <p>ANCHO $A \geq 2 \text{ m}$. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25 mm de \varnothing, 6 mm de altura y 67 mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	<p>$A = \text{Paso peatones}$</p> <p>$P \leq 8\%$</p> <p>$P \leq 1,5\%$</p> <p>$A \geq 150$ cm</p> <p>$A =$</p>
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	<p>ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m</p> <p>DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal</p> <p>DESNIVELES $\geq 0,40 \text{ m}$ Elementos continuos de protección</p>	<p>$A > 2,00$ m</p> <p>6%</p> <p>Sí</p>

ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta		Directriz = recta
	Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm		
	ANCHO	$A \geq 200$ cm	$A \geq 200$ cm
	HUELLA	$h \geq 35$ cm	$h \geq 35$ cm
	CONTRAHUELLA	$t \leq 15$ cm	$t \leq 15$ cm
	Prohibido sin contrahuellas		
	Nº PELDAÑOS mínimo -máximo	$3 \leq N^{\circ} \leq 12$	$3 \leq N^{\circ} \leq 12$
	Extremo libre escalón resalto	$h \geq 3$ cm	$h \geq 3$ cm
	DESCANSILLO. FONDO	$B \geq 150$ cm	$B \geq 150$ cm
	PASAMANOS		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	Sí
	Para ancho ≥ 240 cm	Además intermedio	
	uno a	$H = 100 \pm 5$ cm	
	otro a	$H = 70 \pm 5$ cm	
	Prolongación en los extremos	$L = 45$ cm	
	ALTURA LIBRE bajo escalera	$H \geq 220$ cm	
	Intrados del tramo inferior	Cerrarlo hasta 220cm	Sí
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	BANDAS en borde peldaño	$A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Sí

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS <div>Longitudinal</div> <div>Transversal</div> ANCHURA BORDILLO LATERAL LONGITUD máxima sin rellano RELLANO INTERMEDIO. Fondo PASAMANOS: Para cualquier ancho <div>uno a</div> <div>otro a</div> <div>Prolongación en los extremos</div> PAVIMENTO SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ $P \leq 8 \%$ $P \leq 1,5 \%$ $A \geq 200 \text{ cm}$ $H \geq 5 \text{ cm}$ $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200 \text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ Antideslizante	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ $P \leq 8 \%$ $P \leq 1,5 \%$ $A \geq 200 \text{ cm}$ $H \geq 5 \text{ cm}$ $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200 \text{ cm}$ Sí Sí
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA <div>1 cada 40 plazas o fracción</div> <div>Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$</div> <div>Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales</div> <div>Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200 \text{ cm}$</div> ANCHO de plaza $A \geq 360 \text{ cm}$ LARGO de plaza $L \geq 600 \text{ cm}$ En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L=500\text{cm}$. En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	<div>N° de plazas =1</div> <div>$R =$</div> <div>$A =200 \text{ cm}$</div> <div>$A = 360\text{cm}$</div> <div>$L =600 \text{ cm}$</div> <div>Tipo =</div>	
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA <div>Si se instalan aislados</div> <div>Si hay agrupación</div> DISTRIBUIDOR ASEOS PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30\text{cm}$	<div>Accesibles Minusválidos</div> <div>1 por sexo por /10 o fracción.</div> <div>$\varnothing \geq 180\text{cm}$</div> <div>$A \geq 90\text{cm}$</div>	<div>N° Baños =</div> <div>N° reservas=</div> <div>$\varnothing =$</div> <div>$A =$</div>
	BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a	$h = 45 \text{ cm}$, sin pedestal	$N^{\circ}=$ $h =$

	<p>CABINA INODORO ADAPTADA</p> <p>ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ $\varnothing =$</p> <p>LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$ $h =$</p> <p>INODORO $h = 45\text{-}50\text{cm}$ $h =$</p> <p style="padding-left: 40px;">Separación de exterior a pared $d \geq 70\text{cm}$ $e =$</p> <p style="padding-left: 40px;">Espacio libre lateral $a \geq 80\text{cm}$ $a =$</p> <p style="padding-left: 40px;">Barras laterales $h = 80\pm 5\text{cm}$ $h =$</p> <p style="padding-left: 120px;">$L = 80\text{-}90\text{cm}$ $L =$</p> <p style="padding-left: 40px;">Distancia barras al eje inodoro $d = 30\text{-}35\text{cm}$ $d =$</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado <input type="checkbox"/></p> <p>SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ $r =$</p> <p>ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$ $h =$</p> <p style="padding-left: 40px;">Perchas, toalleros, etc $h = 90\text{-}120\text{cm}$ <input type="checkbox"/></p> <p>ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$ <input type="checkbox"/></p> <p>SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	
<p>MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p>NORMAS GENERALES</p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad</p> <p>Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.</p> <p>En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p> <p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p>Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$ $h =$</p> <p>Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo.</p> <p>Elementos Transparentes 2 Bandas de $a = 20\text{cm}$, <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 40px;">colocadas una a $h = 90\text{cm}$</p> <p style="padding-left: 120px;">otra a $h = 150\text{cm}$</p>	

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm</p> <p>Semáforos manuales, pulsador h = 90-120cm</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	<p>RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación)</p> <p>Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p>TELEFONO ACCESIBLE</p> <p>Acceso frontal a su uso, espacio libre Ø ≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas =</p> <p>Ø =</p> <p>h =</p> <p><input type="checkbox"/></p>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	<p>Incorporarán sistema Braille, alforrelieve y macrocaracteres</p> <p>Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm</p>	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<p>BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>h =</p> <p><input type="checkbox"/></p>
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	<p>Aproximación a cota</p> <p>Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m</p> <p>Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>d = 50 m</p>
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV)</p> <p>Acceso con espacio libre Ø ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm</p>	<p>Ø =</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>

PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos $h = 40\text{-}50\text{cm}$ Si tiene elementos transparentes: <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: right;">2 Bandas señal colocadas</div> <div style="text-align: left;"> $a = 20\text{cm}$, una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h =$ 150cm </div> </div> Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	$A =$ <input type="checkbox"/>
MOSTARDORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima $h \leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: right;">L = 120cm h = 80cm con hueco libre inferior de</div> <div style="text-align: left;"> $F = 50\text{cm}$ $h = 70\text{cm}$ </div> </div>	$h =$ <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$ Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	$d =$ $a =$
OBSERVACIONES		

En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

A black ink signature consisting of a horizontal line, a vertical line, and a large circular flourish.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

A black ink signature starting with a large 'Z' and ending with a long vertical stroke.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

A blue ink signature with a stylized, flowing script.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO VIII

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 1.- INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En los siguientes apartados se procederá a la evaluación del proyecto urbanístico del que forma parte este documento desde la perspectiva de género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe II.

El presente Informe de evaluación previa de impacto de género se enmarca en el documento del MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL PGOU de Donostia/San Sebastián referidos del ámbito A.U “AL.05 JOLATOKIETA” y terrenos de .

II.-MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME

La evaluación planteada se realiza en el marco general conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en las disposiciones siguientes:

* Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos “20.1.c”...).

* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).

Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012. Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella, sus previsiones también son objeto de consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

* Promovidas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

- Guía para la incorporación de la perspectiva de género en el Planeamiento urbanístico.

III. EL ÁMBITO DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El presente proyecto afecta al ámbito urbanístico AU “AL.05 JOLASTOKIETA” recogido en las determinaciones del vigente Plan General de 2010 y además a 5.600 m² de terrenos en Erregenea, que se adscriben a la Actuación Integrada para cumplimentar la dotación de SGEL (F.10).

El AU “AL.05 JOLASTOKIETA” está clasificado como SUELO URBANO y se categoriza como SUELO URBANO no consolidado y constituye una actuación integrada que debe ser objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación urbanística debiendo cumplimentar la obligación de urbanizar las superficies vinculadas a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los edificios industriales existente se declaran fuera de ordenación y a derribar, así como el único edificio residencial (Pº de la Herrera nº 12).

Esta modificación se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial “A.30” con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m²/t de los que para el uso de vivienda representa 36.500 m²(t) y 887 m²(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además, se prevén 1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un total aproximado de 429 viviendas, 86 VPS en un bloque, 86 VTM en un bloque y 257 vivienda libre en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m².

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m²/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m²/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤750 m²).

Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m² de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m² adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada “AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA”.

Por último, se califican 715 m² en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

III.1 Criterios y objetivos:

El objetivo básico de la Modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos destinados a usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno, lo que aconseja el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación susceptible de acoger actividades industriales en las debidas condiciones de implantación y accesibilidad. De otro lado la propuesta resuelve los problemas de funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento y que ya se ha trasladado al ámbito Eskuzitzeta.

Por tanto, su finalidad principal es dar cumplimiento al compromiso asumido por el Ayuntamiento en orden a proceder a la recalificación del ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”, actualmente con calificación global “B.10” (industrial) por la residencial “A.30” que se completa con las de G.00 (Equipamiento

Dotacional) y la de SGEL (F.10), parte en el propio ámbito AL.05 y el resto en (5.600 m²) en terreno de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada.

Con la nueva ordenación se mejora la calidad urbana del entorno que tiene un carácter netamente residencial eliminando los problemas de compatibilidad de usos que se dan en la actualidad, por la persistencia de este enclave industrial.

La eliminación del actual enclave industrial permite completar el nuevo tejido urbano previsto a modo de continuación de la operación de “LARDI ALDE” y “JOLASTOKIETA ALTO”, con la generación de unos espacios públicos que complementen a una cota más baja la nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el “polo de centralidad” del barrio de Altza.

III.2.- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres

La promoción de la igualdad de mujeres y hombres es un elemento transversal a los objetivos anteriormente señalados.

Por ello los objetivos concretos de la ordenación resultante participa de la preocupación de:

- Satisfacer las necesidades de mujeres y hombres.
- Constitución de la igualdad de mujeres y hombres.

Son objetivos principales de la ordenación:

- La eliminación de una serie de edificios industriales ya sin actividad busca la integración de los nuevo edificios en el entorno, en base a una trama urbana, lo que supone recuperar para el barrio un espacio importante.
- Se busca tener tanto espacios verdes tranquilos, como espacios urbanos de intercambio y uso social. La parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales. En la parte superior se sitúan los tres bloques de viviendas libres rodeando una gran zona verde que crea la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales.
- La ordenación mejora la accesibilidad del barrio de Alza, con un nuevo vial con un 6% de pendiente que busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario. Se comunicará también el nuevo vial con la calle Jolastokieta, de manera que estos vecinos disfruten de las ventajas viarias y peatonales del nuevo barrio.
- Todos los itinerarios peatonales son accesibles al 6%. Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. Uno de ellos en el lado norte comunica el camino de la Ermita y sus alrededores con el vial. El otro en la zona sur comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial. Esto permitirá cambiar radicalmente las conexiones peatonales de esta zona de Altza.

- La nueva ordenación ha estudiado el posicionamiento y volumetría de la edificación para conseguir el óptimo soleamiento, tanto de las viviendas como de los espacios libres, dentro de las dificultades de la orografía existente. Así, el espacio verde queda abierto lo más posible hacia el Sur, sin interponer edificación residencial en esta orientación. La plaza pavimentada también tiene apertura al Sur hacia la subida de la calle Jolastokieta y el nuevo ascensor, creando un filtro entre ambos espacios. En esta plaza se crea una isla ajardinada para darle un aspecto más natural. Con este mismo objetivo de máximo soleamiento, se ha procurado reducir al máximo la altura de la edificación, que va adaptándose escalonadamente al desnivel de la nueva calle.
- Se ha estudiado con la apertura de los espacios públicos y los accesos, evitar la creación de puntos negros y fondos de saco que no resulten visibles desde la vialidad principal, de forma que no se generen espacios insalubres e inseguros en la trama ordenada. Para ello, los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos.

IV.- LA SITUACIÓN DE PARTIDA DEL ÁMBITO AFECTADO. IDENTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE MUJERES Y HOMBRES EN ESTE ÁMBITO

El ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" con una superficie de 22.336 m² se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, ocupado mayormente por edificaciones y actividades de carácter industrial, en un entorno inmediato predominantemente residencial.

- 1.- Características Geotécnicas: el ámbito es una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización. Permitiendo una cimentación superficial. Dada la existencia de usos industriales, se plantea la posibilidad de existencia de suelos contaminados.
- 2.- Desarrollo urbano existente: la edificación existente es principalmente de uso industrial. Actualmente, existe 20.650,20 m²/t de uso industrial y 736 m²/t de uso residencial y 283 m²/t de uso comercial. Algunas de las actividades industriales anteriormente implantadas en dicho entorno han cesado en su carácter productivo, quedando reducido el uso de buena parte de los pabellones existentes al de almacén.

Los 5.600 m² de Erregenea que se adscriben para su clasificación como suelo urbano y calificación como Sistema General de Espacios Libres "F.10", se encuentra con vegetación natural, sin edificación alguna. Su clasificación actual es la de suelo no urbanizable D.10.

Tomando como referencia los datos del EUSTAT correspondientes al inicio del año 2021:

- La población total de Donostia es de 182.088 habitantes. De ese total, el 52,94% son mujeres y el 47,06% hombres.
- La población total del barrio de Altza es de 20.136 habitantes. De ese total, el 51,19% son mujeres y el 48,81% hombres.
- En cuanto a la edad media de la población de Altza, se sitúa en 45,77 años,

Tomando como referencia los datos correspondientes al año 2017: El número total de hogares de Donostia era de 77.058. Y el del barrio de Altza de 8.246.

* Las necesidades de vivienda detectadas en la ciudad en la franja de edad de 18-44 años (año

2015) ascienden a:

- Mujeres: 29.423 viv.
- Hombres: 28.956 viv.
- Total: 58.379 viv.

Los expedientes de solicitud de vivienda protegida por parte de personas empadronadas en San Sebastián y registradas en Etxebide (año 2017) ascendían a:

SOLICITANTE	COMPRA		ALQUILER		TOTAL	%
Mujer	796	41,90	2.343	47,20	3.139	45,70
Hombre	680	35,80	1.648	33,20	2.328	33,90
Ambos	425	22,40	971	19,60	1.396	20,30
Total	1.901	100,00	4.962	100,00	6.863	100,00

En lo referente a la población demandante de vivienda protegida de Etxebide y que cumple los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (2017):

SOLICITANTE	EMPADRONADOS		NO EMPADRONADOS		TOTAL	%
Mujer	202	56,00	49	44,50	251	53,30
Hombre	75	20,80	17	40,00	92	19,50
Ambos	84	23,30	44	15,50	128	27,20
Total	361	100,00	110	100,00	471	100,00

Los datos concluyen que las mujeres son demandantes de vivienda protegida y residentes en ellas en mayor cuantía y proporción que los hombres,

V.- EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En atención a lo expuesto, la ordenación urbanística del ámbito se ha de determinar a partir de la expresa y activa consideración, entre otras, de la perspectiva de género y de las directrices propias de ella. Así los **ámbitos de aplicación** para la evaluación de los espacios urbanos desde la perspectiva de género son:

A.- **Barrio y red cotidiana:** La red cotidiana del barrio está formada por los espacios de relación que las personas que viven en el barrio utilizan para satisfacer sus necesidades diarias, por los equipamientos diarios, los comercios, las paradas de transporte público y las calles.

B.- **Espacio de relación:** Son espacios de interacción entre las personas, que permiten potenciar la cohesión social y las redes de ayuda mutua en el entorno urbano (barrio), a la hora de llevar a cabo las actividades cotidianas, especialmente las relacionadas con las tareas de cuidado. Al mismo tiempo, son espacios de ocio, juego y encuentro, lugares en los que las personas de la comunidad conviven entre ellas, en los que pueden conocerse e identificarse como parte de un grupo humano. Además de las plazas o espacios abiertos a escala de barrio, las calles, esquinas, espacios intermedios entre lo público y lo privado y otros espacios libres no definidos que cumplen estas funciones forman parte de los espacios de relaciones entre las personas.

C.- Equipamiento cotidiano: Se trata de equipamientos imprescindibles como soporte para el desarrollo de la vida cotidiana y la mejora de la calidad de vida de las personas en todas sus etapas vitales. Se trata, asimismo, de espacios de referencia de una comunidad en la que hay convivencia, intercambio, interacción y ayuda mutua. Algunos equipamientos mínimos deberán formar parte de la red cotidiana, en función de la singularidad de cada barrio o municipio, y, en cada caso, esto dependerá también del tamaño y del número de habitantes. Se recomienda la existencia de espacios polifuncionales, sin programas específicos, para que puedan dar respuesta a más de una necesidad.

Los indicadores de espacios urbanos desde la perspectiva de género son:

1.- Proximidad: Se entiende por proximidad la ubicación próxima en el espacio y en el tiempo, así como la conectividad peatonal sin obstáculos, entre los espacios de relación, los equipamientos diarios, las estaciones de transporte público, los comercios y las áreas residenciales.

2.- Diversidad: La diversidad consiste en mezclar perfiles sociales, físicos y funcionales, lo que permite la diversidad de personas, actividades y usos, respondiendo a las diferentes necesidades de las personas, por ejemplo, en función del género, sexo, edad, diversidad funcional, origen, cultura, situación social, etc.

3.- Autonomía: Las personas tienen autonomía cuando perciben los espacios que ocupan como seguros; la capacidad de utilizar un espacio sin ningún tipo de obstáculos, un espacio que garantice la accesibilidad, genera confianza.

4.- Vitalidad: La vitalidad de un espacio se consigue a través de la simultaneidad de las diferentes personas y acciones, y con una presencia permanente. Esta vitalidad se conseguirá en las calles, en los espacios de relación y en los equipamientos que favorezcan las relaciones, la socialización y el apoyo mutuo. La baja densidad y la falta de uso se traducirán en una deficiente vitalidad social, y lo mismo ocurrirá en un espacio monofuncional que se utiliza en un período de tiempo limitado al día (áreas residenciales unifuncionales y de baja densidad, centros comerciales o de negocio, etc.) Y también cuando falte la relación entre los edificios y la calle.

5.- Representatividad: La representatividad se logra mediante el reconocimiento del conjunto de la comunidad y de su visibilidad real y simbólica, cuando existe la presencia de un colectivo plural en la ciudad. La valoración de la memoria y del patrimonio social y cultural en igualdad y la participación de las personas en las decisiones relativas a la ciudad resultan imprescindibles.

Ámbitos de aplicación			
Características urbanas	A. barrio y red cotidiana	B. espacio de relación	C. equipamiento cotidiano
1. proximidad	A1. proximidad en el barrio y la red cotidiana	B1. proximidad en el espacio de relación	C1. proximidad en el equipamiento
2. diversidad	A2. diversidad en el barrio y la red cotidiana	B2. diversidad en el espacio de relación	C2. diversidad en el equipamiento
3. autonomía	A3. autonomía en el barrio y la red cotidiana	B3. autonomía en el espacio de relación	C3. autonomía en el equipamiento
4. vitalidad	A4. vitalidad en el barrio y la red cotidiana	B4. vitalidad en el espacio de relación	C4. vitalidad en los equipamientos cotidianos
5. representatividad	A5. representatividad en el barrio y la red cotidiana	Cada	

ámbito de aplicación se combina con cada una de las características urbanas (A1, A2, A3...) y se crea así una relación de indicadores; en cada uno de ellos se conseguirá una calificación. Las calificaciones irán del 1 a 5, siendo 1 la que más se aleja de los requisitos necesarios y 5 la que más requisitos cumple.

Establecidos ya los criterios, el presente informe procede a analizar conforme a los mismos el Ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”.



A.. BARRIO Y RED COTIDIANA

Se valora conforme los siguientes criterios:

1.- Proximidad: Analizar la distancia a pie entre los diferentes usos, a escala de las personas, del barrio y de los espacios que van más allá de los barrios. Evaluar si la ubicación de las viviendas y la conexión entre espacios de relación, equipamientos, comercios y transporte público les permite formar parte de la red diaria. Priorizar los itinerarios a pie para diferentes usos, garantizando una red de calles accesible

y libre de obstáculos y haciendo un seguimiento de la red urbana consolidada de viviendas.

2.- Diversidad: Tejido urbano que combina las viviendas con otros usos (equipamientos, comercios, pequeños talleres, oficinas, etc.). Teniendo en cuenta la diversidad de perfiles sociales del barrio, crear una red cotidiana de calles con equipamientos, espacios de relación y comercios para satisfacer las necesidades de todas las personas. Poner a disposición de la ciudadanía espacios para promover la diversidad del transporte público y la cohesión de la comunidad.

3.- Autonomía: Evaluar si las calles, paradas de autobús y espacios de relación permiten su uso independiente y percepción de seguridad. Garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Diseñar un espacio accesible, con visibilidad total e iluminación peatonal continua, evitando elementos físicos que provoquen inseguridad.

4.- Vitalidad: Calles de la red cotidiana con espacios y mobiliario adecuados para propiciar la relación, la reunión o el recreo de las personas. Evaluar si la configuración de las calles y la actividad que se da en ellas permiten la simultaneidad y la continuidad de usos. Concentración de usos públicos para la dinamización de calles, generación de acciones en plantas bajas y actividades móviles.

5.- Representatividad: Mediante el reconocimiento, en su totalidad, de un colectivo plural en la ciudad y mediante su visibilidad real o simbólica, se representa la identidad de la comunidad y su memoria histórica. La valoración de la memoria y del patrimonio social y cultural en igualdad y la participación de las personas en las decisiones relativas a la ciudad resultan imprescindibles.

A1. Proximidad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Distancia a pie entre los diferentes usos					
	Todo el barrio	La mayoría del barrio	La mitad del barrio	Menos de la mitad del barrio	No tiene
1. Escala-vecindario. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 300 m a pie.	X				
2. Escala-barrio. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
3. Escala-suprabarrial. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 20 min a pie.	X				
4. Acceso a los comercios cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
5. Acceso a comercios variados en un radio máximo de 20 min a pie.	X				
6. Distribución de las paradas de transporte público en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
	Todos los equip.	La mayoría, incluyendo jardín de infancia, escuela prim., centro salud	Mitad de los equip.	Menos de la mitad de los equip.	No se cumple
7. Acceso a los equipamientos cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie desde todo el barrio.		X			
8. Acceso entre los equipamientos cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie.		X			
9. Los equipamientos cotidianos que quedan fuera del radio de 10 min a pie quedan conectados por el transporte público del barrio, quedando las paradas a un máximo de 5 min a pie del equipamiento.	X				
10. Los espacios de relación del barrio se sitúan en un radio máximo de 10 min a pie en relación con un equipamiento cotidiano.	X				
Conectividad urbana					
	Todas son adecuadas		Algunas tienen obstáculos		Todas tienen obstáculos
11. Calles de la red cotidiana sin condiciones urbanas que dificulten la conectividad a pie.	X				

TOTAL: $53 \div 11=4,82$

A2. Diversidad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Variedad de usos y de personas en el barrio y en la red cotidiana					
	Todos los equip. necesarios	La mayoría, incluyendo jardín de infancia, escuela prim., centro salud	Mitad de los equip. necesarios	Menos de la mitad de los equip. necesarios	No hay equip. necesarios
1. Equipamientos cotidianos considerados básicos en la red cotidiana, según el perfil de la población del barrio.	X				
	Todas las calles	La mayoría de las calles	La mitad de las calles	Menos de la mitad	No hay
2. Tejido urbano del barrio donde se mezclen viviendas con otros usos (equipamientos, comercios, pequeños talleres, oficinas, etc.)		X			
3. Red cotidiana con presencia de comercio cotidiano a pie de calle.		X			
4. Calles de la red cotidiana con <i>comercio variado</i> .		X			
	En todo el barrio		Un perfil específico de la población concentrado en un sector		Todo el barrio dividido en sectores según el perfil de la población
5. Distribución homogénea de la población según distintos perfiles en el barrio.	X				
	Todos los espacios	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay diferentes
6. Espacios de relación del barrio con presencia de diferentes personas	X				
Diferentes opciones de desplazamiento					
	Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
7. Red cotidiana con calles que permitan la convivencia de <i>diferentes opciones de desplazamientos</i> .		X			
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
8. <i>Horarios variados del transporte público</i> que pasa por el barrio.		X			
	Existe				No existe
9. Bolsa de <i>aparcamiento público</i> que permita acceder al barrio.	X				

Disponibilidad de espacio para organizar actividades en el barrio

	Existe, al alcance de todos				No existe o está monopolizado por algún grupo
10. Espacio/sala donde sea posible reunirse y organizar actividades variadas relacionadas con la comunidad.	X				

Imágenes discriminatorias

	No existen				Existen
11. <i>Imágenes discriminatorias</i> en función del género, sexo, edad y origen en el barrio.					

TOTAL: $50 \div 11 = 4,54$

A3. Autonomía en el barrio y la red cotidiana

		5	4	3	2	1
Condiciones para el uso en las calles de la red cotidiana		Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
1.	Calles de la red cotidiana con prioridad peatonal				X	
2.	Calles de la red cotidiana con iluminación peatonal continua	X				
3.	Calles de la red cotidiana sin elementos físicos que generen percepción de inseguridad		X			
4.	Calles de la red cotidiana que cumplen las condiciones de accesibilidad		X			
		En todas las calles (dist. max entre ellos 50 m)		La mayoría de calles, dist. max 50 m todas, dist. max 100 m		No hay
5.	Calles de la red cotidiana con bancos para el descanso	X				
Ubicación y condiciones de las paradas de autobús		Existe info		existe Info. pero, incompleta		No existe Info.
6.	Calles de la red cotidiana con información para ubicarse			X		
7.	Calles de la red cotidiana con señalización de puntos de Emergencia para acudir en caso de incidencia			X		
Ubicación y condiciones de las paradas de autobús		Todas las paradas	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
8.	Calles de la red cotidiana con información para ubicarse	X				
9.	Calles de la red cotidiana con señalización de puntos de Emergencia para acudir en caso de incidencia	X				
Percepción y autonomía de las personas en el barrio		Hay				No hay
10.	En el conjunto de espacios de relación del barrio, Presencia de infantes, personas mayores, con Diversidad funcional y mujeres solas	X				
11.	Percepción de seguridad en el barrio	X				

TOTAL: $46 \div 11 = 4,18$

A4. Vitalidad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Diseño de las calles de la red cotidiana y el paisaje urbano					
	Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
1. Calles de la red cotidiana con <i>espacios y mobiliario</i> que permitan a las personas llevar a cabo actividades de relación, estancia, reunión o juegos y no solo el desplazamiento.	X				
2. Calles de la red cotidiana con <i>plantas bajas abiertas al espacio público</i> , siempre que no genere una privatización desproporcionada de la calle (terrazas de bares).		X			
3. <i>Cuidado del paisaje urbano</i> en las calles del barrio.		X			
Uso y actividades de las calles de la red cotidiana					
4. Calles de la red cotidiana con <i>continuidad de actividades</i> durante el día.	X				
	Hay				No hay
5. Concentración de usos públicos como comercios, equipamientos u otros que generen <i>simultaneidad de actividades</i> en el barrio.	X				
	De forma regular		De forma esporádica		No existen
6. <i>Actividades itinerantes</i> que dinamicen las calles dentro del barrio (bibliobús, punto limpio, mercados, fiestas, etc.)			X		
Relación de equipamientos y espacios de relación con la calle					
	Todos los equip. tienen	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No tienen
7. Equipamientos de la red cotidiana con <i>espacios intermedios</i> que generen actividad hacia la calle.		X			
8. <i>Espacios de relación</i> con perímetro abierto hacia la calle de forma que se integre con las actividades del barrio.		X			

TOTAL: $34 \div 8 = 4,25$

A5. Representatividad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Reconocimiento de la memoria de la comunidad y su presencia en la ciudad					
	Existen				No existen
1. Espacios o elementos que mantengan la memoria de la comunidad como patrimonio social y cultural del barrio.	X				
2. Paredes de la calle que sirvan de soporte para las reivindicaciones ciudadanas (carteles, pintadas, arte urbano).					X
Equidad en el nomenclador					
	Reparto equitativo	Equidad del % 75	Equidad del %50	Trabajando hacia la equidad	No hay equidad
3. Equidad entre mujeres y hombres en los nombres de calles, plazas, parques, y equipamientos del barrio.				X	
Participación de las personas					
	Existen canales		Solo en algunas decisiones		No existen canales
4. Participación de la comunidad en la toma de decisiones urbanas del barrio.	X				

TOTAL: $13 \div 4 = 3,25$

Barrio y red cotidiana				
PROXIMIDAD	DIVERSIDAD	AUTONOMÍA	VITALIDAD	REPRESENTATIVIDAD
4,82	4,54	4,18	4,25	3,25



B. ESPACIO DE RELACIÓN

Este apartado del sistema de indicadores deberá ser aplicado por cualquier proyecto que incida o genere un nuevo espacio de relación. Además de plazas, parques o espacios abiertos a escala de vecindario, se incluyen en este conjunto las calles, las esquinas, los espacios intermedios entre lo público y lo privado. Asimismo, otros espacios libres indeterminados que cumplen estas funciones forman parte de los espacios de relación interpersonal.

