

**Modificación del Plan Especial del ámbito
urbanístico MZ.05 Ciudad Sanitaria
Donostia – San Sebastián**

**Memoria informativa y justificativa
R1**



Servicio Vasco de Salud

IDOM

Octubre 2023

ÍNDICE

Memoria informativa y justificativa

1.	Introducción.....	3
1.1	Ámbito del Plan Especial.....	3
1.2	Antecedentes.....	4
1.3	Promotor y técnico redactor	4
2.	Objeto y justificación del Plan Especial	5
3.	Información urbanística.....	7
3.1	Ámbito - Estado actual	7
3.2	Características del territorio.....	7
3.3	Infraestructuras y servicios existentes	8
3.4	Estructura catastral.....	8
3.5	Situación urbanística actual.....	8
3.5.1	PGOU de Donostia – San Sebastián	8
3.5.2	PEOU del ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria	0
4.	Ordenación propuesta.....	3
4.1	Alternativas analizadas	3
4.1.1	Alternativas de ubicación	3
4.1.2	Alternativa 0	3
4.1.3	Alternativa 1	4
4.1.4	Alternativa 2	7
4.1.5	Justificación de la alternativa seleccionada.....	9
5.	Descripción de la ordenación propuesta.....	10
5.1	Parámetros afectados.....	12
5.2	Documentación afectada.....	15
6.	Adecuación de la ordenación al planeamiento de rango superior .	16
6.1	PGOU de San Sebastián	16
6.2	PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV	16
6.3	PTS Agroforestal	16
6.4	Aparcamientos.....	17
6.4.1	Aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales	17

6.4.2	Aparcamientos para bicicletas.....	17
6.5	Red de carreteras	17
6.6	Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano	18

Tablas

Tabla 1.	Edificabilidad existente	5
Tabla 2.	Referencia catastral de las parcelas incluidas en el ámbito	8
Tabla 3.	Clasificación y calificación del suelo.....	0
Tabla 4.	Parámetros establecidos por A.A.U	1
Tabla 5.	Ordenación propuesta – Alt. 1	5
Tabla 6.	Ordenación propuesta – Alt. 2	7
Tabla 7.	Evaluación de las alternativas.....	9
Tabla 8.	Calificación pormenorizada y resumen de superficies	10
Tabla 9.	Edificabilidad Propuesta	11

Figuras

Figura 1.	Ámbito del PE.....	3
Figura 2.	Ámbito y usos principales	7
Figura 3.	Zonificación global y pormenorizada - PGOU	9
Figura 4.	Alineaciones y rasantes – Estudio de Detalle, en tramitación.....	2
Figura 5.	A.A.U y calificación del suelo- Alt. 0	3
Figura 6.	Alineaciones y rasantes - Alt. 0.....	4
Figura 7.	A.A.U y calificación del suelo- Alt. 1	6
Figura 8.	Alineaciones y rasantes - Alt. 1	6
Figura 9.	A.A.U y calificación del suelo- Alt. 2	8
Figura 10.	Alineaciones y rasantes - Alt. 2	8
Figura 11.	GI-40-3 Enlace Hospitales, Red Básica (Red Naranja).....	17

1. Introducción

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián delimita el ámbito urbanístico MZ.05 Ciudad Sanitaria, para el desarrollo de servicios de salud del complejo hospitalario de la red pública “Hospital Donostia”. Este ámbito cuenta con el Plan Especial del A.I.U “MZ.05 Ciudad Sanitaria” aprobado en el año 2.000 (con modificaciones posteriores), que lleva más de 20 años en vigencia y sobre el cual se construyeron las actuales instalaciones de Osakidetza – Servicio Vasco de Salud.

Sin embargo, las necesidades hospitalarias son cambiantes, por lo que los desarrollos futuros se ven limitados bajo los parámetros urbanísticos establecidos. Estas condiciones han llevado a generar una nueva modificación del Plan Especial en el ámbito urbanístico MZ.05 Ciudad Sanitaria que permita la ampliación de los servicios de salud.

La redacción de esta modificación es encomendada a la empresa IDOM Consulting, Engineering, Architecture, S.A.U. por Osakidetza – Servicio Vasco de Salud, organismo encargado del sistema de prestaciones sanitarias públicas en la comunidad autónoma del País Vasco.