B.1.- Proximidad: Se evalúa la ubicación respecto a los diferentes usos de los espacios de relación. Analizar las conexiones entre viviendas, equipamientos, comercios, transporte público y otros espacios de relación, evaluando si permiten formar parte de la red cotidiana. Que el espacio de relación se ubique dentro del tejido urbano consolidado de viviendas, en el que predominan los itinerarios peatonales accesibles y libres de obstáculos.

B.2.- Diversidad: se analiza que el espacio permita la realización de diferentes actividades, dirigidas a personas con diferentes características, que fomenten la diversidad en función del género, sexo, edad y origen, evitando que un mismo colectivo monopolice el espacio. Creación de un espacio de estancia, reunión, actividad física y juego infantil, que permita la relación entre las diferentes edades.

B.3.- Autonomía Que el espacio de relación y su entorno sean accesibles; evaluar si permiten su uso independiente y con percepción de seguridad. Garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Diseñar un espacio accesible, con visibilidad completa y con una iluminación peatonal continua, con el perímetro abierto hacia la calle. Ofrecer recorridos alternativos en diferentes direcciones e informar sobre el entorno del espacio mediante una adecuada señalización.

B.4.- Vitalidad; Evaluar si el diseño del espacio y las actividades permiten la simultaneidad y la continuidad de los usos, de forma que el espacio se utilice en diferentes franjas horarias, y que sea un espacio que fomente el tránsito por los itinerarios diarios. Se debe disponer elementos que permitan el uso del espacio cuando llueve. Hacer actividades en las plantas bajas que rodean el espacio.

B.1 – Proximidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Distancia a pie hacia los diferentes usos					
	A varios		A uno solo		A ninguno
1. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a equipamientos cotidianos.	X				
2. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a comercios cotidianos.	X				
3. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro espacio de relación.	X				
	Existe parada				No existe
4. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividad urbana					
	En un tejido de viviendas y otros usos		En un tejido de viviendas		Aislado del tejido de viviendas
5. Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas	X				
	En todas las direcciones		En todas las direcciones menos en una		No se cumple
6. Ubicación sin condiciones urbanas que dificulten la conectividad a pie.	X				

TOTAL: $30 \div 6 = 5$

B.2 - Diversidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño del espacio y actividades					
	A varios		A uno solo		A ninguno
5. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a equipamientos cotidianos.	X				
6. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a comercios cotidianos.	X				
7. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro espacio de relación.	X				
	Existe parada				No existe
8. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividad urbana					
	En un tejido de viviendas y otros usos		En un tejido de viviendas		Aislado del tejido de viviendas
7. Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas	X				
	En todas las direcciones		En todas las direcciones menos en una		No se cumple
8. Ubicación sin condiciones urbanas que dificultan la conectividad a pie.	X				

TOTAL: $30 \div 6 = 5$

B3. Autonomía en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño del espacio y del entorno					
	En todo el espacio	En la mayor parte	En la mitad del espacio	En menos de la mitad	No existe
1. Diseño del espacio con visible.	X				
2. Diseño del espacio accesible.	X				
	Existe				No existe
3. Información respecto al entorno dentro del espacio.	X				
	X				
4. Interior del espacio con iluminación peatonal continua.	En todo el perímetro	En la mayor parte	En la mitad del perímetro	En menos de la mitad	No se cumple
5. Espacio con perímetro abierto hacia la calle que permita la vigilancia informal hacia su interior.	X				
	X				
6. Fachadas de edificios perimetrales que permitan la vigilancia informal del espacio.	X				
7. Entorno del espacio con iluminación peatonal continua.	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
	X				
8. Diseño del espacio con recorridos alternativos señalizados.					
9. Calles u otros espacios con prioridad peatonal por los que se llega al entorno analizado.			X		
Percepción del espacio y entorno					
	Existe				No existe
10. Espacio y entorno inmediato con percepción de seguridad.	X				
Limpieza y mantenimiento del espacio y entorno					
	Se cumple		Se cumple parcialmente		No se cumple
11. Mantenimiento del espacio y entorno inmediato.	X				

TOTAL $53 \div 11=4,81$

B4. Vitalidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño, ubicación y apertura del espacio					
	En todo el espacio, a todas horas			En una parte, en horario determinado	No se cumple
1. Diseño del espacio que permita realizar <i>actividades simultáneas</i> .	X				
2. Espacio que permita realizar actividades <i>a distintas horas</i> .	X				
	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
3. Diseño y ubicación del espacio que promueva el <i>pasode recorridos cotidianos</i> .		X			
	Existen				No existen
4. Elementos que permitan utilizar el espacio durante los momentos de lluvia (pérgolas, galerías, porches, etc.).	X				

Actividades dentro y en el entorno del espacio					
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
5. Actividades externas que generen usos dentro del propio espacio.					X
6. Actividades externas que generen usos en las plantas bajas que rodean el perímetro del espacio, siempre que no genere una privatización desproporcionada de la calle (terrazas de bares).					X
7. Actividades externas que generen usos en el entorno inmediato.					X
	De forma regular		De forma esporádica		No existen
8. Actividades itinerantes que dinamicen el espacio (recreativas o deportivas, bibliobús, punto limpio, mercados, fiestas, etc.).			X		

Usos simultáneos					
	En todo el espacio		En la mitad		No se cumple
9. Usos simultáneos del espacio por parte de las personas.	X				

TOTAL: $30 \div 9 = 3,33$

Espacio de relación			
PROXIMIDAD	DIVERSIDAD	AUTONOMÍA	VITALIDAD
5	4,22	4,81	3,33



C. Equipamientos cotidianos

Ámbito de aplicación

Este apartado del sistema de indicadores está orientado a la evaluación de equipamientos. Dentro de la red cotidiana se requiere contar con unos equipamientos básicos mínimos, en función de las características y necesidades de cada barrio o municipio. Los equipamientos considerados básicos en los contextos sociales evaluados son: servicio municipal de atención a la ciudadanía, centros de salud de atención primaria, centros de atención a personas mayores (residencias de ancianos y centros de día), espacio para el cuidado de niños y niñas de 0 a 3 años (guardería u otro espacio que cubra esta necesidad), educación infantil de 3 a 5 años, educación primaria de 6 a 11 años, educación secundaria obligatoria de 12 a 16 años, centros sociales para diferentes edades, centros culturales, espacios deportivos (polideportivos y otras instalaciones deportivas), etc.

Objetivos

- Proximidad** Evaluar la ubicación de los equipamientos con respecto a los diferentes usos. Analizar las conexiones entre las viviendas, los espacios de relación, los comercios, el transporte público y otros equipamientos para ver si facilitan que todos ellos formen parte de la red cotidiana, y, asimismo, ver si la ubicación del acceso es la adecuada.
- Diversidad** Evaluar si el programa y el diseño del edificio responden a las necesidades de la ciudadanía, para facilitar la combinación de diferentes esferas y responsabilidades. El espacio debe permitir la realización de actividades diversas, dirigidas a personas con diferentes características, con el objeto de fomentar la diversidad en cuanto al género, el sexo, la edad y el origen.
- Autonomía** Evaluar si el equipamiento y el entorno son accesibles y generan percepción de seguridad, lo que facilitaría su uso autónomo. Se debe garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Saber lo que ocurre en el exterior y evitar la existencia de espacios ocultos. El entorno debe ser accesible, con visibilidad total e iluminación continua para el peatón.
- Vitalidad:** Evaluar si el diseño del equipamiento y las actividades que se llevan a cabo permiten la simultaneidad y la continuidad de usos, y ver si se genera actividad en la calle, para que el espacio se utilice en diferentes franjas horarias a lo largo del día. Creación de espacios situados entre el exterior y el interior, ubicando la entrada en relación con un espacio que facilite la socialización y que disponga de asientos para la espera. El diseño del edificio debe permitir conocer desde el exterior lo que está ocurriendo en el interior.

C1. Proximidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Distancia a pie hacia los diferentes usos					
	A varios		A uno solo		A ninguno
1. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a espacios de relación.	X				
2. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad comercios cotidianos.	X				
3. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro equipamiento cotidiano.	X				
	Existe parada				No existe
4. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividad urbana					
	En un tejido de viviendas y otros usos		En un tejido de viviendas		Aislado el tejido de viviendas
5. Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas.	X				
	En todas las direcciones		En todas las direcciones, menos en una		No se cumple
6. Ubicación en condiciones urbanas que no dificultan la conectividad a pie	X				
	Se cumple				No se cumple
7. Ubicación de la entrada en el lugar más próximo por donde accedan las personas del barrio	X				

TOTAL: $35 \div 7 = 5$

C2. Diversidad en el equipamiento cotidiano

		5	4	3	2	1
Programación y horario						
1. Polifuncionalidad del programa.	En todo el espacio					No se cumple
	X					
	Todas las actividades	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad		No se cumple
	X					
2. El programa responde a actividades según las necesidades de las <i>diferentes personas</i> a las que se orienta.	X					
3.						
4. <i>Horarios de las actividades</i> pensados para ajustarse a las necesidades de cuidado del hogar, de las personas y de empleo .	X					
Diseño del espacio						
4. Diseño de los espacios adecuado al uso.	Se cumple		Solo en algunos			No se cumple
	X					
Personas que lo utilizan						
5. Concurrencia de <i>diferentes personas</i> según el perfil de la población del barrio y dentro de la especificidad del programa.	Todos los perfiles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad		No se cumple
	X					
	Existe					No existe
6. Apoyo para el cuidado de criaturas mientras se realizan actividades o espacio que permita organizar cuidados compartidos.	X					
Información y orientación de las personas						
7. Información visible sobre las actividades que se desarrollan y personal que oriente en la entrada del edificio.	Existen		Uno solo			No existe
	X					
Imágenes discriminatorias						
8.-Imágenes discriminatorias en función del género, sexo, edad y origen.	No existen					Existen
	X					

TOTAL: 40÷ 8= 5

C3. Proximidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Diseño del edificio					
1. Espacio accesible en la entrada del edificio.	En todo el espacio	En la mayor parte	En la mitad del espacio	En menos de la mitad	No existe
	X				
2. Edificio que no genere rincones o espacios ocultos hacia el espacio público.	En todo el perímetro	En la mayor parte	En la mitad del perímetro	En menos de la mitad	No se cumple
	X				
3. Edificio con fachadas a la calle que permitan la vigilancia informal del entorno.	X				
Diseño del entorno					
4. Entorno del equipamiento con iluminación peatonal continua.	X				
	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
5. Calles o espacios por los que se llega al equipamiento con prioridad peatonal.	X				
Percepción del edificio y entorno					
6. Edificios y entorno inmediato con percepción de seguridad.	Existe				No existe
	X				
Limpieza y mantenimiento del edificio y entorno					
7.-Limpieza y mantenimiento del espacio y el entorno	Se cumple		Se cumple		No se cumple
	X				
Acceso a los baños públicos					
8.- Baño público accesible desde la calle y señalizado	Existe		Existe sin señalizar		No existe
					X

TOTAL: $36 \div 8=4,5$

C4. Vitalidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Diseño y ubicación del equipamiento					
	Se cumple				No se cumple
1. Diseño de los espacios que permita realizar <i>actividades simultáneas</i> .	X				
2. Entrada ubicada en relación con un espacio que favorezca la <i>socialización</i> .	X				
	Existe		Existe, sin bancos		No se cumple
3. Entrada interior del edificio con <i>espacio intermedio</i> que permita la espera con bancos y sea accesible.	X				
Continuidad de las actividades					
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
4. Continuidad de las actividades del equipamiento.			X		
Relación de actividades con la calle					
	En todo el perímetro	En la mayor parte	En la mitad del perímetro	En menos de la mitad	No se cumple
5. Diseño del edificio que permita ver algunas actividades desde la calle.			X		

TOTAL: $21 \div 5 = 4,2$

Equipamientos cotidianos			
PROXIMIDAD	DIVERSIDAD	AUTONOMÍA	VITALIDAD
5	5	4,5	4,2

VI.- CONCLUSIÓN

Conforme los resultados obtenidos conforme los criterios previamente establecidos desde la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico se puede concluir que la Modificación del PGOU para el Ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” tendrá un impacto positivo en la igualdad, al conseguir para Alza un barrio más cohesionado, más accesible y seguro. Se crean nuevos equipamiento, plazas y espacios de interrelación que mejorará la vida de los que ya viven en el barrio y la facilitará a los nuevos vecinos que lo vayan a habitar.

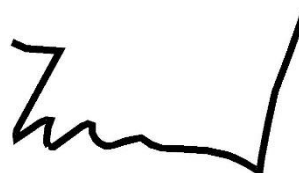
En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Urruzola
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO IX

INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenido y metodología general. Criterios generales.
- III.- Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa.
- IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de San Sebastián.
- V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas del proyecto urbanístico.
- VI.- Conclusiones.

ANEXOS.

- 1.- La situación socioeconómica de Donostia en distintas materias.
 - 2.- La situación sociolingüística de Donostia.
-

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En atención a lo establecido en el artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Debido a ello, el proyecto urbanístico del que forma parte este documento se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, la evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el tipo de planes que han de ser objeto de evaluación; el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo...); etc.

En ese contexto, la evaluación se realiza de conformidad con, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

- * Su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de ~~intervención y decisión propio del proyecto urbanístico y sus propuestas. Carecería de~~ justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no

relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al proyecto

- * En atención a su incidencia en dicho contenido, se analizan, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- La situación socioeconómica de San Sebastián.

Son objeto de particular atención a ese respecto la población y actividad económica, y su evolución a lo largo del período que se analiza.

- La situación sociolingüística de San Sebastián.

Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa y sus posibles afecciones sociolingüísticas.

III.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO QUE SE EVALUA.

Son las que se recogen en el presente documento y ya se han explicado en la Memoria del documento, por ello para este informe se resume la modificación de Plan General que se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial “A.30” con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m²/t de los que para el uso de vivienda representa 36.500 m²(t) y 887 m²(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además, se prevén 1.900 m²/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un total aproximado de 429 viviendas, 86 VPS en un bloque, 86 VTM en un bloque y 257 vivienda libre en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m².

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m²/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m²/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤ 750 m²). Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m² de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m² adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada “AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA”. Por último, se califican 715 m² en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE SAN SEBASTIÁN.

1.-Introducción.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales. En concreto:

- * La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.

En todo caso, esos datos han sido complementados y/o contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el propio Ayuntamiento (Departamento de Euskera), INE, Soziolinguistika Klusterra...

- * Los datos socioeconómicos y sociolingüísticos analizados inciden en las materias relacionadas con, por un lado, la evaluación lingüística planteada y, por otro, las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa.

- * En lo referente al período analizado:

- La mayor parte de los datos sociolingüísticos inciden en el período 2001- 2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual (datos referentes al uso del euskera en la calle; situación existente en materia de modelos de educación...).

Gran parte de esos datos tienen su origen en la encuesta sociolingüística del año 2016. Otros en la encuesta del año 2011 o en estudios específicos realizados por Soziolinguistika Klusterra.

- Los datos socioeconómicos incide en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

2.- La situación socioeconómica de San Sebastián en distintas materias.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 1 adjunto a este documento. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

2.1.- La población

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población en el año 2021, y su evolución desde el año 2001 era la reflejada en el siguiente cuadro.

AÑO	POBLACIÓN
2001	178.131
2005	181.718
2010	182.094
2020	182.391
2021	182.088

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* Reflexiones generales:

- La población de San Sebastián está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeras oscilaciones hacia arriba y abajo.

* La población y su origen o lugar de nacimiento:

- Los datos referentes al lugar de nacimiento de la población de San Sebastián indican que hay: una estabilización de la población con origen en la CAPV, si bien con un ligero descenso (74%-73%); un descenso de las personas con origen en otras comunidades autónomas españolas (22%-17%); una estabilización de la población extranjera (8% - 9%), si bien tuvo un importante incremento en el período 2001-2006
- En el siguiente cuadro se reflejan las tendencias generales referentes al origen o lugar de nacimiento de la población de Donostia entre los años 2012 a 2016

LUGAR NACIMIENTO	AÑOS 2012 – 2013 – 2014 – 2015 - 2016
	Porcentaje -%-

Alava	0,72
Bizkaia	2,25
Gipuzkoa	69,98
Total CAPV	72,95
Otras provincias españolas	17,37
Extranjero	9,68
TOTAL	100,00

* La población y su edad:

- Se detecta una estabilización de la población de 0-19 años, un descenso de la población de 20-64 años y un incremento de la población de más de 65 años.

* La población y el sexo:

- Los datos referentes al sexo en el período 2001 – 2016 son estables. Así, el porcentaje de las mujeres está en torno al 53 % y el de los hombres al 46 %.

2.2.- La actividad económica

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la renta per cápita en San Sebastián en 2019, y su evolución desde el año 2000 es la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 3

	2000	2010	2015	2017	2019
San Sebastián					
PIB per cápita. Precios corrientes €	21.409	34.593	37.288	40.992	43.603

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

-
- * En el período 2000 – 2019 la renta per cápita en San Sebastián se ha incrementado en 2.194 €.

3.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 2 adjunto a este documento. A esos efectos se toma como referencia la población de 2 o más años. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

3.1.- El conocimiento del euskera.

- * La situación general actual resultante de la encuesta lingüística de 2016 (no hay datos de fechas posteriores) es la siguiente:

CUADRO 4

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS -nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	81.274	46,01
Casi-euskaldunes	34.825	19,72
Erdaldunes	60.538	34,27
Total	176.637	100,00

- * Algunas de las tendencias detectadas en el período 2001-2016 son las siguientes:
 - Un importante incremento de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, en el año 2001 dicha cuantía era de 60.415 (34,71%). Y en el año 2016 de 81.274 (46,01 %).
 - Un descenso del número y porcentaje de personas casi-euskaldunes. Así, en el año 2011 el número de personas era de 49.184 (28.26%). Y en el año 2016 de 34.825 (19,72 %).
 - Un descenso del número y porcentaje de personas erdaldunes. Así, en el año 2001 el número de personas era de 64.438 (37,03%). Y en el año 2016 de 60.538 (34,27 %).

- * La suma de euskaldunes y casi-euskaldunes en el año 2016 da un total de 116.099 (65,73%).
-

- * En lo referente a la edad y al año 2016, el 22% de los euskaldunes está en la franja de 2-14 años, el 30% en la de 15-34 años, el 35% en la de 35-64 años y el 13% son mayores de 65 años

3.2.- La lengua materna.

- * La situación actual (derivada de la encuesta de 2016) es la siguiente:

CUADRO 5

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	19,61
Castellano	67,01
Los dos	8,81
Otro idioma	4,57
Total	100,00

- * El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) es considerablemente superior al de las personas cuya lengua materna es el euskera (19,61%).

3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

- * La situación general en el año 2016 era la siguiente:

CUADRO 6

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	14,12
Castellano	69,91
Los dos	13,00
Otro idioma	2,97
Total	100,00

- * El porcentaje de uso del euskera en casa es bajo (14,12%). Y sigue siendo bajo si se suma el porcentaje de personas que utilizan las dos lenguas (euskera y castellano; 27,12%).
- * El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) y casi-euskaldunes (19,72%) es considerablemente superior al de las personas que usan el euskera en casa, bien de manera diferenciada (14,12%), bien junto con el castellano (13,00%).

Por lo tanto, un importante número de personas euskaldunes no utilizan el euskera en su casa.

3.4.- El uso del euskera en la calle.

- * El porcentaje de uso del euskera en la calle en el año 2001 era del 15,80%. Y en el año 2016 del 15,20%.
- * El uso del euskera por parte de mujeres y hombres está equilibrado (en torno al 15% en el año 2016).
- * En atención a la edad y al período 2001-2016, el uso del euskera está estabilizado en la franja de 2-14 años, ha descendido (del 17% al 13%) en la de 15-24 años, y está estabilizado en las de 24-65 años y más de 65 años (sin perjuicio de ligeras oscilaciones al alza y a la baja).
- * El porcentaje de uso del euskera en la calle en el barrio de Alza es de 4,2 % inferior por tanto en 11 puntos al de la media de la ciudad.

3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos obtenidos cabe destacar:

- * La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos de los modelos A y B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza infantil-primaria.
-

- * La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, y al menos del B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza secundaria.
- * La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A y el incremento de los del modelo D en el bachillerato.
- * La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, el incremento de los modelos B y D en la formación profesional.

4.- Otras cuestiones.

Donostia cuenta con el Plan General de Euskera 2020-2024, aprobado mediante resolución de 13 de octubre de 2020. Responde a la configuración y a las pautas propias de un Plan de Acción para la Promoción del Euskera (ESEP).

Este Plan General del Euskera define los objetivos e iniciativas a seguir en la ciudad para normalizar el idioma durante el periodo 2020-2024. Para alcanzar esos objetivos, para diseñar las iniciativas y llevarlas a cabo, la base son varios principios generales, que marcan el objetivo y la forma de actuar. Estos son los principios:

- Igualdad de oportunidades
- El Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián será artífice y promotor
- El objetivo: universalizar la comprensión
- Multiculturalidad
- Coordinación entre competencias municipales e instituciones
- Trabajo en equipo y activación social
- La clave es la juventud

Como principios estratégicos se fijan tres: crear y conseguir nuevos hablantes, fomentar el uso social y la creación en euskera. De la misma manera, de cara a llevar a cabo el plan, cada objetivo estratégico reúne diferentes ámbitos:

1. Adquisición del euskera:

1. Transmisión familiar.

2. Enseñanza.
3. Euskaldunización-alfabetización.
2. Uso del euskera:
4. Administración.
5. Ámbito socioeconómico: comercio y hostelería.
6. Ocio y deporte.
3. Calidad del euskera:
7. Actividad cultural.
8. Medios de comunicación
9. Planificación del Corpus
10. Tecnologías de la información y la comunicación
11. Sensibilización

Además de la adquisición, el uso y la calidad del euskera que se han considerado objetivos estratégicos, para una planificación lingüística integral se deben tener en cuenta también unas **líneas transversales**:

12. La motivación a favor del euskera
13. La difusión de la lengua.
14. Planes Integrales de los barrios

Estos planes integrales de los barrios, de hecho, constituirán una herramienta básica para implementar el Plan General del Euskera de San Sebastián adaptándolo a la situación y a las necesidades de cada barrio y pueblo.

V.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

1.- Premisas generales de la evaluación.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones ~~lingüísticas que las referidas propuestas urbanísticas pudieran tener en el euskera.~~

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

- * Las propuestas urbanísticas a evaluar son, en concreto, los desarrollos residenciales previstos en el citado proyecto, sintetizadamente expuestos en el epígrafe III
- * Dichos desarrollos residenciales se cuantifican en un total aproximado de 439 viviendas.
- * A los efectos de estimar el incremento de población que esas viviendas pudieran conllevar se toma como referencia el ratio de 2,57 personas/viv. (determinado en el vigente PGOU de 2010 para la determinación de sus propuestas).
- * Según distintos expertos y entidades (UEMA, Soziolinguistika Klusterra...), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%.

El índice de San Sebastián es del 55,87%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

Eso sí, es el segundo municipio de la CAPV de mayor masa de población euskaldun (81.274 personas). Le supera únicamente Bilbao (97.287 personas).

- * El período 2001-2016 se ha caracterizado, entre otros, por los siguientes factores:
 - El incremento de la población de 2.048 habitantes (pasando de 178.131 hab.a 180.179 hab.).
 - El incremento del número de viviendas de 13.495 viv. (pasando de 77.478 viv.a 90.973 viv.); eso ha supuesto un incremento aproximado del 18%.
 - El incremento de la población euskaldun, que ha pasado del 34,71% (2001) al 46,01% (2016), del total de la población de la ciudad.
 - La reducción del uso de euskera en la calle, pasando del 15,80% (2001) al 15,20% (2016).
-

2.- Evaluación del impacto lingüístico del proyecto urbanístico.

La realización de esa evaluación en el contexto descrito da pie a analizar y/o destacar, entre otras, las distintas cuestiones siguientes:

A.- Estimación del incremento de visitantes.

En atención al mencionado ratio de personas/vivienda, el incremento de población resultante de las propuestas urbanísticas se estima en 1.128 personas.

B.- Necesidad de la evaluación lingüística.

Se estima que ese incremento de población puede conllevar impactos lingüísticos y/o en la normalización del euskera en la ciudad, que justifican la realización de la evaluación lingüística del referido proyecto urbanístico.

C.- Las tendencias migratorias actuales y la estimación de euskaldunes resultantes.

CUADRO 7

TENDENCIAS MIGRATORIAS ACTUALES		ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES		
Origen	%	Personas –nº-	Euskaldunes - %-	Euskaldunes –nº-
Gipuzkoa	70,09	790	52,54	415
Otro T.H. CPAV	2,99	34	36,17	12
Otras C.A. España	17,10	193	9,94	19
Extranjero	9,82	111	13,98	15
TOTAL	100,00	1.128	---	461

* En realidad, una determinada parte de esa nueva población de 1.128 personas será del propio San Sebastián. Debido a ello, esa parte no debería ser computada a estos

efectos. En todo caso, no es posible excluirlos en este momento debido a que se desconoce la cuantía o porcentaje de la población actual nacida en San Sebastián.

- * Las tendencias migratorias reflejadas en el cuadro son las resultantes del estudio socioeconómico contenido en este documento, referentes al año 2016.
- * Los porcentajes de euskaldunes reflejados en el cuadro son los resultantes del estudio sociolingüístico contenido en este documento, referentes al año 2011.

El total de personas euskaldunes estimado asciende al 40,86% del incremento de población calculado.

D.- Las tendencias migratorias actuales y la estimación de casi-euskaldunes resultantes.

CUADRO 8

TENDENCIAS MIGRATORIASACTUALES		ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES		
Origen	%	Personas – nº-	la-Euskaldunak -%-	la Euskaldunes -nº-
Gipuzkoa	70,09	790	29,81	235
Otro T.H. CPAV	2,99	34	33,62	11
Otras C.A .España	17,10	193	25,85	50
Extranjero	9,82	111	23,50	26
TOTAL	100,00	1.128	---	322

- * En realidad, una determinada parte de esa nueva población de 1.128 personas será del propio San Sebastián. Debido a ello, esa parte no debería ser computada a estos efectos. En todo caso, no es posible excluirlos en este momento debido a que se desconoce la cuantía o porcentaje de la población actual nacida en San Sebastián.
- * Las tendencias migratorias reflejadas en el cuadro son las resultantes delestudio socioeconómico contenido en este documento.
- * Los porcentajes de euskaldunes reflejados en el cuadro son los resultantes del estudio sociolingüístico contenido en este documento.

El total de personas casi-euskaldunes estimado asciende al 28,54% del incremento de población calculado.

E.- En atención a lo expuesto en los anteriores cuadros cabe destacar, entre otras,las conclusiones siguientes:

- * El número y porcentaje de euskaldunes que cabría vincular a los desarrollos urbanísticos planteadas es estima, respectivamente, en 461 personas y un 40,86% del total.

Ese porcentaje es ligeramente inferior al del total de personas euskaldunes

estimado el año 2016 (46,01%).

- * El número y porcentaje de casi-euskaldunes que cabría vincular a los desarrollos urbanísticos planteados se estima, respectivamente, en 322 personas y un 28,54% del total.

*

Ese porcentaje es sensiblemente superior al del total de personas casi-euskaldunes estimado el año 2016 (19,72%).

- * El número y porcentaje de las restantes personas (usuarias de otros idiomas, incluido fundamentalmente el castellano) que cabría vincular al desarrollo urbanístico planteado se estima, respectivamente, en 345 personas y un 30,58% del total.

Ese porcentaje es ligeramente inferior al del total de personas euskaldunes estimado el año 2016 (34,27%).

- * El 69,4% de la nueva población por tanto tendrá un amplio conocimiento del euskera.

F.- El desarrollo urbanístico planteado no genera, por tanto, singulares impactos negativos en lo referente al conocimiento del euskera por parte de la nueva población asociada a ellas.

Resultaría conveniente, en todo caso, la determinación de medidas complementarias y/o correctoras en el marco del Plan General de Euskera de San Sebastián 2020-2024 y/o en su desarrollo (Planes Integrales de los Barrios). Se sugieren a ese respecto las medidas siguientes:

- * Determinación de los desarrollos previstos en las parcelas de equipamiento público ordenadas en condiciones que impliquen el impulso del euskera en los entornos afectados. El hecho de tratarse de parcelas de titularidad pública (Ayuntamiento) justifica y favorece la determinación de ese tipo de medidas.
 - * Desarrollo e implantación de los alojamientos dotacionales previstos en condiciones que impliquen el impulso del euskera en dicho entorno..
-

- * Extensión de los Planes Integrales del barrio de Alza, y concreción e impulso en ellos de los objetivos estratégicos determinados en el citado Plan General de Euskera.

La determinación de ese tipo de medidas excede del campo de intervención propio del proyecto urbanístico evaluado y forma parte de, en realidad, las medidas a promover en materia lingüística y/o de euskera. En todo caso, su determinación ha de plantearse en el marco de una visión unitaria y/o en red del Ayuntamiento y de sus distintas políticas y medidas en el conjunto de las materias en las que interviene.

Además, en atención a lo indicado, la situación y las cuestiones relacionadas con el uso de euskera tanto en casa como en la calle constituyen factores complejos igualmente ajenos al planeamiento urbanístico, que han de ser abordados en el marco de las correspondientes políticas lingüísticas.

VI.- CONCLUSIONES.

La evaluación realizada en este documento permite destacar, entre otras, las dos conclusiones que se exponen a continuación.

Por un lado, el análisis expuesto en este documento da pie a concluir que las propuestas del proyecto urbanístico no generan singulares impactos negativos en lo referente al conocimiento del euskera.

Por otro y en todo caso, resultaría conveniente la determinación de medidas complementarias y/o correctoras en el marco del Plan General de Euskera de San Sebastián 2020-2024 y/o en su desarrollo (Plan Integral en el Barrio de Alza), en línea con lo sugerido a ese respecto en el epígrafe V.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

A black ink signature consisting of a horizontal line with a vertical stroke intersecting it, followed by a large, stylized 'Q' shape.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

A black ink signature starting with a large 'Z' followed by a series of connected loops and a final upward stroke.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

A blue ink signature with a stylized, cursive script.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO 1.

**LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE SAN SEBASTIÁN
EN DISTINTAS MATERIAS.**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

1.- LA POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN.

-1-

Evolución general y por sexo de la población (2001– 2016)

AÑO	SEXO	POBLACIÓN	
		Cantidad	%
2001	Mujeres	94.417	53,00
	Hombres	83.714	47,00
	Total	178.131	100,00
2006	Mujeres	96.694	53,12
	Hombres	85.339	46,88
	Total	182.033	100,00
2011	Mujeres	96.873	53,22
	Hombres	85.153	46,78
	Total	182.026	100,00
2014	Mujeres	96.028	53,23
	Hombres	84.369	46,77
	Total	180.397	100,00
2016	Mujeres	95.727	53,13
	Hombres	84.452	46,87
	Total	180.179	100,00

Fuente: EUSTAT

-2-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2001 – 2016)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO				
	2001	2006	2011	2014	2016
Alava	1.528	1.450	1.357	1.297	1.318
Bizkaia	4.459	4.392	4.192	4.035	4.074
Gipuzkoa	127.092	128.796	127.118	126.341	126.282
Total CAPV	133.079	134.638	132.667	131.673	131.674
Otras provincias (España)	39.564	36.373	33.274	31.796	30.819
Extranjero	5.488	11.022	16.085	16.928	17.686
TOTAL	178.131	182.033	182.026	180.397	180.179

Fuente: EUSTAT

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

-3-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2012 - 2016)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO							
	2013		2014		2015		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Alava	1.290	0,71	1.297	0,72	1.296	0,72	1.318	0,73
Bizkaia	4.048	2,24	4.035	2,24	4.061	2,25	4.074	2,26
Gipuzkoa	126.380	69,81	126.341	70,03	126.292	70,05	126.282	70,09
Total CAPV	131.718	72,76	131.673	72,99	131.649	73,02	131.674	73,08
Otras provincias (España)	32.209	17,79	31.796	17,63	31.413	17,42	30.819	17,10
Extranjero	17.099	9,45	16.928	9,38	17.229	9,56	17.686	9,82
TOTAL	181.026	100	180.397	100	180.291	100	180.179	100

Fuente: EUSTAT

-4-

Evolución de la población en atención a su edad (2001 – 2016)

EDAD	AÑO				
	2001	2006	2011	2014	2016
0 – 19	30.832	30.167	30.567	30.706	30.906
20 – 64	112.790	115.825	113.109	109.662	108.029
= > 65	34.509	36.041	38.350	40.029	41.244
TOTAL	178.131	182.033	182.026	180.397	180.179

Fuente: EUSTAT

2.- LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN.

-5-

Evolución general de la vivienda (2001 – 2016)

AÑO	VIVIENDAS –nº-
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973

Fuente: EUSTAT

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

-6-

Evolución general de la vivienda en atención a su ocupación (2001 – 2016)

AÑO	OCUPACIÓN	VIVIENDAS	
		Cantidad	%
2001	Principal	65.961	85,14
	Resto (2ª viv. + desocupada)	11.517	14,86
	Total	77.478	100,00
2006	Principal	70.264	82,93
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.465	17,07
	Total	84.729	100,00
2011	Principal	74.555	83,35
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.890	16,65
	Total	89.445	100,00
2014	Principal	76.116	84,37
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.098	15,63
	Total	90.214	100,00
2016	Principal	76.800	84,42
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.173	15,58
	Total	90.973	100,00

Fuente: EUSTAT

**ANEXO 2.
LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN.**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

1.- NIVEL / CONOCIMIENTO DE EUSKARA.

-1-

Evolución general (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	60.415	34,71	49.184	28,26	64.438	37,03	174.037	100
2006	71.106	40,35	46.900	26,62	58.201	33,03	176.207	100
2011	72.071	40,59	50.793	28,61	54.701	30,81	177.565	100
2016	81.274	46,01	34.825	19,72	60.538	34,27	176.637	100

Fuente: EUSTAT

-2-

Evolución general en atención a la edad (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2-14	2001	11.848	64,02	4.969	26,85	1.690	9,13	18.507	100
	2006	12.765	67,19	4.495	23,67	1.737	9,14	18.997	100
	2011	16.444	81,18	2.940	14,51	873	4,31	20.257	100
	2016	17.839	88,24	1.972	9,75	406	2,01	20.217	100
15-34	2001	22.120	44,88	17.221	34,94	9.944	20,18	49.285	100
	2006	24.873	56,76	12.201	27,84	6.750	15,40	43.824	100
	2011	22.992	58,03	9.223	23,28	7.406	18,69	39.621	100
	2016	24.333	67,21	4.270	11,79	7.599	20,99	36.202	100
35-64	2001	17.781	24,25	21.386	29,18	34.142	46,57	73.309	100
	2006	24.140	30,71	23.729	30,18	30.742	39,11	78.611	100
	2011	23.587	29,20	30.115	37,28	27.073	33,52	80.775	100
	2016	28.515	35,50	21.274	26,49	30.524	38,01	80.313	100
= > 65	2001	8.576	26,04	5.608	17,03	18.752	56,93	32.936	100
	2006	9.328	26,82	6.475	18,62	18.972	54,56	34.775	100
	2011	9.068	24,57	8.515	23,06	19.329	52,37	36.912	100
	2016	10.587	26,53	7.309	18,32	22.009	55,15	39.905	100

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

-3-

Evolución general en atención al sexo (2001 – 2011).
(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Mujeres	32.768	35,42	25.472	27,53	34.274	37,05	92.514	100
	Hombres	27.647	33,91	23.712	29,09	30.164	37,00	81.523	100
	Total	60.415	---	49.184	---	64.438	---	174.037	100
2006	Mujeres	38.503	41,03	24.373	25,97	30.973	33,00	93.849	100
	Hombres	32.603	39,59	22.527	27,35	27.228	33,06	82.358	100
	Total	71.106	---	46.900	---	58.201	---	176.207	100
2011	Mujeres	38.318	40,49	26.257	27,75	30.060	31,76	94.635	100
	Hombres	33.753	40,70	24.536	29,59	24.641	29,71	82.930	100
	Total	72.071	---	50.793	---	54.701	---	177.565	100

-4-

Evolución general en atención al lugar de nacimiento (2001 – 2011).
(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Gipuzkoa	54.719	44,06	39.231	31,59	30.253	24,36	124.203	100
	Otro T.H. CAPV	1.741	29,81	1.746	29,90	2.353	40,29	5.840	100
	Otra C.A. España	3.228	8,36	6.992	18,11	28.384	73,53	38.604	100
	Fuera España	727	13,49	1.215	22,54	3.448	63,97	5.390	100
	TOTAL	60.415	---	49.184	----	64.438	----	174.037	---
2006	Gipuzkoa	59.566	48,35	35.602	28,90	28.018	22,74	123.186	100
	Otro T.H. CAPV	2.042	35,41	1.648	28,58	2.077	36,02	5.767	100
	Otra C.A. España	4.561	12,64	6.934	19,22	24.586	68,14	36.081	100
	Fuera España	4.937	44,19	2.716	24,31	3.520	31,50	11.173	100
	TOTAL	71.106		46.900		58.201		176.207	---
2011	Gipuzkoa	64.531	52,54	36.613	29,81	21.684	17,65	122.828	100
	Otro T.H. CAPV	1.967	36,17	1.828	33,62	1.643	30,21	5.438	100
	Otra C.A. España	3.248	9,94	8.443	25,85	20.976	64,21	32.667	100
	Fuera España	2.325	13,98	3.909	23,50	10.398	62,52	16.632	100
	TOTAL	72.071		50.793		54.701		177.565	---

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

2.- LENGUA MATERNA.

-5-

Evolución general (2001 – 2016)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	35.572	19,94	37.076	20,52	35.963	19,78	35.430	19,61
Castellano	126.342	70,83	125.249	69,33	124.375	68,43	121.060	67,01
Las dos	13.097	7,34	13.634	7,55	14.570	8,01	15.918	8,81
Otra lengua	3.366	1,89	4.698	2,60	6.880	3,78	8.250	4,57
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

3.- USO DEL EUSKERA EN CASA.

-6-

Evolución general (2001 – 2016).

(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	17.194	9,64	20.456	11,32	22.026	12,12	25.509	14,12
Castellano	138.882	77,86	138.897	76,89	138.349	76,10	126.304	69,91
Las dos	21.172	11,87	19.770	10,94	17.512	9,63	23.479	13,00
Otro lengua	1.129	0,63	1.534	0,85	3.901	2,15	5.366	2,97
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

4.- EL USO DEL EUSKARA EN LA CALLE

-7-

Evolución general (2001 – 2016)
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2001	27.60	17.00	12.90	6.80	15.80	12.10	15,80
2006	33.90	18.20	15.10	7.40	18.10	18.30	18,20
2011	27.20	14.60	14.00	6.30	15.10	15.30	15,20
2016	26.90	13.00	13.50	6.90	15.50	15.00	15,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-8-

El barrio de Ibaeta (2016).
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2016	36,10	4,30	19,60	14,50	19,80	26,00	22,80

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-9-

El barrio de Ayete-Miramón-Zorroaga (2016)
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2016	35,50	7,40	23,20	19,70	26,00	26,20	26,10

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

5.- MODELOS EN LA ENSEÑANZA.

-10-

Situación según niveles de educación (curso 2006-2017)

NIVEL EDUCACIÓN	AÑO	MODELO DE EDUCACIÓN (%)			
		MODELO A	MODELO B	MODELO D	TOTAL
Infantil + Primaria	2006 – 2007	7	37	55	
	2014 - 2015	9	20	71	
	2017 - 2018	9	16	75	
E. Secundaria	2006 – 2007	11	45	44	
	2014 - 2015	8	37	54	
	2017 - 2018	8	32	60	
Bachillerato	2006 – 2007	56	7	36	
	2014 - 2015	42	8	50	
	2017 - 2018	38	7	55	
F. Profesional	2006 – 2007	83	0	17	
	2014 - 2015	71	1	28	
	2017 - 2018	60	14	26	

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.**

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

PARTE I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

PARTE II

**DOCUMENTO “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES”
DEL AU “AL.05 JOLASTOKIETA”
LIBRO I. ALTZA**

PARTE III

**DOCUMENTO “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE
ERREGENEA”**

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

PARTE I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

PARTE II

**DOCUMENTO "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"
DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA"
LIBRO I. ALTZA**

PARTE III

**DOCUMENTO "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE
ERREGENEA"**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO

AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.

ÍNDICE

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

PARTE I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.-Ámbito del Proyecto	2
Art. 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigor	2
Art. 3.- Documentos del proyecto y alcance normativo de los mismos	2

PARTE II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL AU “AL.05 JOLASTOKIETA”

DOCUMENTO 2.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL AU “AL.05 JOLASTOKIETA”. LIBRO I. ALTZA

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN	1
II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN	1
III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL	2
1.- Calificación Global	2
1.1.- <u>Zona “A.30 / AL.05–Residencial de edificación abierta”</u>	<u>2</u>
A.- Condiciones generales de edificación	2
B.- Condiciones generales de uso.....	3
1.2.- <u>Zona “F.10 / AL.05–Sistema General de Espacios Libres”</u>	<u>3</u>
1.3.- <u>Zona “G.00/AL.05-Sistema General de Equipamiento Comunitario”</u>	<u>3</u>
2.- Clasificación Urbanística.....	3
3.- Régimen general de programación y ejecución	4
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	4
1.- Calificación pormenorizada.....	4
A.- Condiciones de delimitación de la ordenación pormenorizada.....	4
B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas	5
C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura, alineaciones, perfil de la edificación, vuelos y aleros. Ejecución por fases	6
D.- Condiciones particulares de edificación de las parcelas resultantes de la zonificación pormenorizada	6
E.- Condiciones particulares de dominio y so de las parcelas ordenadas	7
F.- Condiciones de parcelación	9
2.- Categorización del suelo.....	9
3.- Ficha particular por Parcelas	9
3.3.1.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “a.30.1”	9
3.3.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “a.30.2”	9
3.3.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “a.30.3”	9
3.3.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “a.30.4”	9
3.3.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “a.30.5”	9
3.3.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela “g.001”	9

3.3.7- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "g.002"	
V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN	9
1.- Régimen de urbanización	10
a) Condiciones formales de urbanización	10
b) Condiciones materiales de urbanización	10
2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución	10
A.- Condiciones de vinculación de los terrenos afectados y del desarrollo planteado a las correspondientes modalidades de actuación	10
B.- Condiciones específicas de formulación y programación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)	11
C.- Condiciones de actuación (Unidad de ejecución, Sistema de Actuación)	11
D.- Coeficientes de ponderación de uso	11
E.- Condición de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización	12
F.- Condiciones de formulación y ejecución del proyecto de edificación, y de concesión de licencias de primera utilización	
3.- Edificación disconforme con el planeamiento	
4.- Régimen de Programación	
VI.- CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	
VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL	
IX.- GRÁFICOS	

PARTE III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA

DOCUMENTO 2.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA

TÍTULO I

Art. 1.- Clasificación Global	
Art. 2.- Zonificación Global	
Art. 3.- Régimen de ejecución general de los Sistemas Generales	
1.- Los terrenos de Erregenea afectados por el proyecto	
2.- Obras de Urbanización	

TÍTULO II

Art. 4.- Régimen de zonificación pormenorizada. Condiciones generales	
---	--

TÍTULO III

Art. 5.- Categorización urbanística de los terrenos afectados	
Art. 6.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística	
Art. 7.- Régimen de proyecto y ejecución de las obras de urbanización	

PARTE I

TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito del Proyecto.

El ámbito de este Proyecto está conformado por un lado, por el ámbito urbanístico AU “AL.05 JOLASTOKIETA” y los terrenos de Erregenea delimitados en los planos.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente proyecto entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y se haya cumplimentado los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación, de una o varias de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Documentos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos del Proyecto

Este proyecto contiene los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria
 - Cuadro de características de la ordenación
 - Cuadro de Zonificación pormenorizada
 - Anexo I.- Convenio Urbanístico
 - Anexo II.- Normas Particulares Vigentes
 - Anexo III.- Estudio Acústico
 - Anexo IV.- Programa de Participación Ciudadana
 - Anexo V.- Resumen Ejecutivo relacionado con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al Ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”.
 - Anexo VI.- Resolución de Medio Ambiente referente a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
 - Anexo VII.- Cumplimiento de la Normativa vigente para la Promoción de la Accesibilidad.
 - Anexo VIII.- Informe de Impacto de Género
 - Anexo IX.- Informe Sociolingüístico
- Documento 2. Normas Urbanísticas
- Documento 3. Estudio de Viabilidad Económico. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Documento 4. Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución).
- Documento 5.- Planos.

1. Carácter normativo de los documentos y sus determinaciones.

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultado del conjunto de los documentos mencionados en el apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas" y los Planos de Ordenación del documento "5 – Planos" los que tienen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, esta se deberá ejecutar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de documentos tiene un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

PARTE II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DOC. 2.2. LIBRO I

AU “AL.05 JOLASTOKIETA” (ALTZA)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito urbanístico “AL.05 JOLASTOKIETA” está ubicado al Norte del barrio de ALTZA. Se corresponde básicamente con la cantera de Jolastokieta con excepción de su frente Este que se incorporó al ámbito “AL.04 LARDI ALDE”. Tiene una superficie de 22.336 m².

A efectos de comunicación, estos ámbitos se apoyan en los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea, Txirrita Bertsolari Pasealekua y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próxima, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del Área “AL.06 JOLASTOKIETA” delimitado en el Plan General de 1995, y que sufrió una modificación en 2008, calificándose el lado Este (Pescafría) como residencial y manteniendo la calificación industrial del lado Oeste.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Culminar el proceso de recalificación de la cantera de Jolastokieta, completando los desarrollos residenciales del área colindante “LARDI-ALDE”, formulado en sendas modificaciones del PGOU de 1995, en los años 2003 y 2008, para lo que se plantean los siguientes objetivos:

- Transformación integral del ámbito eliminando los usos industriales preexistentes así como el edificio residencial, sustituyéndolos por el de vivienda “a.30” que se complementan con los de terciario y equipamiento.

Se contempla un programa residencial de 36.500 m²/t, de los que el 40% del incremento de edificabilidad residencial, se vincula al régimen de VPP (20% VPS y 20% VTM). Además se prevé un programa terciario en planta baja de 887m²/t y 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante.

- Formalización de una nueva pieza urbana que resuelve adecuadamente la transición desde la parte alta de la cantera (AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO) a la parte baja, con un diseño del viario con una pendiente del 6%. El viario rodado discurre rodeando los bloques de viviendas salvando el desnivel que existe entre la cota +41.00 de Txirrita Bertsolari Pasealekua a la cota +18.00 de Herrera Pasealekua con una pendiente máxima de 6%. Se crearán dos grandes espacios urbanos, uno más pequeño que alberga las dotaciones y los locales comerciales de carácter más urbano y otro mayor con un carácter de parque verde.

- Previsión de la superficie destinada a S.G.E.L. “F.10” que cumpla la dotación asociada al incremento de densidad residencial, parte en el propio ámbito (1.570 m²) y el resto (5.600 m²) en terrenos externos, en Erregenea.
- Previsión de la superficie destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario “G.00” (Alojamientos Dotacionales) para cumplir el estándar legal.
- Obtención de los nuevos espacios públicos comentados, que complementan, a cota más baja, la nueva gran plaza central que se dispone en el ámbito colindante “AL.04 LARDI ALDE”, destinada a convertirse en el “polo de centralidad” del barrio de Altza.
- Adecuado diseño de la red peatonal que facilite el acceso del ámbito al citado polo de centralidad de Altza.
- Determinación de los parámetros formales (calificación, alineaciones, perfiles, alturas, etc...) propios de la ordenación pormenorizada, que posibilite la concesión de licencia sin necesidad de formular planeamiento de desarrollo. Es por ello, que este documento recoge las determinaciones propias de la ordenación estructural y además las propias de la ordenación pormenorizada.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona “A.30 / AL.05–Residencial de edificación abierta” (Superficie 20.051)

A. Condiciones Generales de Edificación

- Edificabilidad urbanística sobre rasante
- Edificabilidad previamente materializada declarada fuera de ordenación
 - Uso residencial: 736m²/t
 - Uso industrial: 20.650m²/t
 - Uso comercial: 283 m²/t
- Nueva edificabilidad “usos principales”
 - Edificabilidad residencial: 36.500m²/t
 - Edificabilidad uso terciario: 887m²/t
 - Usos auxiliares sobre rasante: 1.900 m²/t
- Edificabilidad urbanística bajo rasante destinada a usos auxiliares

Se corresponde con la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante de conformidad con los criterios establecidos con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del Plan General vigente (art. 30).

B. Condiciones Generales de Uso

- a).- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General pero la zona global “A.30” Residencial de Edificación Abierta (Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales).

El uso terciario no podrá superar la categoría segunda (<750 m²/t).

1.2.- Zona “F.10 / AL.05–Sistema General de Espacios Libres” (Superficie: 1.570m²)

Las condiciones de edificación y de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para esta tipología de zona global (Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales).

**1.3.- Zona “G.00/AL.05”–Sistema General de Equipamiento Comunitario
(Alojamientos Dotacionales) (Superficie 715 m²)**

Las condiciones de edificación y uso son las propias de la zona global “G.00”.

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos pertenecientes a este ámbito se clasifican como urbano.

3.- Régimen general de programación y ejecución

A. Régimen de ejecución y programación general

Se prevén el desarrollo y la ejecución del ámbito en el plazo de 4 años desde la aprobación del presente documento. En todo caso será el correspondiente PAU el que establecerá los plazos, pudiendo ampliarse el de 4 años inicialmente previsto.

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

No se precisa la formulación de Plan Especial de Ordenación Urbana pues el presente documento recoge ya la ordenación pormenorizada.

Se formulará el preceptivo PAU que establecerá los plazos y fases de ejecución, así como la formulación de los instrumentos de ejecución y gestión.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los Sistemas Generales

Se debe ceder gratuitamente el Sistema General de Espacios Libres “F.10” y el Sistema General de Equipamiento Comunitario “G.00”, que se incluyen a todos los efectos en la Actuación Integrada “AAI-AL.05.1”. La superficie de 5.600 m² calificada como Sistema General de Espacios Libres “F.10” en terrenos de Erregenea para el cumplimiento del estándar del Sistema General de Espacios Libres requerido por el incremento de edificabilidad urbanística se adscribe/vincula a los efectos de su obtención, gestión y financiación a la citada Actuación Integrada.

La ejecución y urbanización de este SGEL se considera a todos los efectos carga de urbanización asociada al nuevo desarrollo urbanístico.

Las obras de urbanización de los terrenos de Erregenea calificados como "F.10" serán abonados como carga de urbanización imputable a la Actuación Integrada (excluido el 15% de cesión en favor del Ayuntamiento por su participación en las plusvalías).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada

A.- Régimen de determinaciones de la ordenación pormenorizada

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan, que recoge las determinaciones propias de la ordenación estructural y pormenorizada.

En particular la edificabilidad de las parcelas ordenadas se ajustará a las condiciones definidas en los gráficos de la Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas

* Sobre rasante

	<u>Uso residencial</u>	<u>Uso comercial</u>	<u>Auxiliar sobre rasante</u>
Parcela "a.30.1"(VTM)	7.153m ² /t	887 m ² /t	200 m ² /t
Parcela "a.30.2":(VPS)	7.153m ² /t		-----
Parcela "a.30.3": (VL)	5.678m ² /t		627 m ² /t
Parcela "a.30.4": (VL)	6.134m ² /t		463 m ² /t
Parcela "a.30.5": (VL)	10.382m ² /t		610 m ² /t

Además la parcela "a.30.1" alberga en semisótano parte del local (670 m²/t) destinado a dotación pública ("otras dotaciones"). El resto (2.949 m²/t) está en parcela pública (debajo de "f.10.2") y (1.378 m²/t) en parcela "a.30.2".

* Bajo rasante

Bajo rasante la edificabilidad urbanística autorizada a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones autorizadas en ellas, de conformidad con los criterios generales establecidos a este respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del vigente PGOU 2010 (art. 30), reajustado en los términos establecidos en este Proyecto, en el que a efectos económicos se considera tan solo 2o 3 plantas de sótano por parcela, aunque se autorizan 4..

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas

- * Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones son las establecidas para cada una de ellas en el correspondiente gráfico.
- * Altura: Según gráfico
- * Número de Plantas: Según gráfico
- * Patios interiores: Sí
- * El nivel de referencia a los efectos de la medición de la altura de las nuevas edificaciones en cada parcela es el establecido en el correspondiente gráfico de la Norma Particular.

En el proceso de ejecución de las edificaciones se admitirán ajustes de hasta $\pm 0,5$ m. en los niveles definidos para los diferentes elementos de las edificaciones, siempre que los mismos no den lugar a afecciones negativas en las condiciones de utilización de otros elementos o edificaciones próximas situadas en la misma o en otras parcelas.

D.- Condiciones particulares de edificación de las parcelas resultantes de la zonificación pormenorizada

- * Alineaciones (parcelas a.30)

Las alineaciones se ajustarán a lo establecido en cada parcela. Se definen dos tipos de alineaciones:

- Alineaciones obligatorias
- Alineaciones máximas

En las alineaciones obligatorias las fachadas deberán disponerse necesariamente sobre ellas, aplicándose a partir de esa referencia la tolerancia de vuelos y retranqueos.

En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de la alineación establecida sin ninguna limitación. Se permite la ocupación de parte del retiro obligatorio establecido para la última planta, para la disposición de los núcleos de comunicación del edificio, con la limitación de que el mismo ocupe como máximo un 20% de dicha superficie.

La fachada en planta baja no podrá sobresalir de la citada alineación máxima.

En las plantas altas se admitirá la libre disposición de retranqueos del desarrollo en planta de la fachada y en los tramos en lo que así se establece en los gráficos de la presente Norma Particular se admitirán vuelos, los cuales deberán cumplimentar las condiciones de frente y fondo máximo establecidos pudiendo ocupar superficie de planta baja situada en parcela propia.

E.- Condiciones particulares de dominio y uso de las parcelas ordenadas

Parcela "a.30.1"	
Superficie	1.737m ²
Residencial VTM	7.153m ² /t
Terciario	887m ² /t (incluidos portales)
Equipamiento	670 m ² /t
Usos auxiliares sobre rasante	200 m ² /t
Parcela "a.30.2"	
Superficie	1.063 m ²
Residencial VPS	7.153m ² /t
Equipamiento	1.387m ² /t
Parcela "a.30.3"	
Superficie	1.321 m ²
Residencial VL	5.678 m ² /t
Usos auxiliares sobre rasante	627 m ² /t
Parcela "a.30.4"	
Superficie	1.188 m ²
Residencial VL	6.134m ² /t
Usos auxiliares sobre rasante	463 m ² /t
Parcela "a.30.5"	
Superficie	2.075m ²
Residencial VL	10.382m ² /t
Usos auxiliares sobre rasante	610 m ² /t

* A la edificabilidad anterior destinada a usos principales, se le debe añadir la prevista bajo rasante con destino a usos auxiliares (aparcamiento y otros).

* La totalidad de las parcelas reseñadas son de titularidad privada.

* Tamaño promedio de vivienda

Se ajustará a las condiciones establecidas de forma general en las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU (80 m²/t).

* Usos Terciarios en parcelas residenciales

Podrán ocupar la totalidad de la superficie edificable autorizada en las plantas bajas de las parcelas en las que expresamente se autoriza, con excepción de la superficie destinada a locales de usos auxiliares, portales y rampas de acceso a garaje.

* Dotación mínima de aparcamiento

Las parcelas residenciales deben cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en el art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales.

* Servidumbre de uso público

Quedan sometidos a servidumbre de uso público - acceso peatonal y de vehículos de emergencia – las áreas descubiertas de las parcelas en las que así se establece en el correspondiente gráfico de la presente Norma Particular.

* Servidumbre entre parcelas

- Las parcelas ordenadas quedan sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a los garajes de éstas últimas, en los casos en que así se establece en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.

Dichas servidumbres se formalizarán en el Proyecto de Reparcelación a promover en la Unidad de Ejecución que se delimite.

- En concreto y entre otras se establecen las siguientes servidumbres de acceso rodado: Se deberá permitir el acceso rodado entre las parcelas a.30.1, a.30.2 y f.10.2 para optimizar el uso de las plantas de garaje de dichas parcelas constituyéndose la correspondiente servidumbre en el Proyecto de Equidistribución.

F.- Condiciones de parcelación

- * Las condiciones de parcelación son las establecidas en este Proyecto, complementadas en las condiciones que se determinen en los proyectos a promover en su desarrollo y ejecución (Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de Actuación Integrada “AAI-AL.05.1”; Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución que se delimite, etc...).

2.- Categorización del suelo urbano

Los terrenos incluidos en el ámbito de Actuación Integrada “AAI-AL.05.1” delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Conforme ya se ha indicado forman parte de la citada Actuación Integrada, los terrenos incluidos en el propio ámbito AL.05 (22.336 m²) y los terrenos externos de Erregenea adscritos (5.600 m²).

2. Ficha Particular por Parcelas

3.3.1.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.1"

- 1.- Superficie: 1.737 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 8.910 m²/t
 - Se destina a vivienda de promoción (VTM) 7.153 m²
 - Se destina a uso comercial 887 m²
 - Se destina a uso equipamiento comunitario 670 m²
 - Se destina a usos auxiliares sobre rasante 200 m²
 - B.- Bajo rasante: 3.300 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: B+5 / B+7 (según gráfico) (Baja en cota de plaza)
 - * Bajo rasante: SS + 3 SÓTANOS
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: máximo 89 Viviendas
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 100 plazas +18 plazas (uso comercial)

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 72 +18plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.

La parcela a.30.1 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

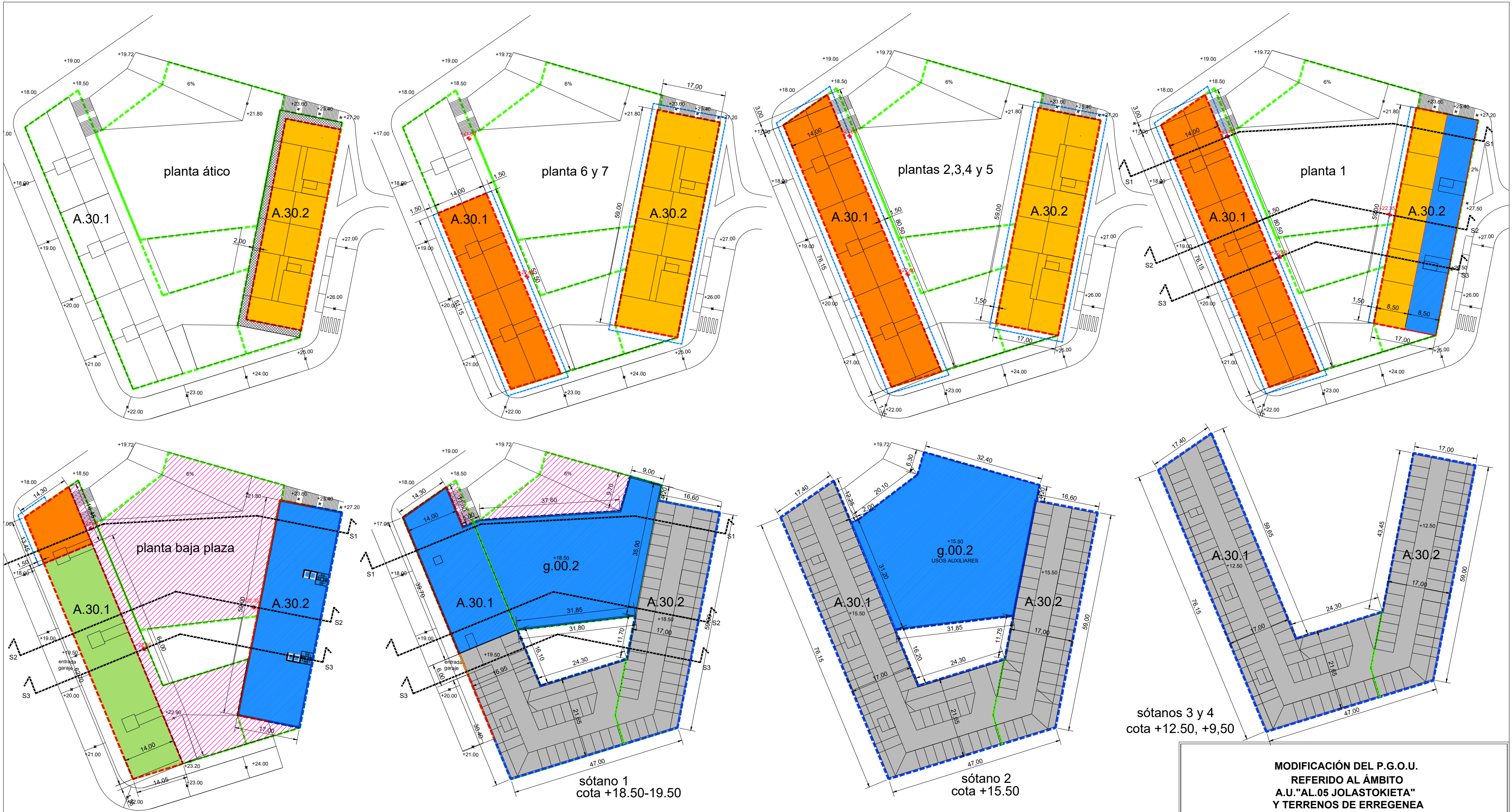
10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución

Las establecidas en punto F del apartado IV.-1.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II

Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.

Las parcelas "a.30.1", "a.30.2" y "g.002" dada su configuración comparten gráfico.



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)
- SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
LUR GAINEKO ERABILERA PUBLOKOKO ZORTASUNA

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

sótanos 3 y 4
cota +12.50, +9.50

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA**

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

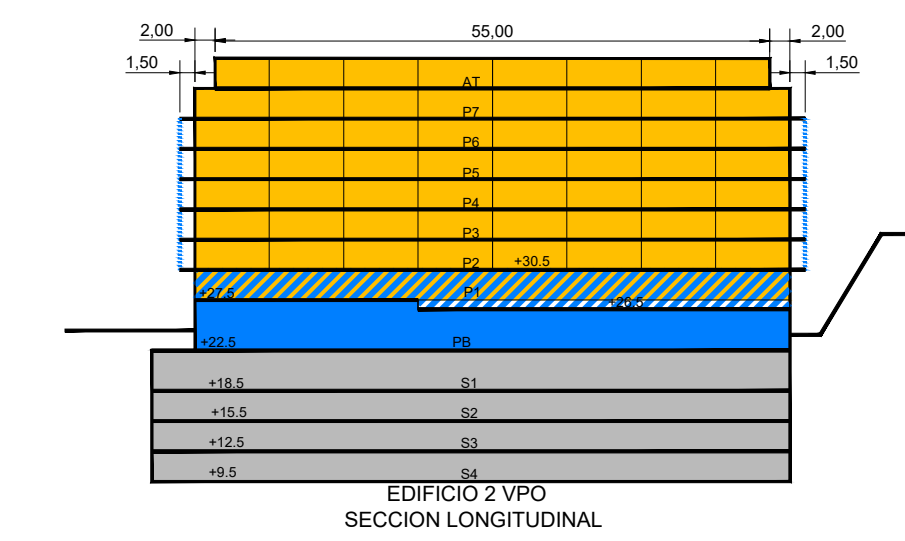
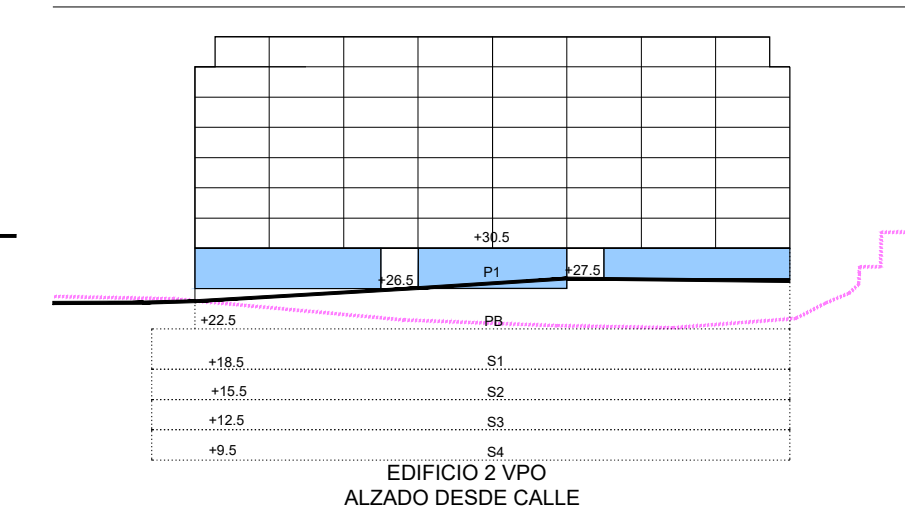
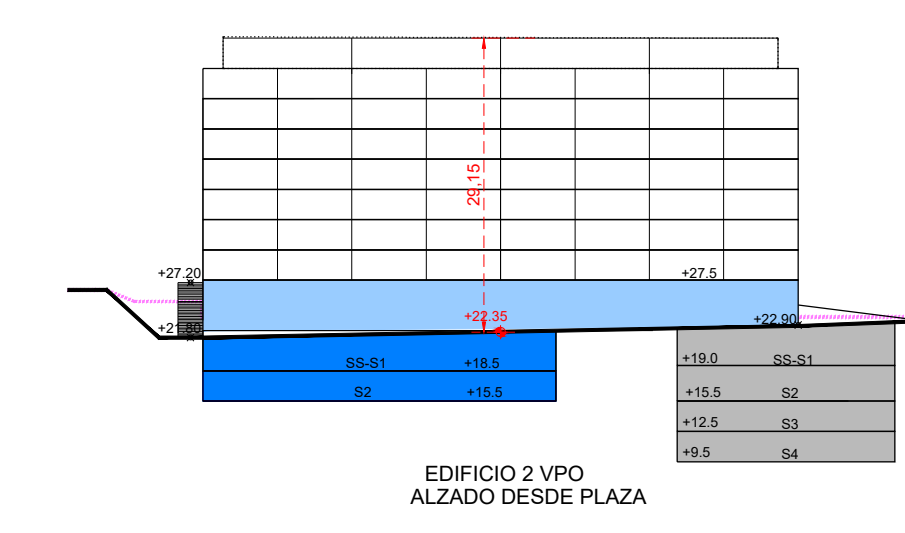
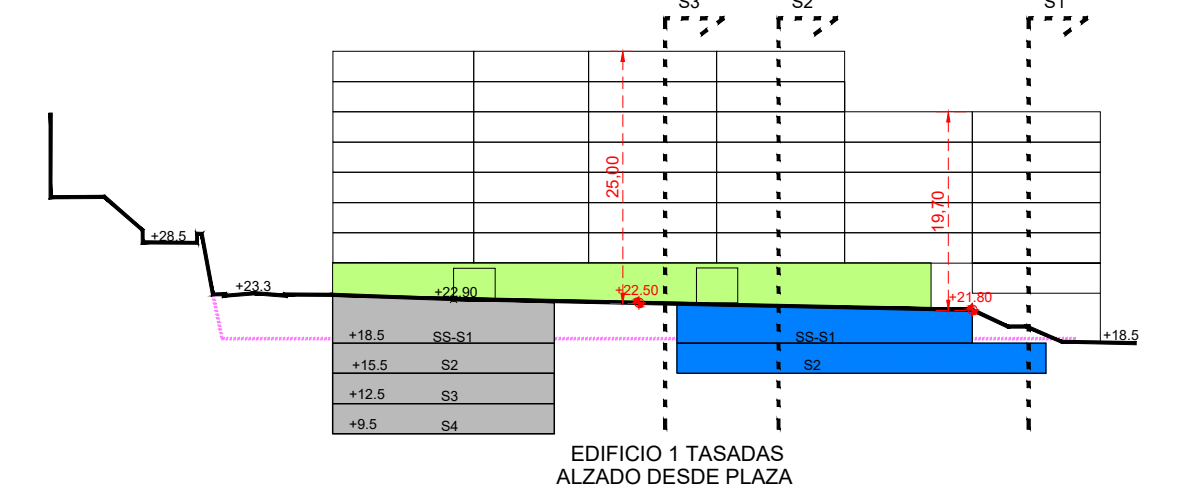
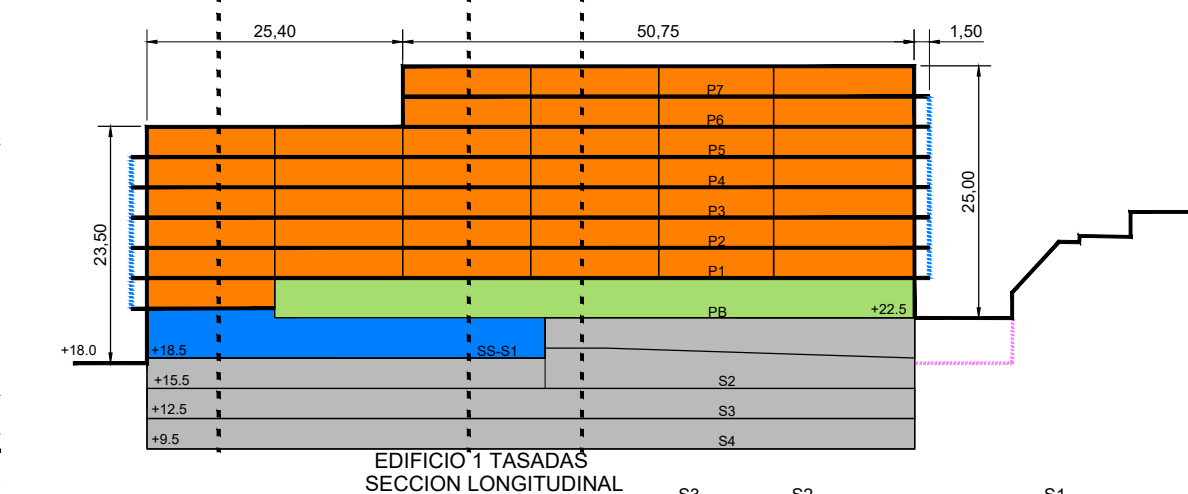
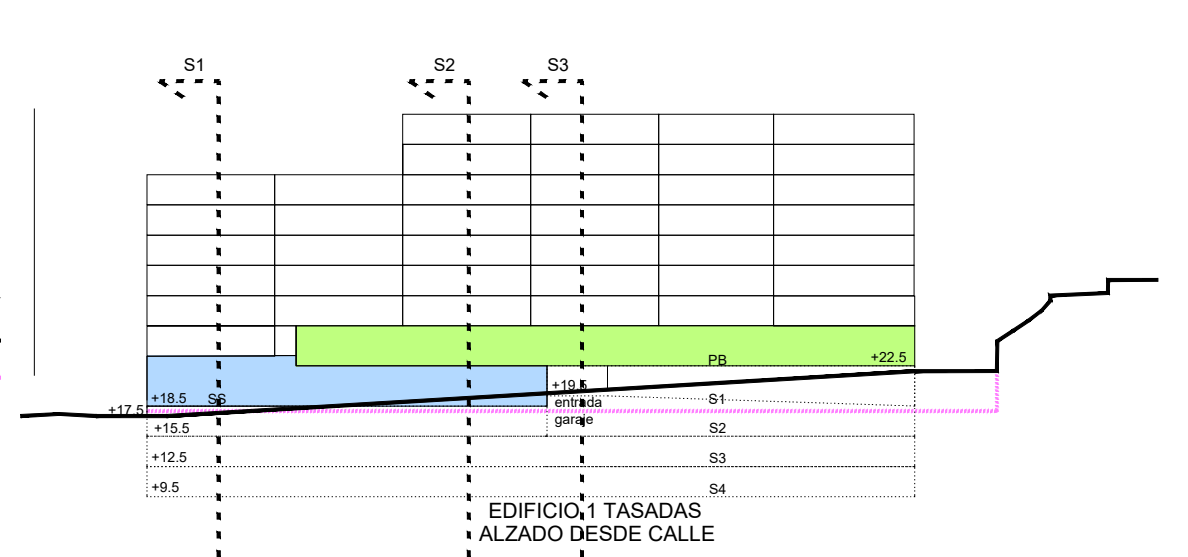
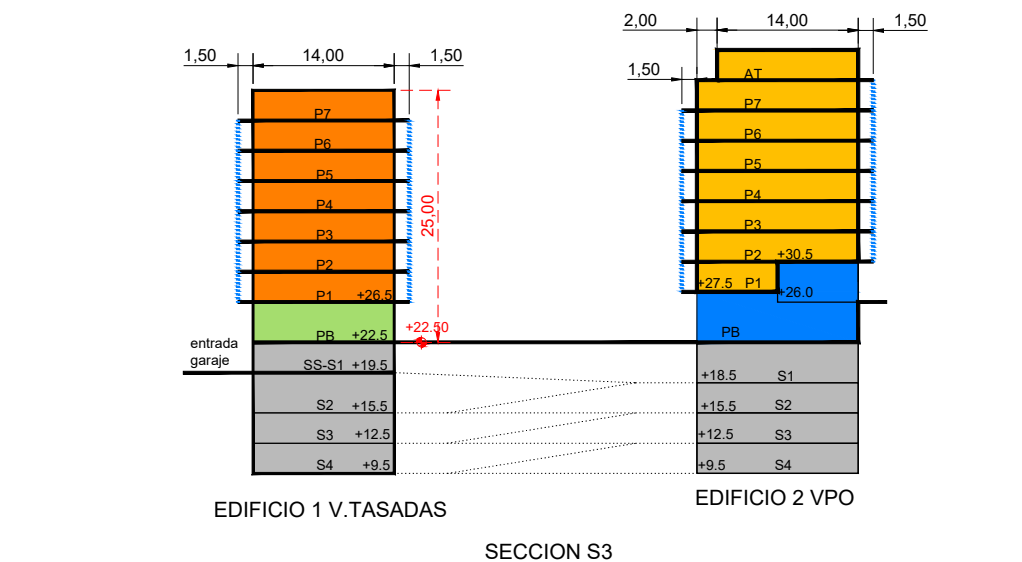
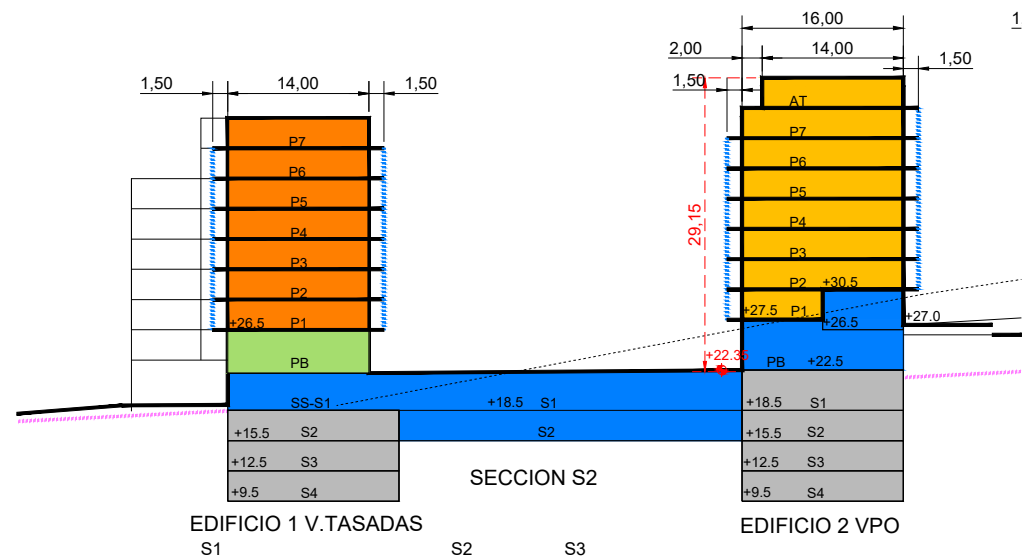
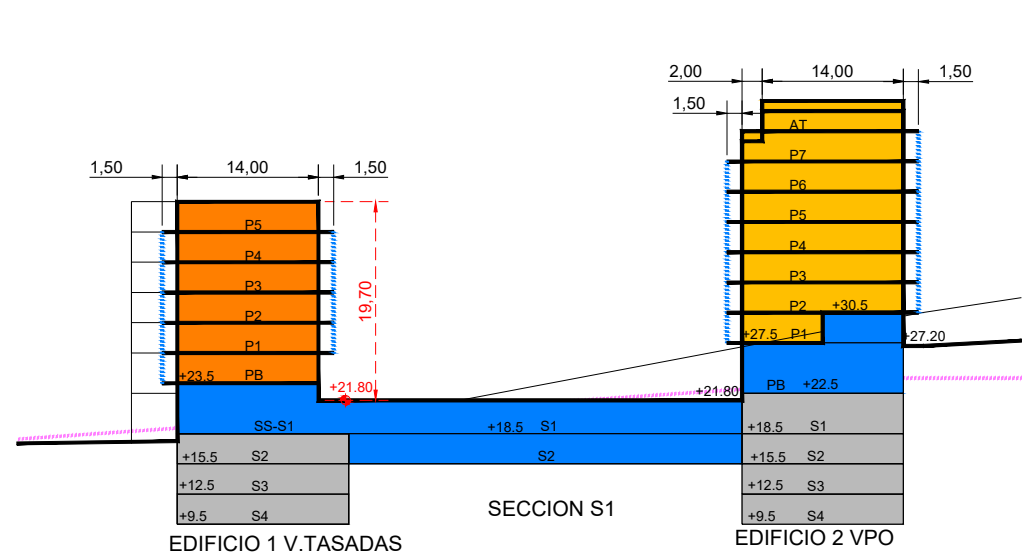
**FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
PLANTAS**

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENETZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENETZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENETZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)
- Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)
- +32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.
- (las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

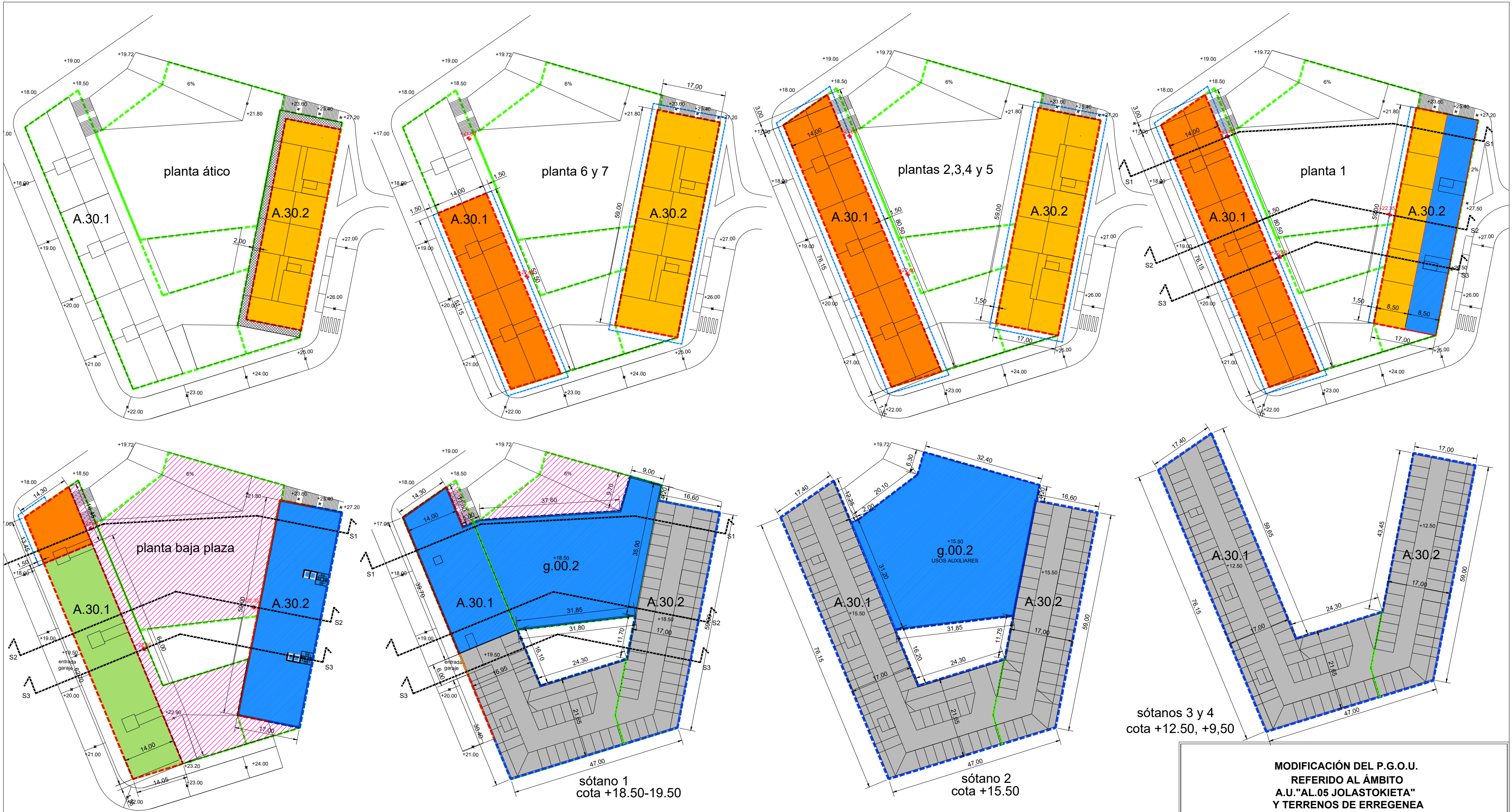
3.3.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.2"

- 1.- Superficie: 1.063 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 8.531 m²/t
 - Se destina a vivienda de promoción (VPS) 7.153 m²
 - Se destina a uso equipamiento comunitario 1.378 m²
 - B.- Bajo rasante: 3.000 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: B+7+A (según gráfico) (Baja en cota de plaza)
 - * Bajo rasante: 4 sótanos
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico del adjunto.
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: máximo 89 viviendas
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 100 plazas.
 - * Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 72 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.2 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado V.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.
Las parcelas "a.30.1", "a.30.2" y "g.002" dada su configuración comparten gráfico.



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)
- SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
LUR GAINEKO ERABILERA PUBLOKOKO ZORTASUNA

⬇️ Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

⊕ Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

sótanos 3 y 4
cota +12.50, +9.50

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA**

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

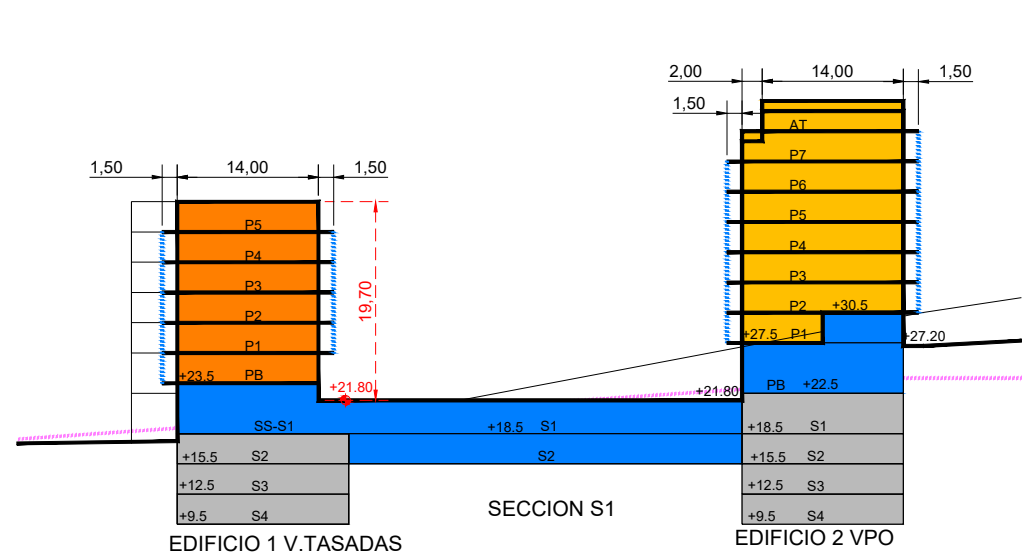
**FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
PLANTAS**

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

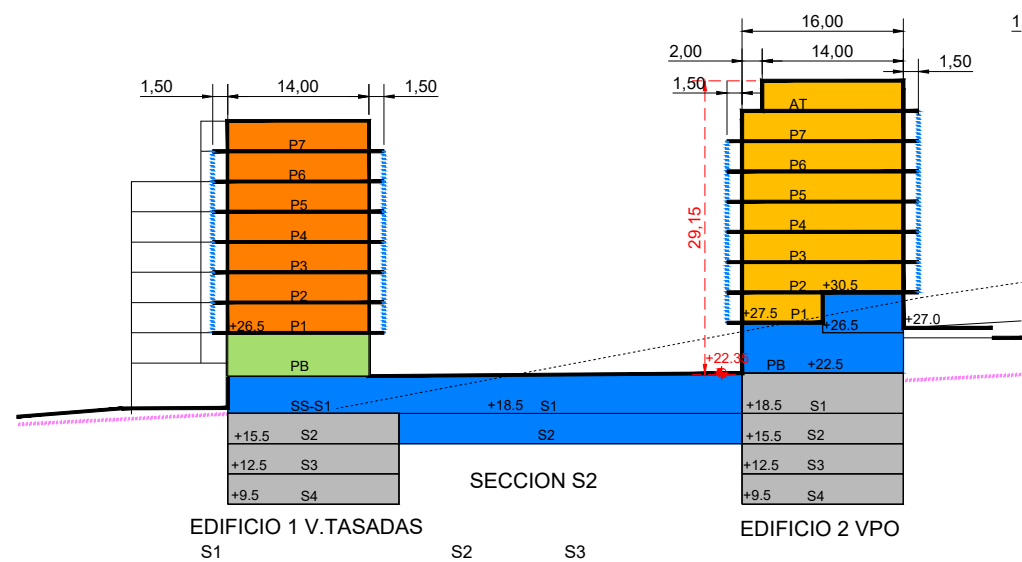
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



SECCION S1

EDIFICIO 1 V.TASADAS

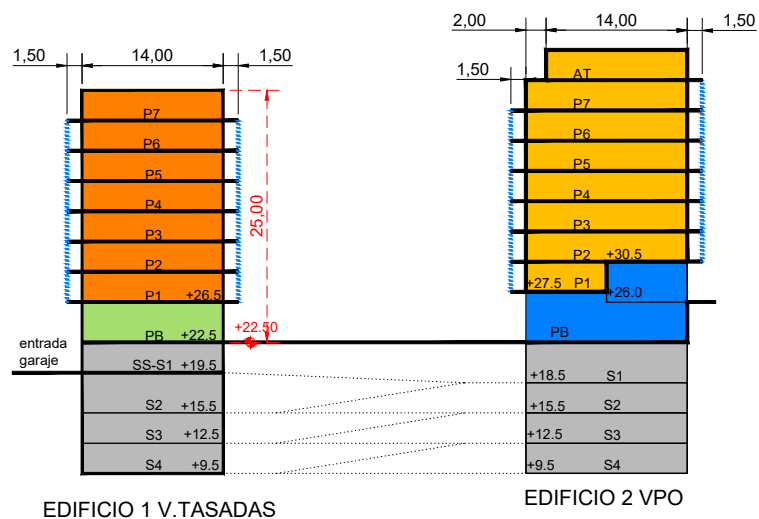
EDIFICIO 2 VPO



SECCION S2

EDIFICIO 1 V.TASADAS

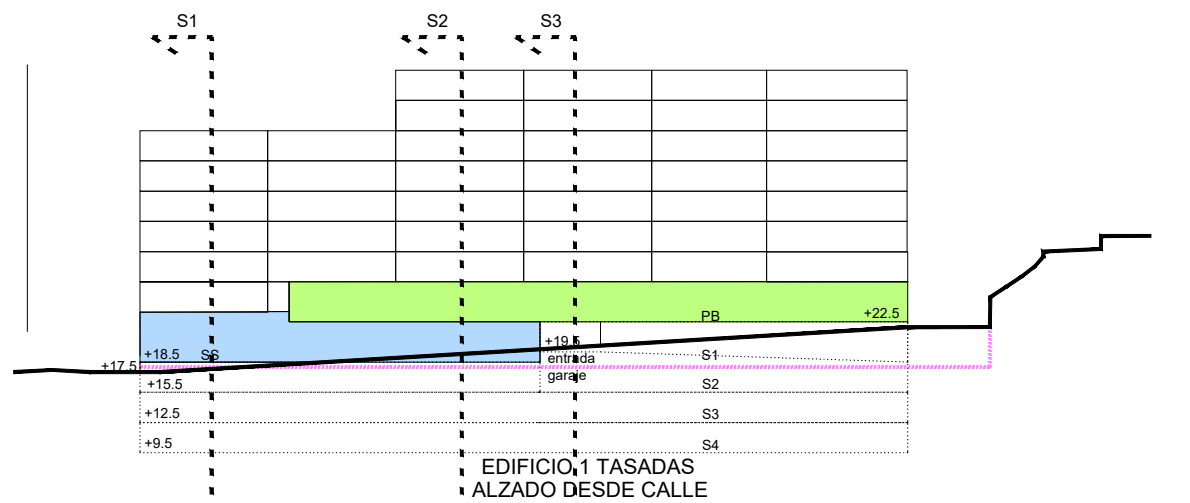
EDIFICIO 2 VPO



SECCION S3

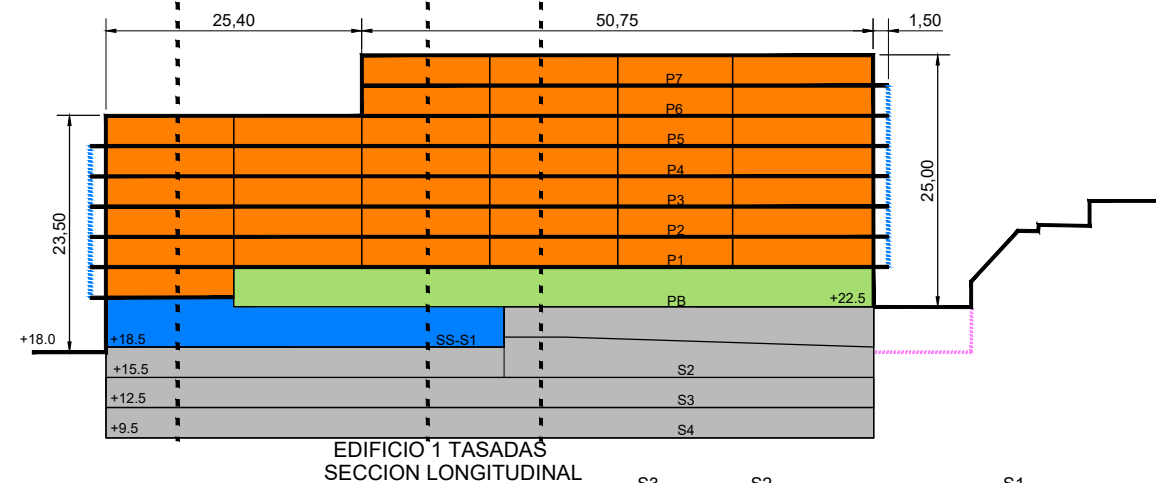
EDIFICIO 1 V.TASADAS

EDIFICIO 2 VPO



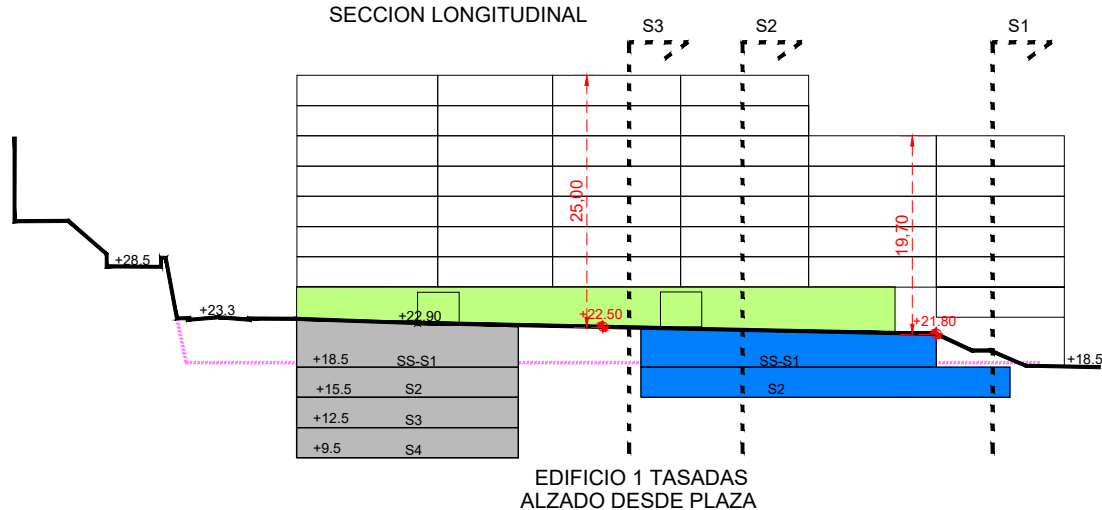
EDIFICIO 1 TASADAS

ALZADO DESDE CALLE



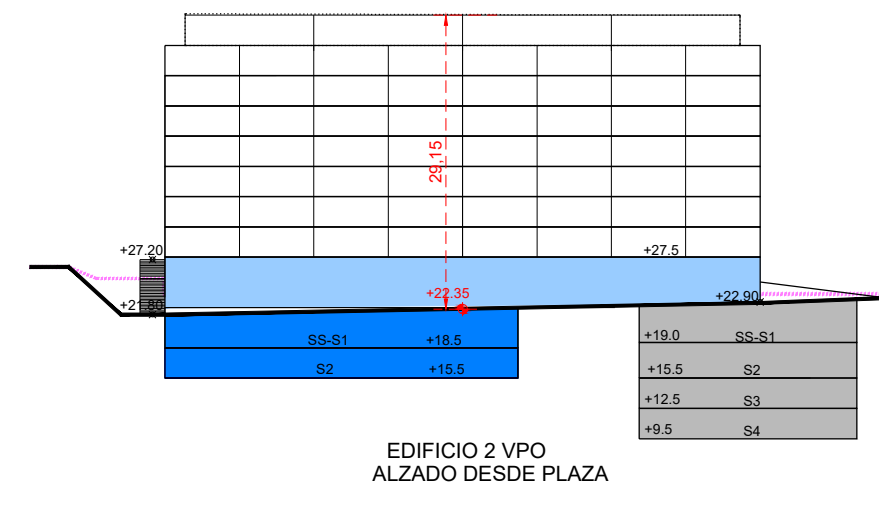
EDIFICIO 1 TASADAS

SECCION LONGITUDINAL



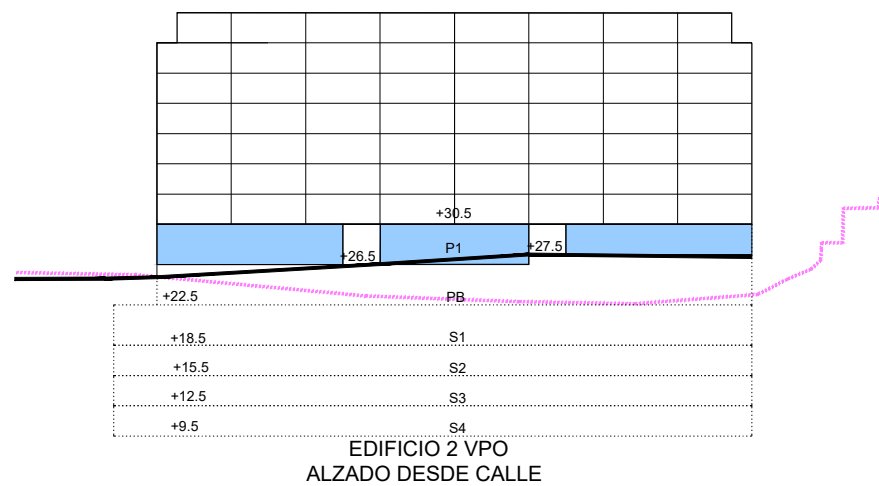
EDIFICIO 1 TASADAS

ALZADO DESDE PLAZA



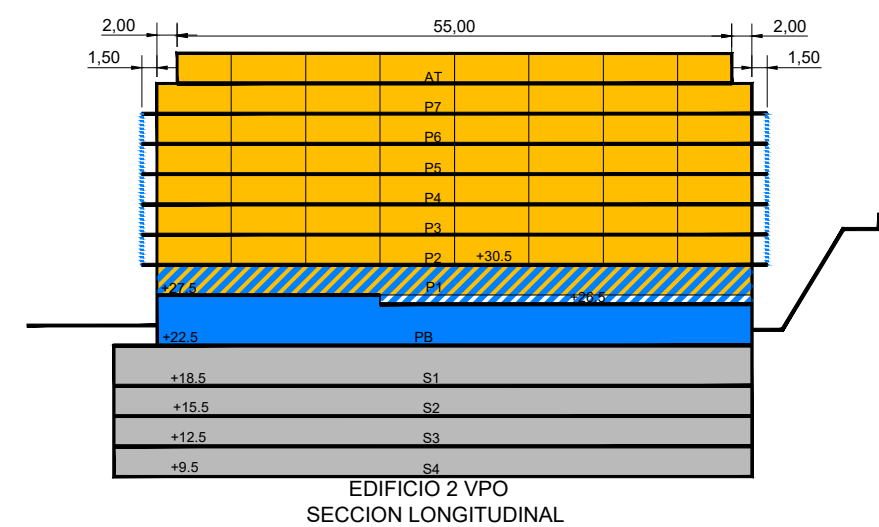
EDIFICIO 2 VPO

ALZADO DESDE PLAZA



EDIFICIO 2 VPO

ALZADO DESDE CALLE



EDIFICIO 2 VPO

SECCION LONGITUDINAL

- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENETZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENETZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENETZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



3.3.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.3"

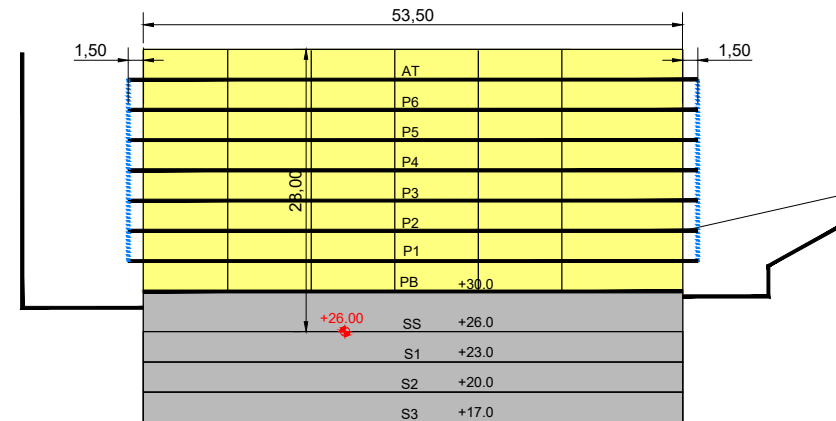
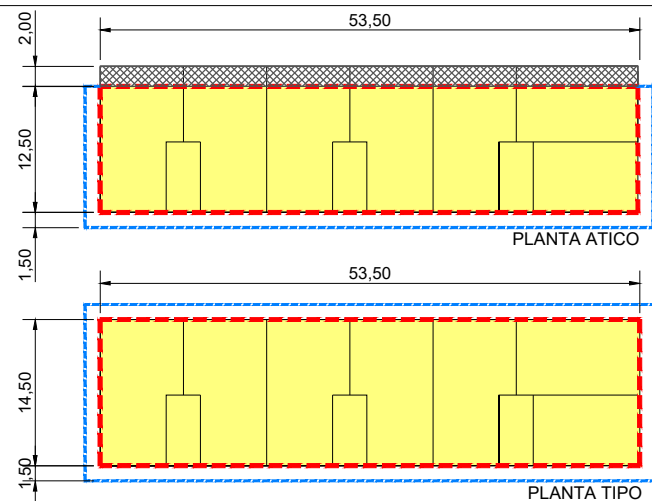
- 1.- Superficie: 1.321 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 6.305 m²/t
 - Se destina a vivienda de promoción (VL): 5.678 m²/t
 - Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 627 m²/t
 - B.- Bajo rasante: 2.687 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: B+6+A (baja en cota 30, jardín)
 - * Bajo rasante: SS + 3 sótanos
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: máximo 71 Viviendas
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 79 plazas.
 - * Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 57 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

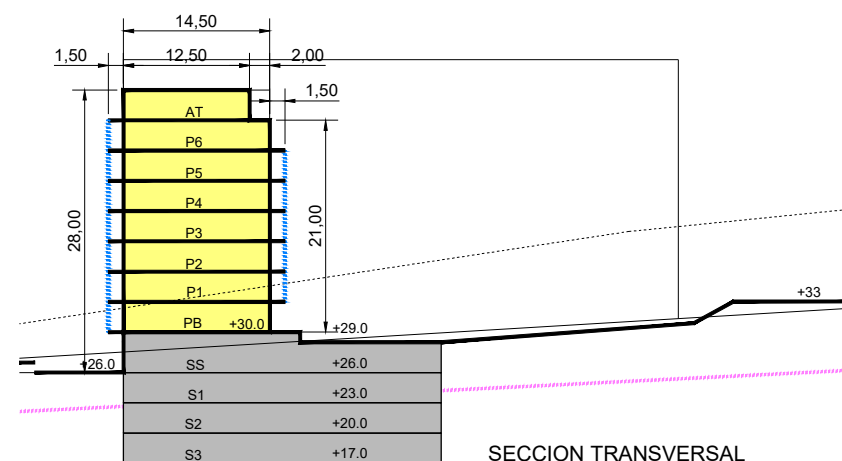
En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
 - * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.

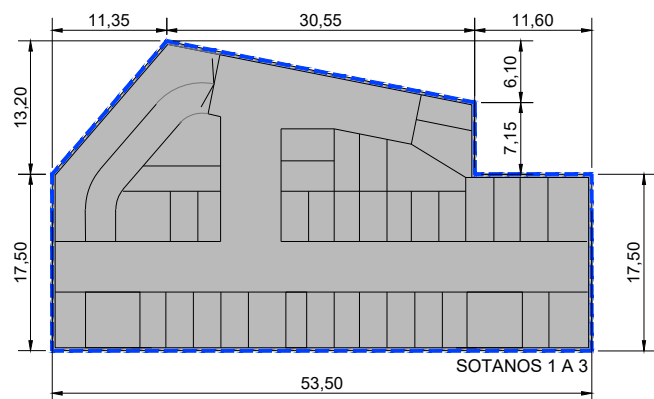
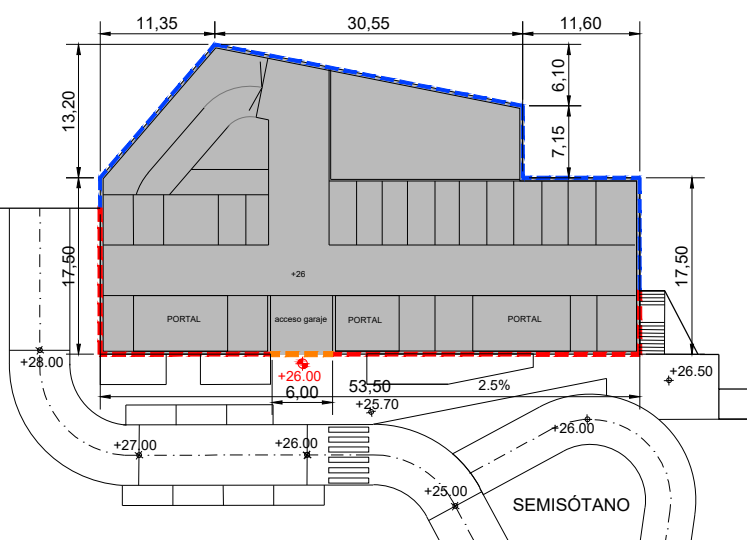
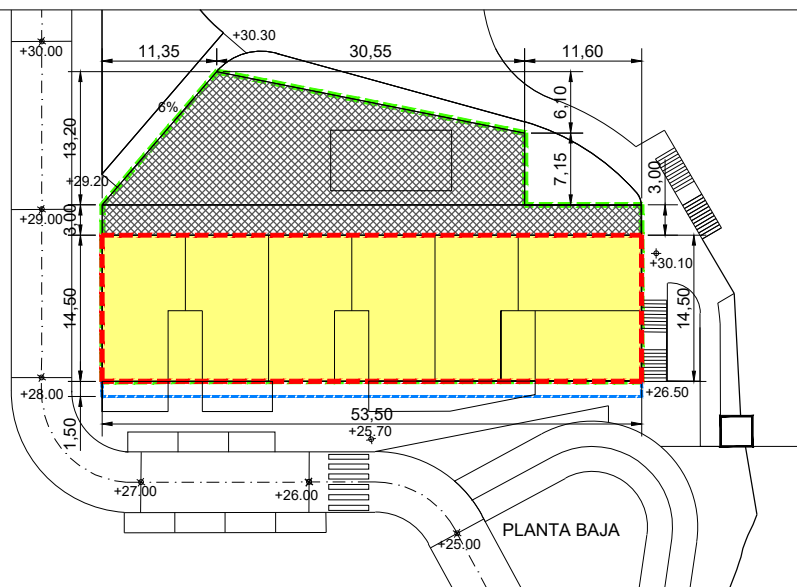
La parcela a.30.3 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado IV.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELA A.30.3
PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



3.3.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.4"

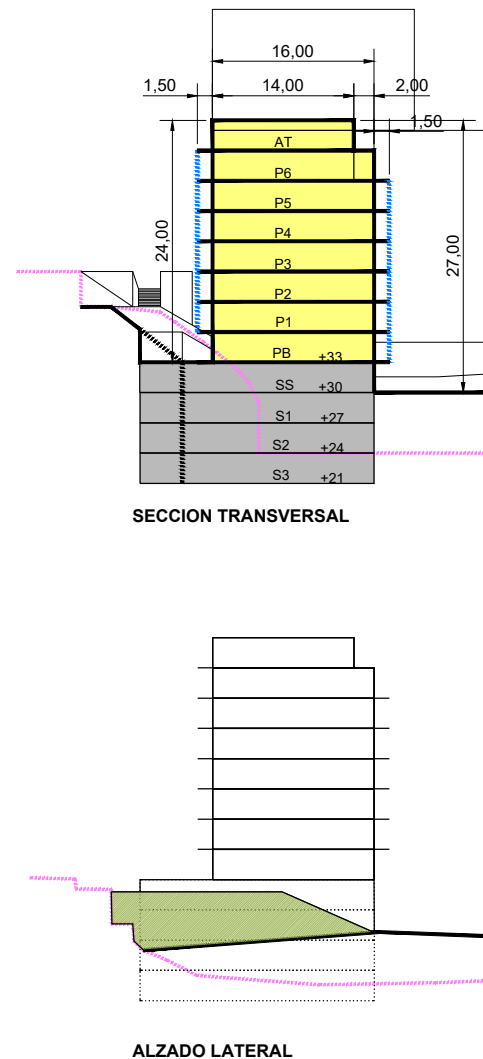
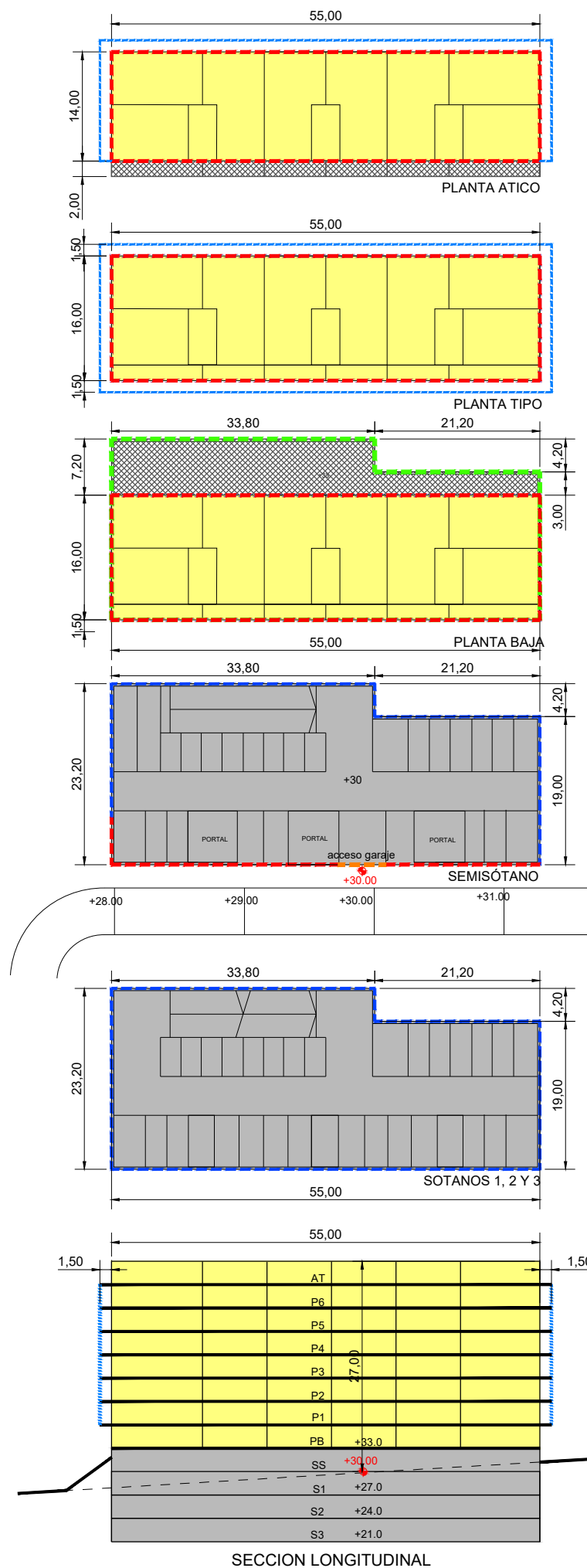
- 1.- Superficie: 1.188 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 6.597 m²/t
 - Se destina a vivienda de promoción (VL): 6.134 m²/t
 - Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 463 m²/t
 - B.- Bajo rasante: 3.098 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: B + 6 + A
 - * Bajo rasante: SS + 3 sótanos
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: máximo 77 viviendas
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 86 plazas.
 - * Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 61 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento ". Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
 - * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.

La parcela a.30.4 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado IV.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA
- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)
- Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)
- +32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.
- (las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDO AL ÁMBITO A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA
ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELA A.30.4 PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



3.3.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.5"

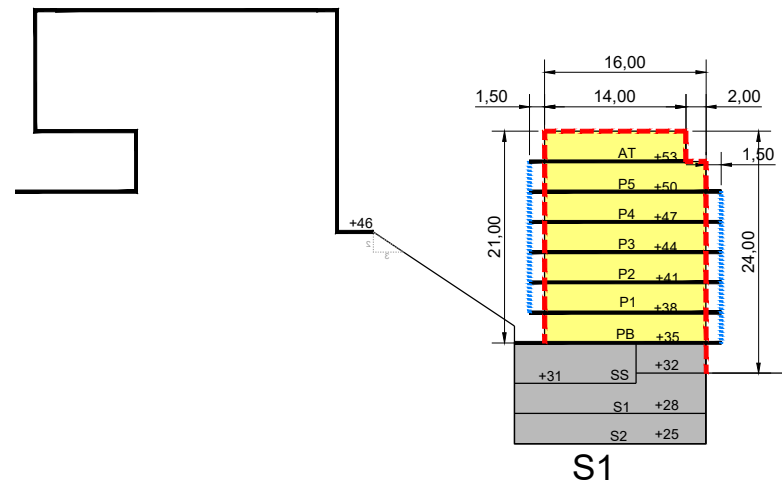
- 1.- Superficie: 2.075 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 10.992 m²/t
 - Se destina a vivienda de promoción (VL): 10.382 m²/t
 - Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 610 m²/t
 - B.- Bajo rasante: 5.015 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: B+6+A
 - * Bajo rasante: SS+3 sótanos
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: máximo 130 viviendas
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 145 plazas
 - Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 104 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

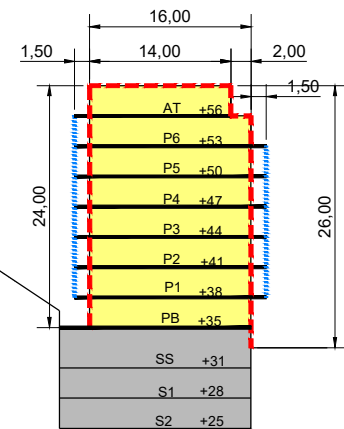
En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
 - * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.

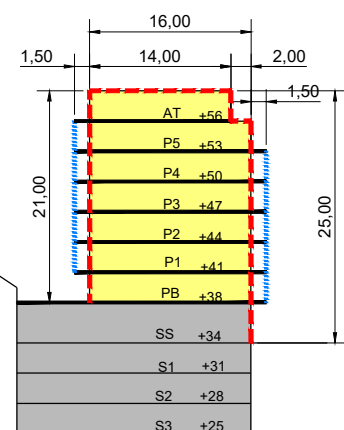
La parcela a.30.5 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado IV.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc..).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



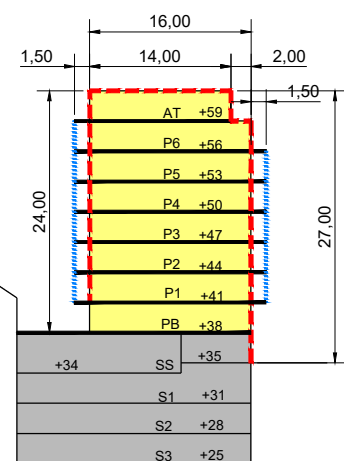
S1



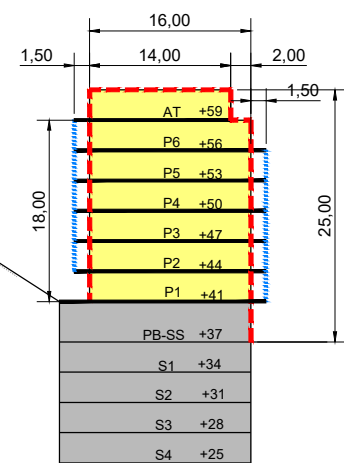
S2



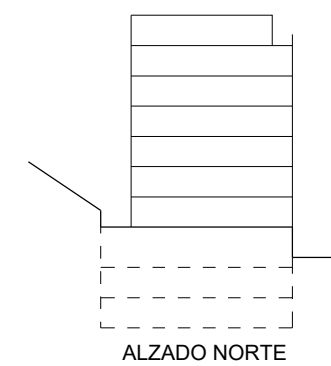
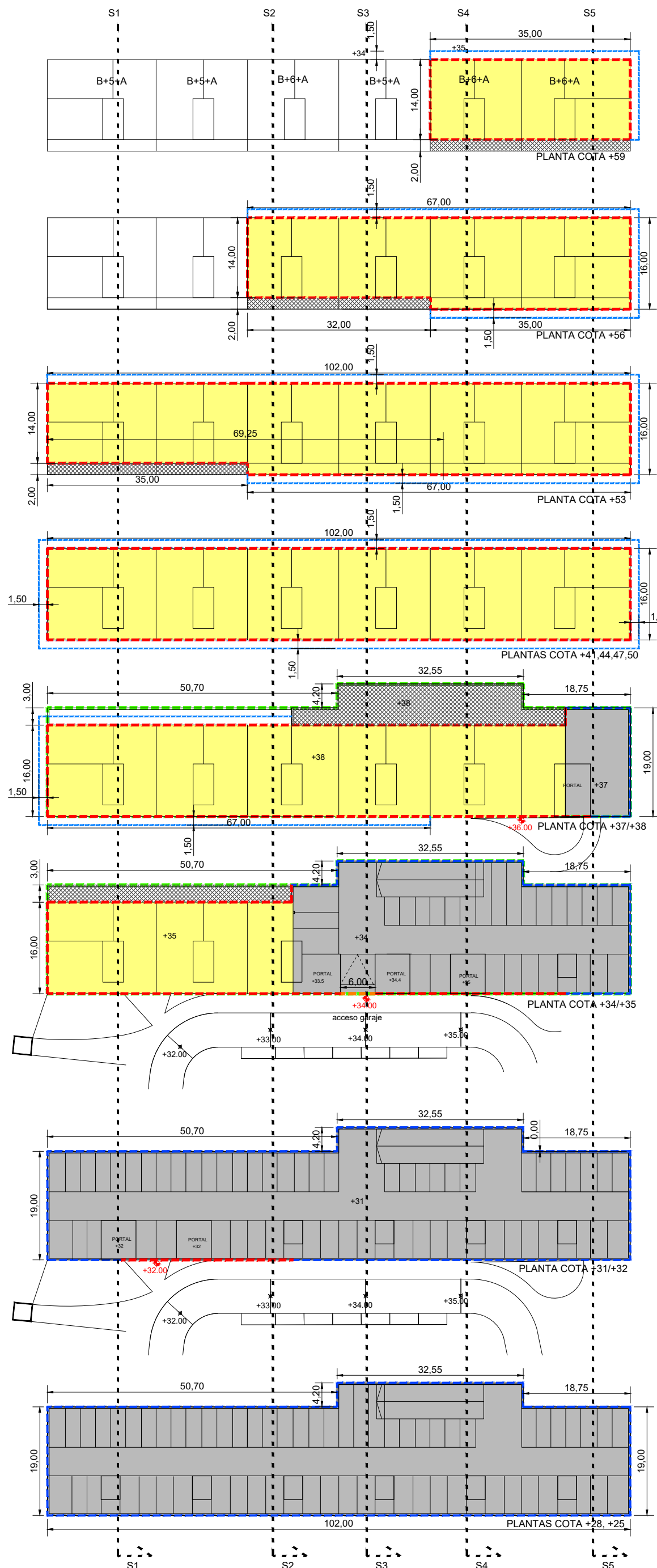
S3



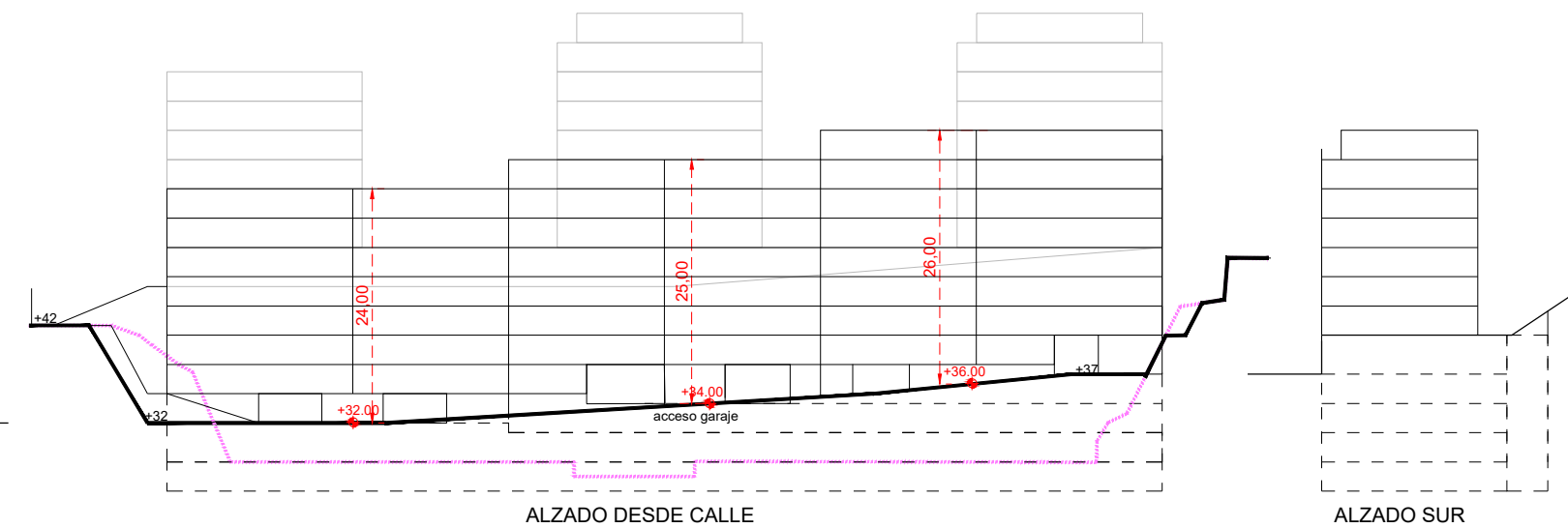
S4



S5

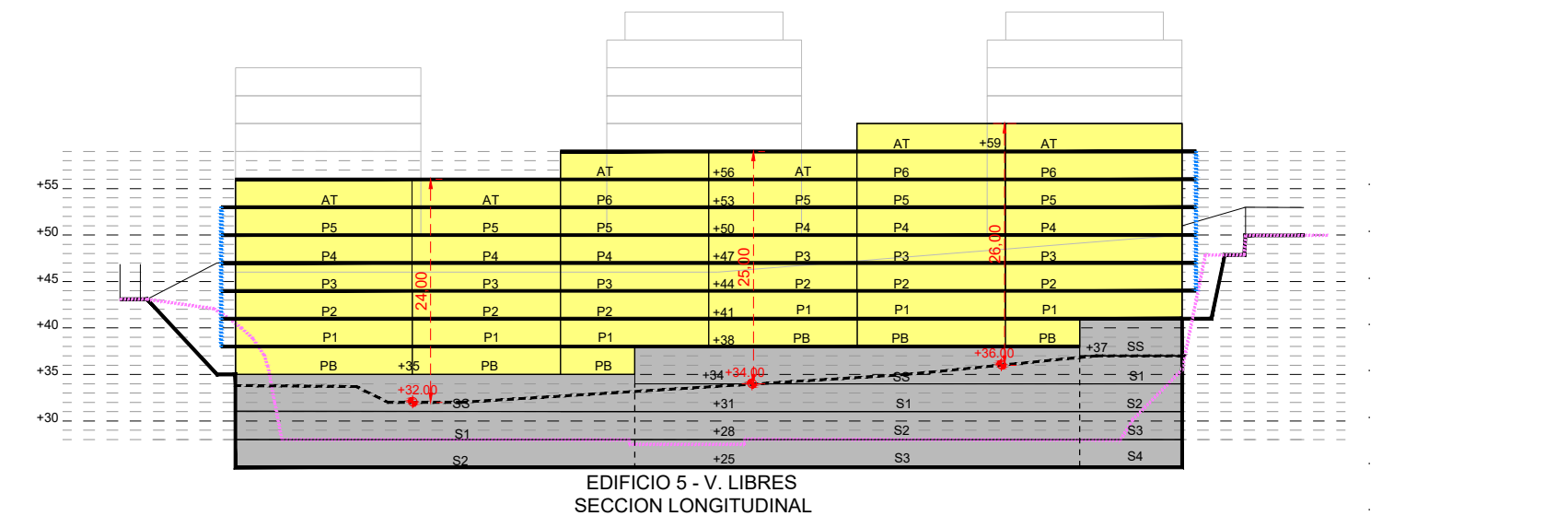


ALZADO NORTE



ALZADO DESDE CALLE

ALZADO SUR



EDIFICIO 5 - V. LIBRES
SECCION LONGITUDINAL

- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA
- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

• Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

⊕ +32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse
justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA
ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELA A.30.5
PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



3.3.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "g.001"

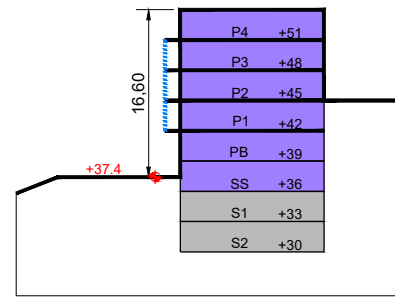
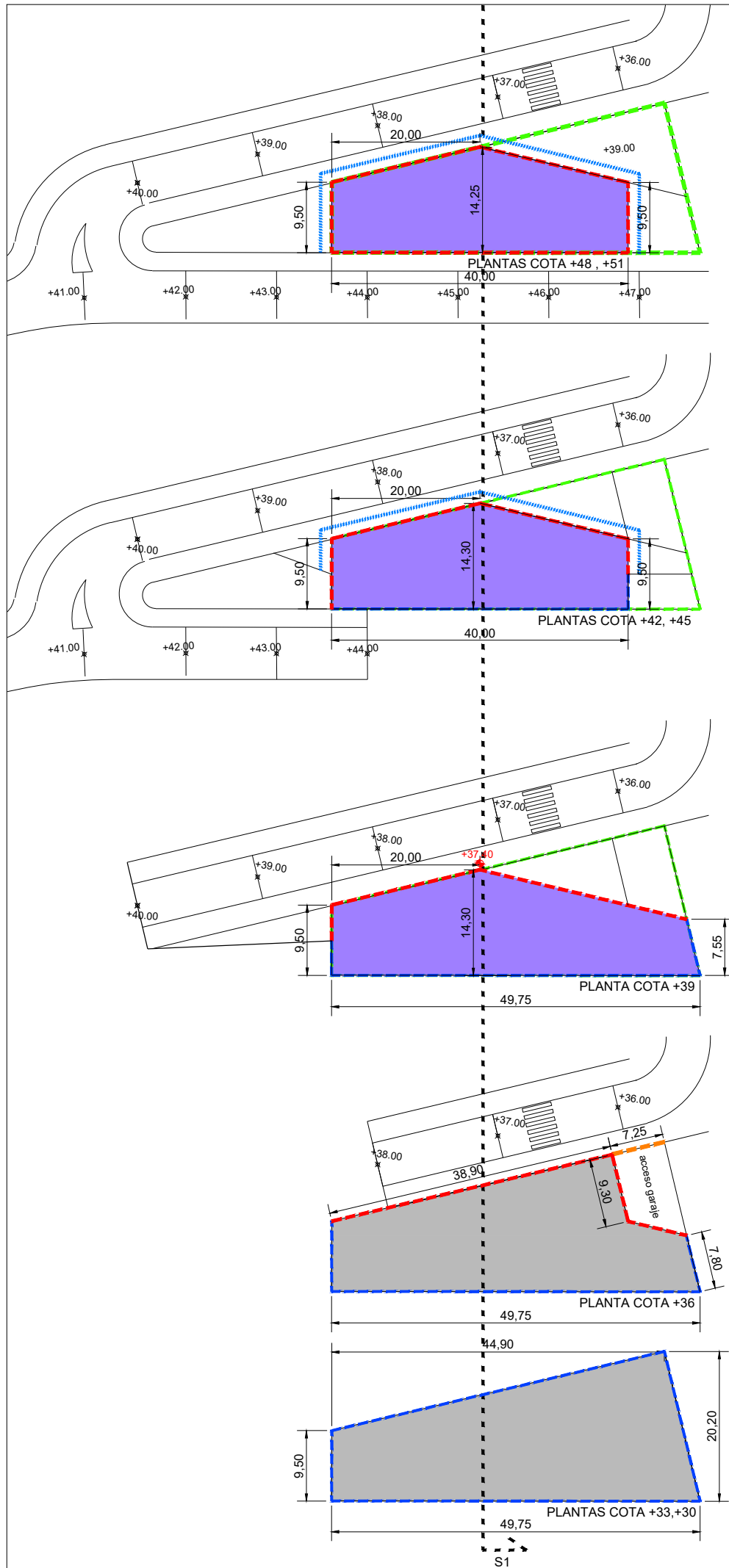
- 1.- Superficie: 715 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "g.00Equipamiento Comunitario".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 2.500 m²/t
Se destina a equipamiento comunitario (Alojamientos Dotacionales)
 - B.- Bajo rasante: 2.065 m²/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas

* Sobre rasante:	B+4
* Bajo rasante:	SS + 2 Sótanos
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "g.00" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: No hay.
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 50 plazas
 - * Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 50 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

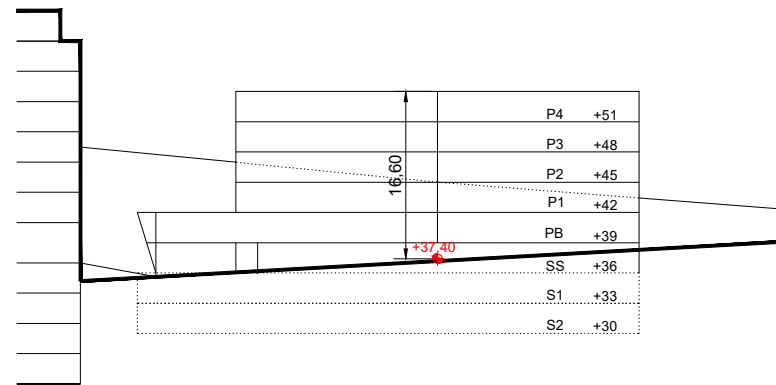
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela g.001 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado IV.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



SECCIÓN TRANSVERSAL



ALZADO

- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

⬮ Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

⊕ +32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDO AL ÁMBITO A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko

H.A.P.Oaren ALDAKETA

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELA g.001 PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



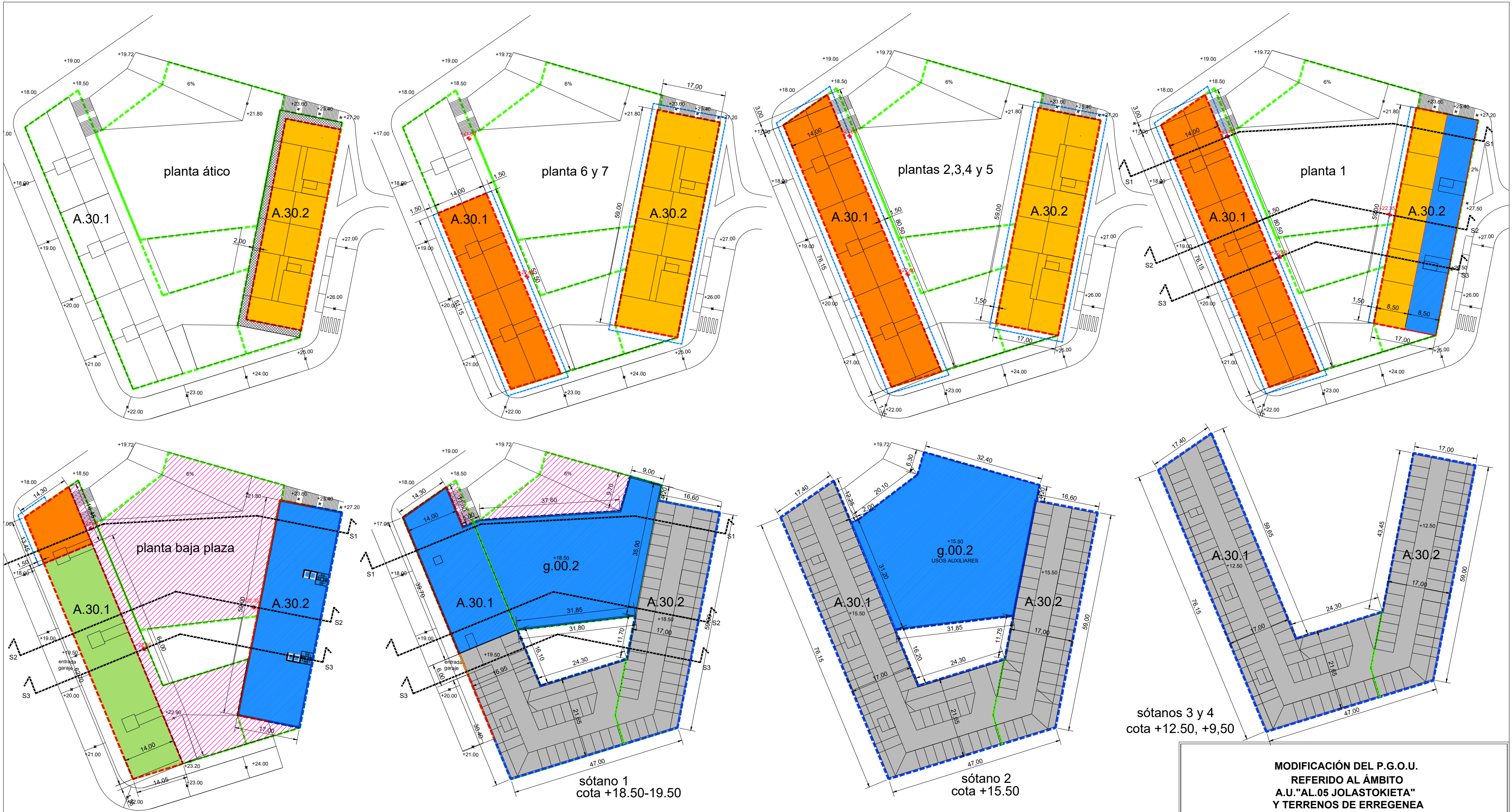
3.3.7.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "g.002"

- 1.- Superficie: 1.663 m²(s)
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
- 3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "g.00Equipamiento Comunitario".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
 - A.- Sobre rasante: 0 m²/t
 - B.- Bajo rasante: 2.949 m²/t
Se destina a equipamiento y usos auxiliares (aparcamientos)
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas
 - * Sobre rasante: 0
 - * Bajo rasante: SS y Sótano
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 0
 - C.- Alineaciones de la edificación (bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: No hay.
 - E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "g.00" en el vigente Plan General.
 - B.- Número de viviendas: No hay
 - C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
 - * Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 98 plazas
 - * Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 98 plazas.
- 7.- Condiciones ambientales y acústicas:

Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

- 8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
 - * La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.
- 9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
- La parcela g.001 es al mismo tiempo mínima e indivisible.
- 10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
- Las establecidas en punto F del apartado IV.-2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución de la Parte II
- Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).
- 11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.
- Las parcelas "a.30.1", "a.30.2" y "g.002" dada su configuración comparten gráfico.



- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)
- SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
LUR GAINEKO ERABILERA PUBLOKOKO ZORTASUNA

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

sótanos 3 y 4
cota +12.50, +9.50

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA**

ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

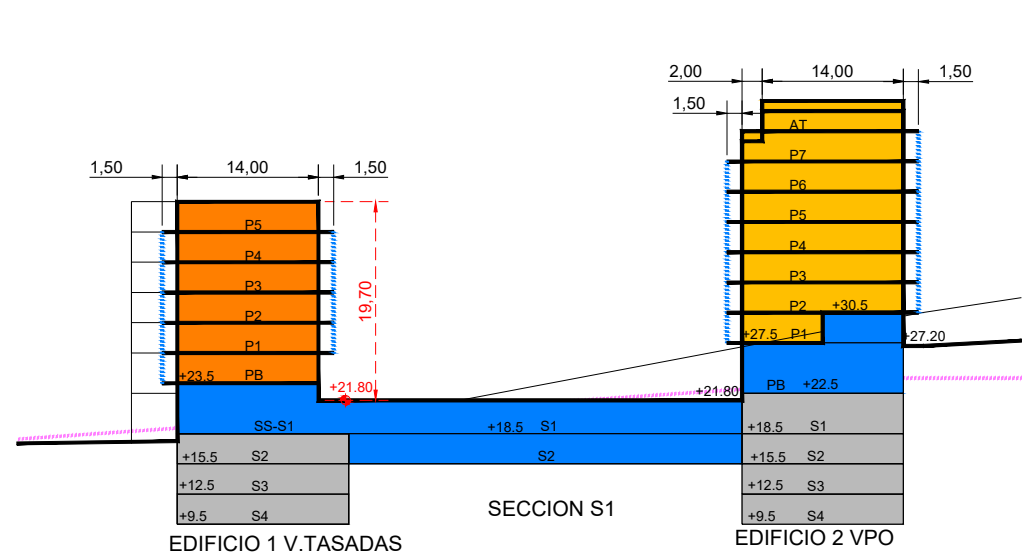
**FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
PLANTAS**

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

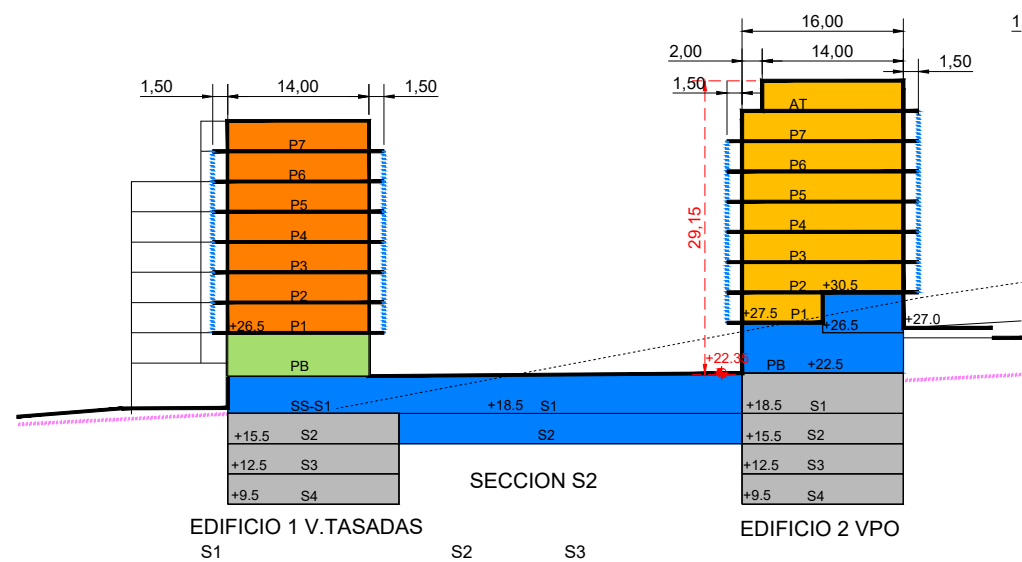
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



SECCION S1

EDIFICIO 1 V.TASADAS

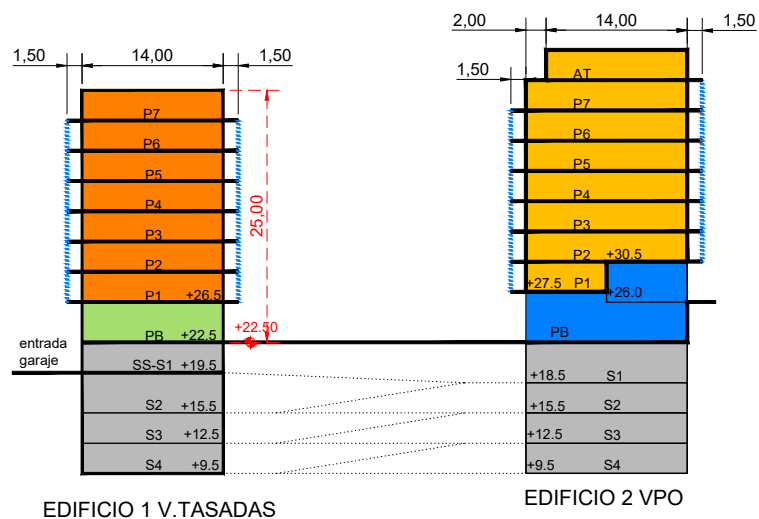
EDIFICIO 2 VPO



SECCION S2

EDIFICIO 1 V.TASADAS

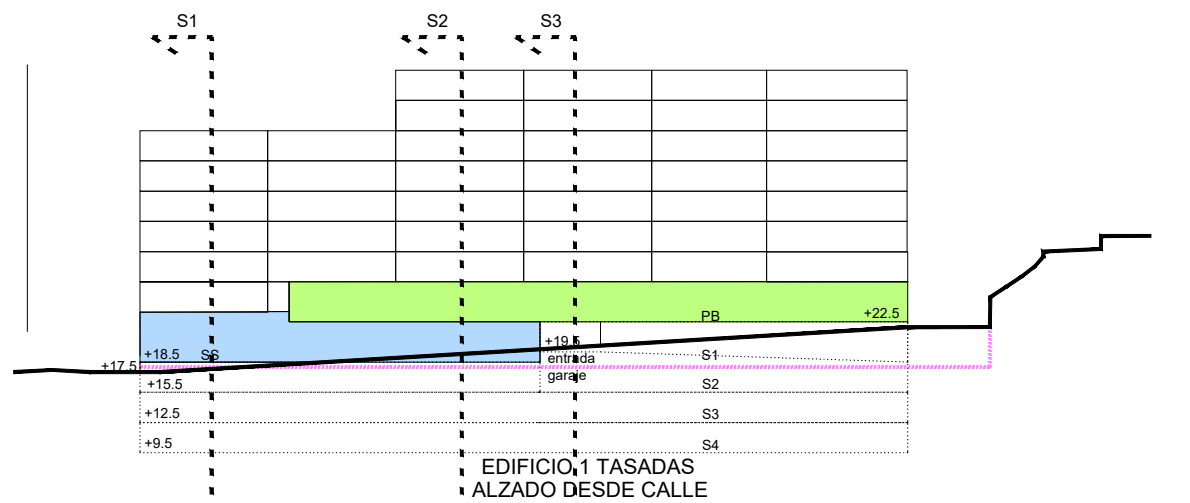
EDIFICIO 2 VPO



SECCION S3

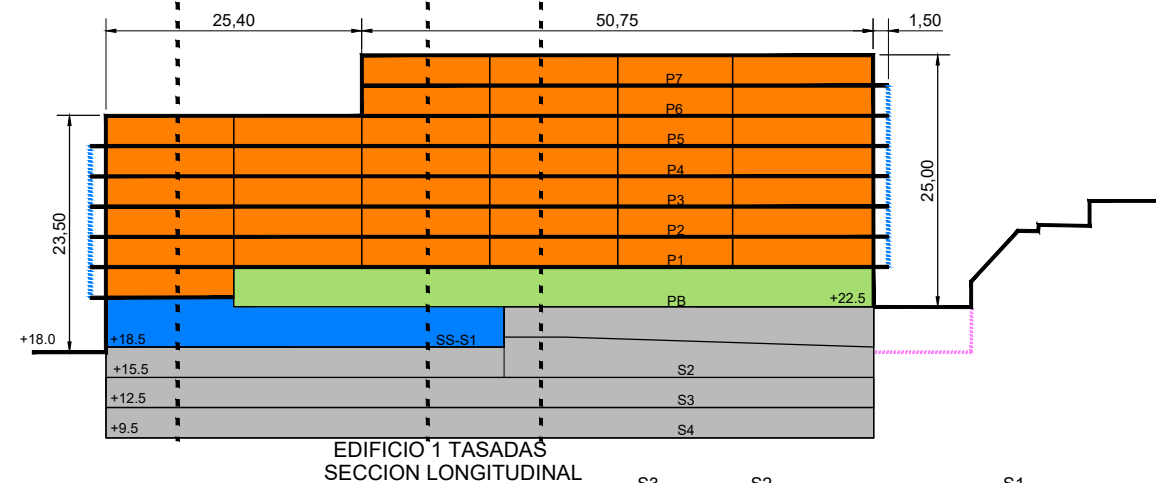
EDIFICIO 1 V.TASADAS

EDIFICIO 2 VPO



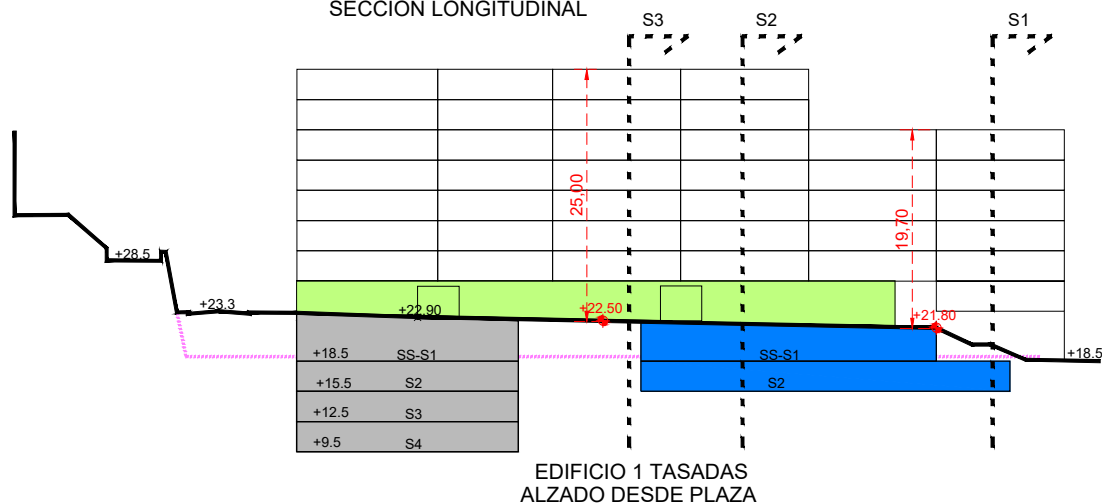
EDIFICIO 1 TASADAS

ALZADO DESDE CALLE



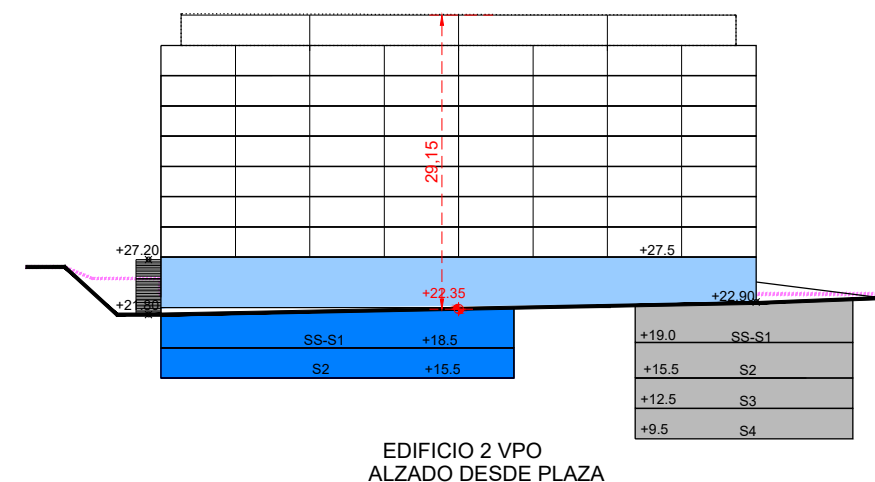
EDIFICIO 1 TASADAS

SECCION LONGITUDINAL



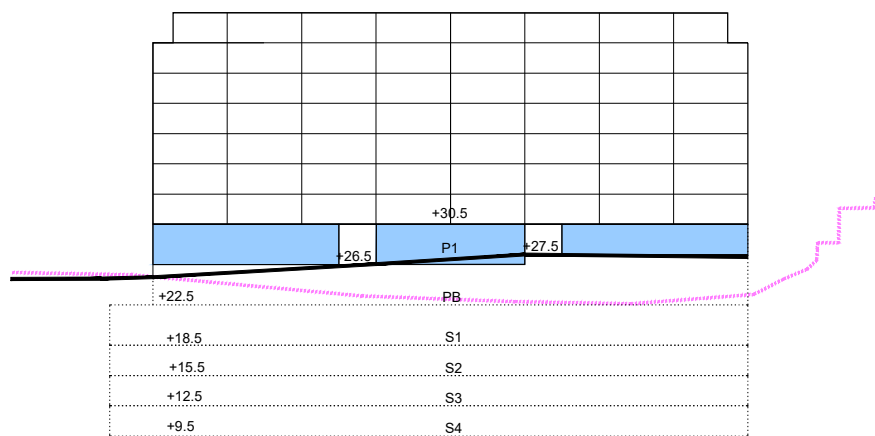
EDIFICIO 1 TASADAS

ALZADO DESDE PLAZA



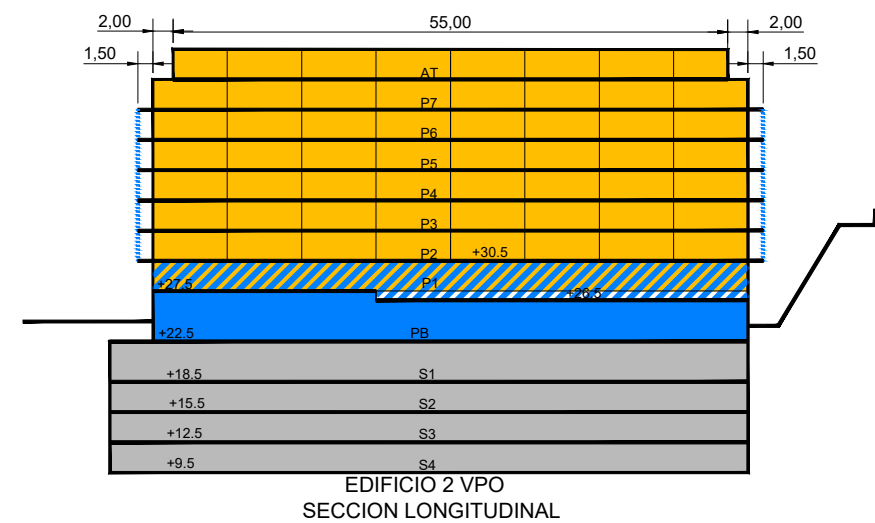
EDIFICIO 2 VPO

ALZADO DESDE PLAZA



EDIFICIO 2 VPO

ALZADO DESDE CALLE



EDIFICIO 2 VPO

SECCION LONGITUDINAL

- VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA
- VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA
- VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA
- EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)
- USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)
- GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)
- ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

- PARCELA EDIFICABLE
GEHIENZKO LERROKATZEA
- VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENZKO LERROKADURA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENZKO LERROKADURA
- ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA
- TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA
ABRIL 2022 / 2022ko APIRILA

FICHA PARCELAS A.30.1, A.30.2 y g.00.2
ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

a) Condiciones formales de urbanización

- * Serán las que se determinen en los documentos a promover con ese fin para el desarrollo de la actuación (Programa de la Actuación Integrada “AAI-AL.05.1” y Proyecto de Urbanización).

b) Condiciones materiales de urbanización

- * Serán las que se determinen en los documentos a promover con ese fin para el desarrollo de la actuación (Programa de la Actuación Integrada “AAI-AL.05.1” y Proyecto de Urbanización).

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

A).- Condiciones de vinculación de los terrenos afectados y del desarrollo planteado a las correspondientes modalidades de actuación.

- * Se delimita el ámbito de Actuación Integrada “AAI-AL.05.1” con la superficie recogida en el gráfico “II.2” de esta Norma Particular. El ámbito así delimitado queda sometido a las obligaciones propias de las actuaciones integradas.

Queda incluida a todos los efectos las superficies calificadas como Sistema General de Espacios Libres “F.10” y Sistema General de Equipamiento Comunitario “G.00” (Alojamientos Dotacionales), cuya obtención y urbanización para su posterior cesión es carga de la misma.

Igualmente se adscriben/vinculan a los efectos de su obtención, gestión y urbanización los terrenos de Erregenea calificados como Sistema General de Espacios Libres “F.10” para cumplimentar el estándar legal exigible por el incremento de techo residencial.

B).- Condiciones específicas de formulación y programación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Para dar cumplimiento a la normativa urbanística, se deberá proceder a la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

C).- Condiciones de actuación (Unidad de Ejecución, Sistema de Actuación).

- * El PAU a promover abarcando la totalidad de la Actuación Integrada delimitada en el presente documento, recogerá, entre otras determinaciones que le son propias, la Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación.

En principio se prevé la gestión privada del ámbito en los términos del Convenio suscrito entre la propiedad mayoritaria y el Ayuntamiento.

- * Se deberá formular el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación). De confirmarse la gestión privada en el PAU, se deberá formular previamente el preceptivo Convenio de Concertación suscrito por más del 50% de la propiedad.

D).- Coeficientes de ponderación de uso.

De conformidad con el documento "3. Estudio de viabilidad Económico-Financiera" de este Proyecto los coeficientes son:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección Social	0,18
Tasada municipal de régimen general	0,6
Promoción libre. Tipología "a.30"	1
Terciario - Comercial (planta baja)	0,24
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,03
Vivienda tasada	0,05
Vivienda promoción libre	0,08

Estos coeficientes podrán reajustarse motivadamente en el Proyecto de Equidistribución.

E).- Condición de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Será el Programa de Actuación Urbanizadora, así como el correspondiente Proyecto de Urbanización, los que establecerán las citadas condiciones. La imputación de las cargas se recogerá en el Proyecto de Reparcelación.

La urbanización del S.G.E.L. "F.10" tanto interno, como externo (Erregenea), será carga de urbanización de la Actuación Integrada "AAI-AL.05.1". La urbanización que deba desarrollarse en los terrenos de Erregenea será efectuada por el

Ayuntamiento si bien su coste, estimado en 60 €/m², se imputa a la Actuación Integrada AL.05.1.

Igualmente será carga de urbanización el realojo de los ocupantes legales de vivienda habitual del edificio residencial declarado fuera de ordenación (Pº de la Herrera nº 12). En el marco del Proyecto de Reparcelación se formularán los Convenios de Realajo.

Igualmente será carga de urbanización el coste de traslado de las actividades, que deberán recogerse en el proyecto de equidistribución.

Además se deben urbanizar una serie de ámbitos externos, que no forman parte de la Actuación Integrada, que se especifican a continuación, sin perjuicio de l mayor detalle que resulte del PAU y Proyecto de Urbanización:

- Encuentros con Jolastokieta Alto
- Conexión vial Bersolari Txirrita
- Encuentro con la urbanización del entorno

Por último, el Tanque de Tormentas que está previsto ejecutar en el ámbito para resolver los problemas de inundabilidad de la zona, será costeado por el ámbito AL.05 en proporción a las viviendas del ámbito respecto a las de la totalidad de la cuenca a la que dicho Tanque dará servicio, en los términos del Convenio de Octubre 2019.

Tampoco tiene obligación alguna de ejecutar infraestructuras o elementos de urbanización, cuyo coste íntegro es carga de urbanización que será repercutida entre los adjudicatarios de parcelas, salvedad de las que correspondan al Ayuntamiento por la cesión legal. Se excluye de este principio el Tanque de Tormentas que aunque sea ejecutado con la urbanización general del ámbito, a la promoción de la AAI-AL.05.1 le corresponde abonar tan solo la cuota de participación correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la cuenca a la que el tanque da servicio, correspondiendo la diferencia al Ayuntamiento

F).- Condiciones de formulación y ejecución del proyecto de edificación, y de concesión de licencias de primera utilización.

- * La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
Los proyectos de edificación deberán adecuarse a las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la normativa CTE-DB-SI y DB-SUA.
- * La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
 - Cada una de las parcelas urbanísticas residenciales y equipamentales delimitadas en este proyecto será considerada como parcela única e

indivisible a los efectos del correspondiente proyecto de edificación y de la tramitación de la licencia municipal de obras.

- Las edificaciones previstas en cada una de las parcelas urbanísticas delimitadas en este proyecto serán objeto de un proyecto de edificación independiente a los efectos de la tramitación de la licencia municipal de obras.
- La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante en la parcela ordenada en este proyecto), bien formar parte del proyecto básico que se formule en esa parcela.
- Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este proyecto para las parcelas urbanísticas ordenadas. En consonancia con ello, el sistema de accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este proyecto, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de urbanización a promover. Dicho Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

3.- Edificación disconforme con el planeamiento

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones que se grafían en el gráfico "4.2 Condiciones de Ejecución Urbanística" de esta Norma Particular. Se corresponden con la totalidad de las edificaciones existentes, todas ellas incompatibles con la nueva ordenación.

4.- Régimen de Programación

- * Criterio referente a la formulación de los proyectos de ejecución y gestión urbanística.
 - Presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de Actuación Integrada "AAI-AL.05.1": 6 meses a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación.
- * Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo que determine el PAU.
- * Presentación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución que se determine en el PAU: se estará a lo que establezca este documento.
 - Solicitud de licencias de edificación de las parcelas destinadas a usos lucrativos: se estará igualmente a lo que establezca el PAU.
 - Ejecución de la urbanización del ámbito: se estará a lo que determine el PAU.

VI.- CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en el Plan General vigente (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, el referente al "C.12 Suelos Potencialmente Contaminados" que nos lleva al cumplimiento de la Ley 4/2015 de 25 de junio de prevención y corrección de la calidad del suelo, lo que exige acreditar el certificado de calidad del suelo de forma previa a la licencia.

VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS SINGULARES

No hay elementos incluidos en el Catálogo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- * Serán de aplicación las medidas protectoras, correctivas y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General vigente, así como las que determinen la Resolución de la Evaluación Ambiental y las Ordenanzas Municipales en desarrollo del Plan General.
- * Serán de aplicación las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico que se acompaña.

IX.- GRÁFICOS

I.1	Situación	1/5000
I.2	Topografía y delimitación	1/1000
I.3	Clasificación del suelo	1/1000
I.4	Zonificación Global	1/1000
I.5	Zonificación Pormenorizada	1/1000
I.6	Parcelario actual	1/1000
II.1	Zonificación global	1/500
II.2	Condiciones de Ejecución Urbanística	1/500
II.3	Zonificación Pormenorizada	
II.3.1	Zonificación Pormenorizada hasta cota +34.00	1/500
II.3.2	Zonificación Pormenorizada de cota +34.00 a +44.00	1/500
II.3.3	Zonificación Pormenorizada desde cota +44.00	1/500
II.4	Planta de ordenación	1/500
II.5	Definición geométrica de la ordenación	1/500
II.6	Secciones	1/500
II.7	Infraestructuras	
II.7.1	Infraestructuras Red de abastecimiento de aguas	1/600
II.7.2	Infraestructuras Red de saneamiento	1/600
II.7.3	Infraestructuras Red de energía eléctrica	1/600

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO

AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.

II.7.4	Infraestructuras Red de telecomunicaciones	1/600
II.7.5	Infraestructuras Red de gas	1/600

PARTE III

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA.

DOC. 2.2

ÍNDICE

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Art. 1.- Clasificación Urbanística	
Art. 2.- Zonificación Global	
Art. 3.- Régimen de ejecución general de los Sistemas Generales.....	

TÍTULO II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 4.- Régimen de zonificación pormenorizada. Condiciones generales	
---	--

TÍTULO III

DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICA Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Art. 5.- Categorización urbanística de los terrenos afectados	
Art. 6.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística	
Art. 7.- Régimen de proyección y ejecución de las obras de urbanización	

PARTE III

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA

TÍTULO I

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 1.- Clasificación Urbanística

Los terrenos de Erregenea afectados por este proyecto y delimitados en los planos del mismo se clasifican como suelo urbano.

Parte de los terrenos de Erregenea incluidos en este Proyecto resultan afectados por la "zona de influencia" de la normativa de Costas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 30 de la vigente Ley de Costas y disposiciones concordantes, lo que conlleva el cumplimiento de las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre (Plano I.7).

Artículo 2.- Zonificación Global

Los terrenos de Erregenea afectados por el proyecto se integran en una zona global de tipología "F.10 Sistema General de Espacios Libres".

Artículo 3.- Régimen de ejecución general de los Sistemas Generales

1. Los terrenos de Erregenea afectados por el proyecto quedan sujetos a las siguientes condiciones:
 - La totalidad de los 5.600 m² calificados como "F.10" se incluirán en el ámbito de ejecución correspondiente al AU "AL.05 JOLASTOKIETA".

Por tanto estos terrenos se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada "AL.05.1".

2. Las obras de urbanización de los terrenos de Erregenea destinados a Sistema General de Espacios Libres (F.10) serán abonados por los adjudicatarios de los derechos urbanísticos correspondientes al AU "AL.05 JOLASTOKIETA", sin que participe el 15% de cesión legal libre de cargas de urbanización que debe ser adjudicado al Ayuntamiento.

TÍTULO II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 4.- Régimen de zonificación pormenorizada. Condiciones generales.

Los terrenos de Erregenea afectados por el proyecto se integran en una subzona pormenorizada de tipología "f.10 Espacios Libres Urbanos" y queda sujeta al régimen urbanístico establecido para ellas en el vigente PGOU.

TÍTULO III

DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Artículo 5.- Categorización urbanística de los terrenos afectados

Como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización los 5.600 m² vinculados al ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA"y, en concreto, al incremento de edificabilidad residencial previsto en él.

Artículo 6.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística.

La totalidad de los terrenos de Erregenea (5.600 m²) se incluyen en el ámbito de Actuación Integrada "aai.al.05.1" delimitado en este proyecto, así como en la correspondiente unidad de ejecución que se delimita en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 7.- Régimen de proyecto y ejecución de las obras de urbanización.

1. La urbanización de los terrenos de Erregenea se adecuará a las condiciones que se determinen en el proyecto de obras públicas de urbanización a promover con ese fin.
2. Dichas obras de urbanización serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián y abonadas por los adjudicatarios de los derechos urbanísticos resultantes en el ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA".

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU "AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA". Abril 2022.

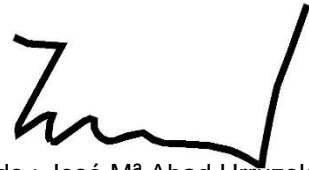
En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO

AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.

**DOCUMENTO “3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PROGRAMA DE
ACTUACIÓN”**

DOCUMENTO “3.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA”

DOCUMENTO “3.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO
AU “AL.05 JOLASTOKIETA Y TERRENOS DE ERREGENEA”. Abril 2022.

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA."

DOCUMENTO "3.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA"

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por finalidad evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación que se incluye entre las actuaciones de "transformación urbanística" (art. 7-1 TRLSRU) y se corresponde con una "actuación de urbanización" en la que se produce la renovación total de la urbanización existente para el desarrollo de un nuevo programa residencial, dejando fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes.

II.- PREMISAS DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

El desarrollo urbanístico objeto de valoración se corresponde con el nuevo programa edificatorio que se autoriza en el AU "AL.05 JOLASTOKIETA" y que consiste en 36.500 m²/t de uso residencial (de los que respecto del incremento se vinculan 20% m²/t VPS y 20% m²/t VTM régimen especial) y 887 m²/t destinados a terciario comercial y 1.980 m²/t de usos auxiliares sobre rasante, con la edificabilidad asociada bajo rasante destinados a aparcamiento y usos auxiliares.

- Se declara fuera de ordenación y a derribar la totalidad de las edificaciones existentes, 20.650,20 m²/t de uso industrial, 736 m²/t de uso residencial y 283 m²/t de uso comercial.
- Se delimita una Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" con una superficie de 27.936 m²(s) en la que se produce una renovación total de la urbanización. Esta actuación integrada tiene que soportar el conjunto de cargas asociadas, entre las que se encuentra la obtención y urbanización de SGEL – "F.10" (parte en el propio ámbito y parte en Erregenea) y SGEC – G.00 (Alojamientos Dotacionales) en el propio ámbito.

Para hacer frente a esas cargas están los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la nueva ordenación.

- Se incorpora a efectos de su obtención, gestión, ejecución y financiación los 5.600 m² calificados como SGEL – F.10 en Erregenea.
- Las cargas de urbanización estimadas se corresponden con la totalidad de las imputables al ámbito de actuación integrada: obras de urbanización, realojos y traslados, derribos, honorarios de proyectos, gastos de gestión, etc...

Este conjunto de cargas configura el gravamen urbanístico que se asociará con carácter real a las diferentes parcelas lucrativas resultantes de la ordenación. Esta distribución se

efectuará en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- * La edificabilidad que debe ser adjudicada al Ayuntamiento en concepto de la cesión del 15%, está exenta de toda carga de urbanización.
- * Se actualizan los coeficientes recogidos en el PGOU de 2010 para adecuarlos a la realidad actual de mercado. Estos coeficientes podrán ser objeto de nueva actualización con el proyecto de equidistribución si hay variaciones respecto a los valores considerados para su cálculo.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Hay que señalar que los coeficientes del vigente Plan General están referenciados al VRS del m²/t de Vivienda de Protección oficial, (coeficiente 1), cuyo valor, de conformidad con lo establecido en la orden de 3 de noviembre de 2010 del Gobierno Vasco resulta ser de 282,27 €/m²/t (vivienda tipo de 85 m²/t) en la actualidad.

Los coeficientes de ponderación fueron establecidos en el marco de la redacción del PGOU que alcanzó su aprobación el 25-6-2010, por lo que se corresponden con un escenario económico de precios del "boom inmobiliario" propio del momento en que se elaboraron los datos.

De otro lado, el valor de referencia del uso VPS (K=1) se ha modificado al alza como consecuencia del cambio asociado a la Orden de 3-11-2010 que incrementa los precios de venta de los productos protegidos respecto a la normativa anterior (1-9-2008).

Es por tanto una opinión compartida que los coeficientes recogidos en el PGOU no se corresponden, en muchos casos al menos, a los precios reales de mercado, que han bajado respecto a los datos de partida considerados en aquel documento.

Así frente a un precio en venta de la vivienda libre de 3.500 €/m²/t, la realidad actual nos enseña que el precio no supera los 3.200 €/m²/t, por referencia a desarrollos recientes en el colindante ámbito "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO", con un precio algo inferior.

De otro lado la vivienda TM Régimen Especial, para computar como reserva legal no debe superar el 1,67 respecto de la VPS.

Respecto al valor real en venta del terciario comercial (plantas bajas) frente al precio recogido en el PGOU, 1.500 €/m² consideramos más adecuado el de 1.000 €/m².

Por último respecto al precio de las plazas de garaje estimamos que las plazas libres tienen el precio de 22.500 mientras que las plazas de garaje asociadas a la VTM representa 19.835 €/plaza y los garajes asociados a VPS representa 17.000 €/plaza, de acuerdo con la orden de 3-11-2010.

.

Estas variaciones en el precio se reflejan en la determinación de los coeficientes.

1.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO DEL VIGENTE PGOU

El vigente PGOU establece para el ámbito territorial de Intxaurren, que engloba diversos ámbitos de actuación y entre ellos el "AL.05 JOLASTOKIETA", los siguientes coeficientes:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

2.- NUEVO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN QUE SE PROPONE

Ya hemos señalado que la actuación se circunscribe al "AL.05 JOLASTOKIETA" con la previsión de un nuevo programa residencial de 36.500 m²/t de los que 22.194 m²/t Vivienda Libre, 7.153 m²/t VPS y 7.153 m²/t VTM Régimen Especial.

Además se prevén 887 m²/t de terciario comercial, más 1.900 m²/t de uso de aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante. Bajo rasante y sobre rasante para usos de garaje y usos auxiliares se prevén 19.000 m²/t (incluidos los 1.900 m²/t sobre rasante), lo que no agota la edificabilidad máxima autorizada por el art. 30 de las NN.UU.GG.

3.1.- PARÁMETROS PARA DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓNA.- Parámetros considerados

Para la determinación del VRS se parte de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, calculando el VRS por el método residual estático aplicando la fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{Vv} / \text{K}) - \text{Vc}$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: Coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40 para la VL y la VTM. Para la VPS tomamos el valor de 1,28, tanto para la vivienda como para el garaje/trastero vinculado.

- Por otro, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a los anejos de las mismas no sea en ningún caso superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

En el marco de las disposiciones vigentes en la materia, el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general es de 282,27 €/m²/t (VPS) para una vivienda de 85 m²/t.

B.- Costes medios de construcción

- Vivienda Libre "a.30": 1.160 €/m²/t
- Vivienda Tasada: 1.000 €/m²/t
- Vivienda VPS: 900 €/m²/t
- Local Comercial planta baja: 442 €/m²/t
- Garajes y Anejos Libre: 442 €/m²/t
- Garajes y Anejos VTM: 420 €/m²/t
- Garajes y Anejos VPS: 410 €/m²/t

C.- Precio medio de venta

Se estiman los siguientes precios para los productos inmobiliarios de venta libre:

- Vivienda Libre "a.30":..... 3.200 €/m²/t
- Terciario Comercial planta baja:..... 1.000 €/m²/t
- Aparcamiento Libre:..... 750 €/m²/t
(equivale a un precio de 22.500 € por plaza con un consumo de 30 m²/t/plaza)

Para los productos vinculados al régimen de Protección Pública, los precios máximos de venta establecidos en la normativa autonómica, para un tamaño promedio de 85 m²/t(viv) son:

- Vivienda Protección Social: 1.411,37 €/m²/t
- Vivienda Tasada Autonómica/Municipal de régimen especial (1,67): 2.352,25 €/m²/t
- Anejo vinculado VPS: (17.000 €/plaza) 566,71 €/m²/t
- Anejo vinculado a VTA/Municipal régimen especial (19.835 €/plaza):... 661,16 €/m²/t

Se aplica un coeficiente útil/construido de 1,3 en vivienda y 1,15 en garajes.

3.1.- PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES

La aplicación de los parámetros anteriormente señalados en la fórmula de cálculo del VRS nos arroja el siguiente resultado para los productos inmobiliarios de régimen libre:

$$\text{VRS Vivienda Libre} = \frac{3.200 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,40} - 1.160 \text{ €/m}^2/\text{t} = 1.125,71 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS Terciario Comercial} = \frac{1.000 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,40} - 442 \text{ €/m}^2/\text{t} = 272,28 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS Garaje y uso auxiliar libre} = \frac{750 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,40} - 442 \text{ €/m}^2/\text{t} = 93,71 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

Para los productos vinculados a régimen de protección, el VRS resulta:

$$\text{VRS Vivienda VPS} = \frac{1.411 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,28} - 900 \text{ €/m}^2/\text{t} = 202,7 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS Vivienda VTA/VTM. Rég.Espc.} = \frac{2.352 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,40} - 1.000 \text{ €/m}^2/\text{t} = 680,29 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS Anejos vinculados VPS} = \frac{566,71 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,28} - 410 \text{ €/m}^2/\text{t} = 32,74 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS Anejos vinculados VTA/VTM Rég. Espec.} = \frac{661,16 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,40} - 420 \text{ €/m}^2/\text{t} = 52,25 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

Se parte para el cálculo de los anejos protegidos de un precio base del m²/útil de 1.629,31 €/m²/útil para la VPS, y de 2.720,95 €/m²/útil base para la VTm. Se ha considerado un factor de conversión de útil a construido de 1,15 y un coeficiente de 0,4 para el garaje VPS sobre el precio, y de 0,28 para el garaje de VTm.

Tomando como uso característico el predominante (VL), el coeficiente resulta de la división de cada VRS por el valor del VRS característico (K=1) que representa 1.125,71 €/m²/t(VL).

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Vivienda Libre "a.30"	1
Vivienda VPS	0,18
Vivienda VTA/VTM régimen especial	0,60
Terciario - Comercial (planta baja)	0,24
Anejos Libres	0,08
Anejos VPS	0,03
Anejos VTA/VTM régimen especial	0,05

IV.- CARGAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A LA ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI-AL.05.1". ESTIMACIÓN ECONÓMICA

La estimación de las cargas de urbanización con indicación de las diferentes partidas que las integran son las siguientes:

1.- Obras de urbanización de la actuación integrada

Demolición y trabajos previos	0,78%	37613,75
Movimiento de tierras	17,70%	855984,77
Obras de fábrica	8,14%	393557,95
Pavimentación	17,45%	843937,14
Saneamiento	25,85%	1.250.335,57
Abastecimiento de agua	3,56%	172.310,84
Telecomunicaciones	1,50%	72.641,62
Gas	0,41%	20051,33
Energía eléctrica	11,23%	543.053,08
Alumbrado	3,27%	157.919,75

Mobiliario urbano	5,10%	246.748,37
Residuos sólidos urbanos	0,35%	17.140,67
Jardinería	1,91%	92.148,60
Red de riego	0,47%	22.673,32
Señalización	0,08%	4.033,94
Gestión de residuos	0,13%	6.107,33
Control de calidad	0,61%	29.719,00
Seguridad y salud	1,45%	70.029,69
	100,00%	4.836.006,72
Gastos Generales	13,00%	628.680,87
Beneficio Industrial	6,00%	290.160,40
TOTAL (e.c. sin IVA)		5.754.848,00

2.- Indemnización por realojos y traslados

Traslados y Realojos	1.000.000,00
----------------------	--------------

3.- Otros Costes

Modificación PGOU, PAU, y Proyecto de Equidistribución	250.000,00
Gastos de gestión	200.000,00
Construcción dotación local	2.090.760,00

Costes totales de cargas de urbanización: 9.295.608 €

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

1.- PREVIO

Para la justificación de la viabilidad de la presente propuesta de ordenación, que resulta ser presupuesto básico de la misma, se toma en consideración lo siguiente:

- De un lado, la edificabilidad urbanística destinada a usos principales y auxiliares (residencial, terciario, aparcamiento y anejos) tanto sobre como bajo rasante. Bajo rasante aunque la normativa autoriza 4 plantas, por razones de razonabilidad y eficiencia económica consideramos tan solo la edificabilidad asociada directamente al programa residencial y terciario, estimada en 19.000 m²/t (incluidos los 1.900 m²/t sobre rasante).
- Hay que tener en cuenta el realojo de viviendas del edificio de Pº de Herrera nº 12.

- La cesión del 15% en favor del Ayuntamiento se calcula sobre la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada, previa deducción de la edificabilidad destinada a realojos de viviendas.
- Hay que tener en cuenta que se adscribe a la Actuación Integrada "AAI – AL.05.1" los terrenos externos de Erregenea con 5.600 m².

2.- LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La ordenación recoge la siguiente edificabilidad urbanística:

- Edificabilidad residencial VL: 22.458 m²/t
 - Edificabilidad residencial VPS: 7.153 m²/t
 - Edificabilidad residencial VTA/VTM régimen especial: 7.153 m²/t
 - Edificabilidad Terciario Comercial: 887 m²/t
 - Edificabilidad Garajes VL (*) 12.500 m²/t
 - Edificabilidad Garajes VPS: 3.000 m²/t
 - Edificabilidad Garaje VTA/VTM régimen especial: 3.500 m²/t
 - Edificabilidad residencial realojos: 736 m²/t
- (*) NOTA: Incluye 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante.

3.- EDIFICABILIDAD PONDERADA QUE RESULTA

USO	m ² /t	Coficiente Ponderado	Edificabilidad Ponderada m ² /t(H)
Residencial VL (*)	22.458	1	22.458,00
Residencial VPS	7.153	0,18	1.287,54
Residencial VTA/VTM rég. Espc.	7.153	0,6	4.291,80
Terciario Comercial	887	0,24	212,88
Aparcamiento VL	12.500	0,08	1.000
Anejos VPS	3.000	0,03	90,00
Anejos VTA/VTM rég. Espc.	3.500	0,05	175
TOTAL			29.515,22

(*) NOTA: Se ha excluido los 736 m²/t de vivienda que hay que realojar

4.- VALORACIÓN ECONÓMICA

4.1.- Valor de repercusión del suelo urbanizado

Dado que hemos tomado como uso característico el predominante (VL) y el VRS de este producto resulta ser 1.125,71 €/m²/t este importe representa el valor de repercusión del m²/t homogeneizado (m²/t(H)).

$$29.515,22 \text{ m}^2/\text{t(H)} \times 1.125,71 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} = 33.225.578,30 \text{ €}$$

$$\text{Valor patrimonializable por los propietarios (descontado el 15\% de cesión)} = \\ = 0,85 \times 33.225.578,30 \text{ €} = 28.241.741,56 \text{ €}$$

4.2.- Valor de repercusión de suelo sin urbanizar

Al valor del suelo urbanizado anterior, le descontamos el importe previsto como cargas de urbanización dado que la cesión del 15% es libre de cargas. De esta forma el valor asociado a los solares resultantes, sin urbanizar representa:

$$28.241.741,56 \text{ €} - 9.295.608 \text{ €} = 18.946.133,56 \text{ €}$$

4.3.- Justificación de la viabilidad económica

El precedente valor del suelo sin urbanizar 18.684.912,55 € descontando la cesión del 15% permite afirmar que siendo en principio 27.936 m² la superficie máxima (en función de si los viales públicos entran o no a reparto) de los terrenos que se puedan incluir a efectos de reparto en la actuación integrada, cada m²(p) aportado representaría un valor medio de:

$$\frac{18.946.133,56 \text{ €}}{27.936 \text{ m}^2} = 678,19 \text{ €/m}^2(\text{p})$$

Considerando que el valor del m² de uso característico (VL) representa 1.125,71 €/m²/t(H) y que las cargas de urbanización tienen una repercusión de 370,52 m²/t(H) $\left(\frac{9.295.608}{29.515,22 \text{ m}^2/\text{t(H)} \times 0,85} \right)$ descontando la cesión del 15% que no participa en cargas, el valor del m²/t(H) sin urbanizar representa:

$$1.125,71 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} - 370,52 \text{ €/m}^2/\text{t(H)} = 755,18 \text{ €/m}^2/\text{t(H)}$$

Lo que para una vivienda de 85 m²/t representa un valor residual del suelo sin urbanizar de 64.191,05 €/vivienda que se considera razonable y justifica la viabilidad de la promoción unido al dato de la repercusión por m²(p) aportada.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de Actuación Integrada "AAI.AL.05.1"

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en ese ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad asociada a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las salvedades siguientes:

- * La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna.

- * Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización.

2.- Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento

- * El Ayuntamiento no tiene en principio derechos distintos de los derivados de la cesión del 15% de edificabilidad urbanística. En todo caso será el Proyecto de Equidistribución el que resuelva la condición de los bienes municipales incluidos en el ámbito.
- * Tampoco tiene obligación alguna de ejecutar infraestructuras o elementos de urbanización, cuyo coste íntegro es carga de urbanización que será repercutida entre los adjudicatarios de parcelas, salvedad de las que correspondan al Ayuntamiento por la cesión legal. Se excluye de este principio el Tanque de Tormentas que aunque sea ejecutado con la urbanización general del ámbito, a la promoción de la AAI-AL.05.1 le corresponde abonar tan solo la cuota de participación correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la cuenca a la que el tanque da servicio, correspondiendo la diferencia al Ayuntamiento.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA."

DOCUMENTO "3.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

I.- OBJETO Y CONTENIDO

El art. 22-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre obliga a que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística contenga un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La intervención que se propone en el presente Documento de Modificación del PGOU constituye una actuación de urbanización que tiene por objeto la total renovación de la actual para posibilitar un nuevo desarrollo residencial con eliminación de los edificios existentes.

Es decir se produce una total renovación de las infraestructuras con ejecución de los servicios adicionales.

De un lado se produce un nuevo desarrollo residencial con un programa de 36.500 m²/t residencial, 887 m²/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m²/t de aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante, que lleva aparejado una nueva urbanización, con la previsión de los espacios destinados a vialidad, reservas y dotaciones.

Se trata de cuantificar los costes de mantenimiento asociados que para el Ayuntamiento va a suponer la puesta en marcha de estos Servicios y de otro la estimación de los ingresos municipales que la actuación va a implicar. Por tanto, el presente documento tiene por finalidad:

- Analizar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico previsto puede conllevar para la Hacienda Municipal, teniendo en cuenta:
 - a).- Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, servicios e infraestructuras previstos, así como la propia prestación del servicio.
 - b).- Los ingresos municipales estimados.
- Analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN

La presente Memoria se refiere a la evaluación de una actuación de urbanización (art. 7 del RDL7/2015). Se corresponde el ámbito AL.05 JOLASTOKIETA que constituye una actuación integrada en la que se deben materializar las obligaciones de cesión y urbanización acordes con los parámetros urbanísticos derivados del presente documento.

A estos efectos hay que señalar:

- Número total de viviendas..... (estimación) 429 viviendas^(*)
 - Nº viviendas VL 261 viviendas
 - Nº viviendas VPS 84 viviendas
 - Nº viviendas VTM 84 viviendas

(*)NOTA: Pueden ser hasta 455 (277 + 89 + 89)
- Edificabilidad residencial..... 36.500 m²/t
- Edificabilidad Terciaria 887 m²/t
- Edificabilidad usos auxiliares sobre rasante 1.900 m²/t
- Dotaciones públicas ordenadas
 - Espacios libres 8.790 m²
 - Ajardinados 6.153 m²
 - Pavimentados..... 2.637 m²
 - SGEL en ERREGENEA 5.600 m²
 - Vialidad, aceras, etc... 5.447 m²
 - Otras Dotaciones 4.997 m²
en local dotacional
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario
 - Alojamientos Dotacionales 715 m²

Hay que señalar que la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad incluyendo las infraestructuras y servicios, corresponde a los propietarios adjudicatarios de parcelas lucrativas ordenadas, sin que a tal efecto deba soportar carga alguna el Ayuntamiento. Se exceptúa de este criterio el Tanque de Tormentas que por servir a un ámbito muy superior se abonará en proporción a las viviendas a las que da servicio por lo que el Ayuntamiento deberá costear el exceso respecto a la cuota que representa el AU AL.05.

De otro lado la urbanización del ámbito aunque implica la total renovación de la urbanización existente, se refiere a una pieza urbana, perfectamente encajada en la trama urbana consolidada, que cuenta con todas las redes de infraestructuras en su entorno. Es una actuación de densidad media, respetuosa con los criterios de sostenibilidad, y que remata la renovación a uso residencial de la cantera JOLASTOKIETA, con el resultado de obtener un

nuevo polo de centralidad en todo el barrio, con la gran plaza de LARDI ALDE y los equipamientos previstos, incluida la dotación comercial.

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

1.- OBJETO

A efectos hay que distinguir dos tipos de ingresos que va a tener el Ayuntamiento.

Existen una serie de ingresos que tienen la característica de que son de abono único, asociado a un concreto hecho que justifica su abono.

Entran en este apartado la compensación económica o en su caso cesión de edificabilidad urbanística urbanizada correspondiente al 15%, el ICIO, las tasas por otorgamiento de licencia, el Impuesto sobre Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana y las tasas por ocupación de dominio público municipal, etc...

De otro lado existen otra serie de ingresos que tiene la característica de que se producen todos los años y de forma permanente, son los ingresos corrientes, entre los que se hallan: el IBI, el IAE, el Impuesto sobre vehículos, tasas por suministro de agua, prestación de servicio de saneamiento, de recogida de basuras, etc...

A la hora de evaluar el equilibrio entre las obligaciones que asume el Ayuntamiento en el momento que recepciona la obra de urbanización, y los ingresos que va a disponer para hacer frente a sus obligaciones, son estos ingresos corrientes los que deben considerarse para determinar la suficiencia económica que para la Hacienda Municipal conlleva la actuación.

2.- INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LOS NUEVOS DESARROLLOS EN LA "AAI.AL.05.1"

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles

A los efectos de estimar los ingresos por este concepto, consideramos la cuantía de 370€/vivienda libre, 230 €/vivienda VPS y 200 €/vivienda VTM. El aparcamiento, de 15 €/año para la vivienda libre. En el caso de la VPS y VTM el aparcamiento y los anejos vinculados se incluyen en el IBI de la vivienda. Estimamos en 429 el número de viviendas.

Por tanto el promedio será:

$$370 \text{ €/vivienda Libre} \times 261 + 230 \text{ €/VRS} \times 84 + 200 \text{ €/VT} \times 84 = 132.690 \text{ €/vivienda.}$$

Además incorporamos 15 €/aparcamiento vivienda libre con una estimación de 310 plazas.

$$15 \text{ €} \times 310 \text{ plazas} = 4.650 \text{ €}$$

En cuanto al uso terciario el IBI lo estimamos en 2,5 €/m².

Por tanto siendo 887 m²/t los destinados a uso terciario será:

$$887 \text{ m}^2/\text{t} \times 2,5 \text{ €/m}^2 = 2.217,5 \text{ €}$$

El total del IBI representa por tanto 139.557,5 €.

B.- Impuesto sobre Vehículos

Se parte de considerar 1,1 vehículo por vivienda libre y considerar un importe medio anual de 100 €/vehículo por similitud a los valores considerados en la Modificación del PGOU del AU "CE.05 SAN BARTOLOME" de 2015, con una rebaja del 23%.

Por tanto este impuesto implica un ingreso de 110 €/vivienda/año.

En total, siendo 261 viviendas (libres), representa 28.710 €/año.

C.- Tasa por suministro de agua, prestaciones de servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia datos aceptados en la Modificación del PGOU del AU "CE.05 SAN BARTOLOME", consideramos un ingreso de 247 €/vivienda/año.

En total 429 viviendas x 270 €/vivienda/año = 115.830 €

D.- Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

El ingreso medio por este importe representa en presupuestos municipales ya liquidados 3,43 €/m².-

Dado que se prevén 887 m²/t de uso terciario el ingreso anual por este concepto será:

$$887 \text{ m}^2/\text{t} \times 3,43 \text{ €/m}^2 = 3.042,41 \text{ €}$$

E.- Resumen ingresos

El total de ingresos por estos conceptos representa un total de 287.139,91 € lo que arroja una media de 669,32 €/vivienda.

IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

1.- Gastos vinculados a los nuevos desarrollos previstos

A.- Coste de implantación y mantenimiento de servicio del transporte público

El entorno del ámbito cuenta actualmente con líneas de autobús urbano en su entorno, los cuales transcurren por los viales circundantes. Mediante cambios de recorrido de poco alcance de estas líneas, se puede minimizar el coste de implantación de nuevas líneas.

Además, el ámbito cuenta con un apeadero de Renfe y la parada de Herrera del metro de Donostialdea muy próximos.

B.- Por lo que las comunicaciones mediante transporte público quedan resueltas. Coste de mantenimiento de espacios libres proyectos

Podemos distinguir dos tipos:

- Espacios libres pavimentados: representan 2.437 m².

Se estima un coste de mantenimiento de 2,80 €/m²/año. Por tanto resulta 2.437 m² x 2,80 €/m² = 6.823,6 €

Por tanto por vivienda $\left(\frac{6.832,6}{429} \right) = 15,90 \text{ €}$

- Espacios libres ajardinados: tienen una superficie de 6.153 m² y un coste de mantenimiento estimado de 0,80 €/m².

Por tanto representa:

6.153 m² x 0,80 €/m² = 4.922,4 €/año

Por vivienda representa: 4.922,4 € / 429 viviendas = 11,47 €/vivienda

C.- Costes de mantenimiento de la vialidad y aparcamientos

Representa un total de 5.447 m² y se estima un coste de 1,60 €/m², lo que totaliza 8.715,2 €.

Por vivienda representa: 20,31 €

D.- Otras Dotaciones

Además de la parcela destinada a Alojamientos Dotacionales con 715 m² (parcela g.00.1), se entrega el local de 4.997 m²/t construido en parte bajo la parcela "a.30.1" y "a.30.2" y en parte bajo la parcela "f.10.2", en semisótano, aprovechando el desnivel existente.

Para el local contemplamos un gasto de 2.000 €/año, que representa 4,66 €/vivienda/año.

E.- Arbolado

La dotación legal exige 231 árboles nuevos, y considerando un coste de mantenimiento de 20 €/árbol/año, el gasto será de 4.620 €.

La repercusión por vivienda será: $4.620 / 429 \text{ vivienda} = 10,76 \text{ €/vivienda}$

F.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos

a) Alumbrado

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad se estima un coste de 40.000 €/año incluido el gasto asociado al consumo eléctrico.

La repercusión por vivienda es: 93,24 €/vivienda

b) Abastecimiento de agua

Tomamos como referencia parámetros considerados en la Modificación del PGOU del AU CE.05 SAN BARTOLOME (91,45 €/año/vivienda) incluido el suministro, lo que representa:

$429 \text{ viviendas} \times 91,45 \text{ €/vivienda} = 39.232,05 \text{ €}$

Por vivienda 91,45 €/año.

c) Saneamiento y limpieza

Tomamos como referencia datos considerados en la Modificación del PGOU del AU "CE.05 SAN BARTOLOME", que estima 152,42 €/vivienda/año, incluido el consumo de agua necesario asociado al servicio.

El total será: $429 \text{ viviendas} \times 152,42 \text{ €/vivienda} = 65.388,18 \text{ €}$

Por vivienda: 152,42 €/año

F.- Resumen de gastos

El total de los gastos representa 171.701,43 al año, a razón de 400,23 € (vivienda) €/vivienda.

V.- **CONCLUSION**

La evaluación de los ingresos y gastos anteriormente considerados nos permite arrojar las siguientes Conclusiones:

- El conjunto de ingresos viene a representar 669,32 €/vivienda y 287.139,91 €/año.
- El conjunto de los gastos reseñados representa 400,23 €/vivienda y 171.701,43 €/año.
- La comparación de ingresos y gastos resulta favorable a los ingresos, con una diferencia total entre 287.139,91 € ingresos y 171.701,43 € gastos, referidos a una anualidad.

Por tanto el desarrollo urbanístico tiene un impacto positivo en la Hacienda Municipal al ser netamente superior la partida de ingresos frente a la de gastos. No incluimos otros conceptos como 15% de cesión, ICIO, etc...

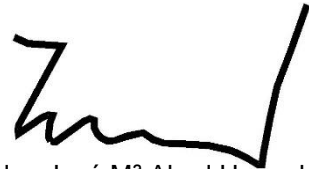
En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

**DOCUMENTO “4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN” (DIRECTRICES Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

DOCUMENTO “4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN (DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”

I. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Tiene por finalidad el Programa de Actuación establecer las pautas básicas del proceso de desarrollo y ejecución de la operación de transformación urbanística.

Nos encontramos ante el desarrollo de una Actuación Integrada que constituye una actuación de renovación de urbanización de conformidad con la terminología del art. 7-1-2 del RDL 7/2015 para crear nuevas parcelas edificables y renovar íntegramente la urbanización.

Esta actuación lleva aparejada la obligación de ceder el 15% de la edificabilidad urbanística así como todos los terrenos destinados a dotaciones y reservas, tanto de la red local como de la red general, ejecutando la obra de urbanización en los plazos establecidos.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS Y SU VINCULACIÓN A LA CORRESPONDIENTE MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas se vincula a la siguiente modalidad de actuación.

1.- Ámbito urbanístico “AL.05 JOLASTOKIETA”

La ejecución de la ordenación urbanística planteada en el Ámbito se sujeta a las condiciones propias de las actuaciones integradas.

Las razones que se exponen a continuación justifican esta propuesta. Por un lado, la categorización de los terrenos como suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización. Por otro y en estrecha relación con lo anterior, las características y condicionantes del desarrollo urbanístico planteado en él.

Además los terrenos de Erregenea (5.600 m²) afectados por este proyecto se incluyen en ese ámbito de actuación integrada. La inclusión de estos terrenos responde a la razón de que mediante la superficie que se ordena en los terrenos de Erregenea se completa el estándar urbanístico de espacios libres generales (sistema general) requerido por el incremento de edificabilidad residencial previsto en el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”. Otra parte del estándar (1.570 m²) se cumple en el propio ámbito.

Debido a ello, el conjunto formado por el referido ámbito “AL.05” y los citados terrenos de Erregenea conforman un ámbito de Actuación Integrada AAI – AL.05.1 que ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dicho PAU deberá establecer las propuestas propias de él, incluidas las referentes a las correspondientes medidas de urbanización (en los términos propios de un anteproyecto), la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y a la fijación de sus sistema de actuación.

El citado ámbito de actuación integrada se identifica del modo siguientes “AAI – AL.05.1”. Su superficie total es de 27.936 m²(s).

2.- Terrenos de Erregenea

En atención a lo indicado, esos terrenos con superficie 5.600 m²(s) se destinan a Sistema General de Espacios Libres Públicos “F.10”. Y mediante esta dotación se completa el estándar urbanístico legal de espacios libres generales (sistema general) requerido por el incremento de la edificabilidad urbanística residencial previsto en este proyecto pues los 1.570 m² calificados en el propio ámbito no cumplen el estándar.

3.- El ámbito de ejecución resultante

El ámbito es de ejecución resultante de las previsiones expuestas en los apartados anteriores es el siguiente:

- A. El ámbito de actuación integrada “AAI-AL.05.1” en el que se incluyen:
- La talidad del ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”: 22.336 m²
 - El 100% de los terrenos de Erregenea afectados por este proyecto que representa 5.600 m²
 - Superficie total: 27.936 m²

III. LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el ámbito de Actuación Integrada “AAI-AL.05.1”

En atención a su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada, la edificabilidad prevista en esa parcela ha de ser distribuida entre, los propietarios de los terrenos afectados, y, el Ayuntamiento, en los porcentajes establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes lo que se concretará en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos

Los coeficientes ahora propuestos son los expuestos en los documentos “2. Normas Urbanísticas” y “3..1. Estudio de Viabilidad Económica” de este proyecto.

Dichos coeficientes podrán ser modificados o actualizados por los Proyectos de Reparcelación a promover.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS

1.- En el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”

- La proyección y ejecución de las obras de urbanización previstas en el ámbito se adecuará a los criterios que se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de la actuación integrada “AAI-AL.05.1” y en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).
- La ejecución y el abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios legales, correspondiendo a los adjudicatarios de edificabilidad en el ámbito “AL.05” el costeamiento de todas las cargas, con exclusión del 15% que corresponde al Ayuntamiento por la participación en las plusvalías generadas, que no participa de ellas.
 - La determinación de estas cargas urbanísticas se establecerá en los proyectos a promover para el desarrollo y la ejecución de las propuestas de esta Modificación del Plan General (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Equidistribución de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización).
 - En relación con el costeamiento del Tanque de Tormentas se estará a lo que recoge el Convenio suscrito en 2019, correspondiendo a la AAI-AL.05.1 abonar la parte correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la totalidad de la cuenca a que dicho Tanque dará servicio.

2.- En los terrenos de Erregenea

- La urbanización de los terrenos se adecuará a las condiciones que se determinen en el proyecto de obras públicas de urbanización a promover con ese fin. Hay que señalar que el Ayuntamiento ya tiene previsto urbanizar los terrenos en la ladera de Erregenea que han sido calificados como “F.10” en la Modificación del PGOU referente a Illarra, Villa Ereski y Depósito y terrenos de Erregenea aprobado el 24-3-2022, por lo que tiene sentido su urbanización de manera unitaria.
- Dichas obras de urbanización serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián y abonadas por los adjudicatarios de los derechos urbanísticos resultantes en el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” (excluido el 15% de cesión legal).

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas serán cedidos al Ayuntamiento de San Sebastián, debidamente urbanizados en el marco del Proyecto de Reparcelación a promover en la Unidad de Ejecución que se delimite en el PAU.

VI.- LA PROGRAMACIÓÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA

1.- Programación de la ejecución de la ordenación del ámbito de actuación integrada "AAI-AL05.1"

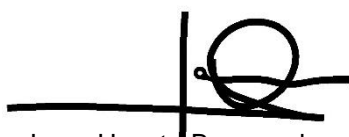
Se propone la ejecución de esa ordenación de conformidad con los siguientes criterios de programación:

- Elaboración y presentación del Programa de Actuación Urbanización: en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.
- Elaboración y aprobación de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite: en los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.
- Solicitud de licencias de edificación: Se estará a la que establezca el PAU.
- Ejecución de las obras de urbanización: Se prevé un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si bien dicho plazo podrá ser ampliado por el PAU.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2022

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.



Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

DOCUMENTO 5. PLANOS