1.1 Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se corresponde con el Ámbito Urbanístico MZ.05, el cual cuenta con una superficie de 135.582 m², y sobre el que se encuentra el complejo hospitalario de la red pública “Hospital Donostia”, que está limitado al Norte por el Paseo del Dr. Begiristain (Carretera a Hospitales), al Este por el Ámbito de Iyola, al Oeste por el de Agerre y al Sur por el suelo no urbanizable.

Figura 1. Ámbito del PE



Fuente: Equipo redactor, 2023.

1.2 Antecedentes

El principal antecedente es que el ámbito cuenta con el Plan Especial (PE) del A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 18 de julio de 2000, publicándose dicho acuerdo en el B.O.G. el 10 de noviembre de 2000. Con posterioridad se tramitaron cuatro modificaciones puntuales a este PE:


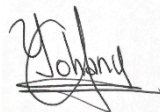
- Modificación del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 27/12/05
- Modificación puntual Nº 2 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 26/02/08
- Modificación puntual Nº 3 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 15/09/08
- Modificación puntual Nº 4 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva del 30/01/2014

En la actualidad se está tramitando un Estudio de Detalle que modifica las alineaciones, rasantes y alturas permitidas en todo el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, con énfasis en la A.A.U 11 y 12.

1.3 Promotor y técnico redactor

El plan Especial es de iniciativa de Osakidetza – Servicio Vasco de Salud, organismo encargado del sistema de prestaciones sanitarias públicas en la comunidad autónoma del País Vasco.

La redacción la lleva a cabo el equipo técnico de IDOM Consulting, Engineering, Architecture, S.A.U, en la cual ha participado el siguiente equipo.

Técnico	Titulación/ Especialidad	Firma
Fco. de Borja López Roca	Arquitecto	
Yohany Socas	Urbanista	

2. Objeto y justificación del Plan Especial

El presente documento tiene por objeto realizar una modificación puntual del Plan Especial del A.I.U. MZ.05 Ciudad Sanitaria. Tal y como se ha señalado en el apartado de antecedentes, existen cuatro modificaciones puntuales tramitadas anteriormente, por lo que ésta constituiría la quinta.

Esta modificación puntual viene motivada por la propia evolución de Osakidetza y la especialización de atenciones médicas, que requieren transformar y ampliar las actuales instalaciones hospitalarias para acoger nuevos servicios. Sin embargo, las parcelas donde se encuentran están prácticamente colmatadas, de modo que las construcciones existentes casi agotan los parámetros máximos establecidos en lo referente a la edificabilidad.

Si bien, con la última modificación del PGOU de Donostia – San Sebastián (B.O.G N118 del 24 de Junio de 2021 – Doc: 2.1 Normas Urbanísticas Generales) se permite un incremento de la edificabilidad en un 15% para las parcelas G.00 Equipamiento comunitario (Art. 46), estas disposiciones resultan insuficientes para satisfacer las necesidades constructivas derivadas del aumento de los servicios hospitalarios.

Artículo 46 Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas g.00 Equipamiento comunitario
...los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15% del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicio Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

Tabla 1. Edificabilidad existente

Zonificación pormenorizada	Edificabilidad ¹ (m ^{2t})	15% adicional	Total edificabilidad (m ^{2t})
g.00 Equipamiento comunitario	131,085	19,663	150,748

Fuente: Equipo redactor, 2023

Por ello, se considera necesario realizar una modificación del Plan Especial que revise y modifique los parámetros de edificabilidad máxima asignada a las A.A.U (1 hasta la 7, 9 y 11-12), con la finalidad de dar respuesta a las nuevas necesidades. Específicamente, según la LSU los planes especiales tienen el objeto de:

Artículo 70.– Plan especial de ordenación urbana.
...desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Según la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 (LSU), en lo que se refiere a contenido y documentación, el Plan Especial se asimila a un Plan Parcial (artículo 69 de la LSU), y deben respetar las siguientes determinaciones, aunque adaptándose al objeto del Plan Especial (en este caso la ampliación de un equipamiento público de salud):

Artículo 68.– Documentación de los planes parciales.
El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:
a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y

¹ Sin incluir la edificabilidad delimitada en el A.A.U.7 para la escuela de enfermería

reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

- b) Planos de información.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.*
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

3. Información urbanística

3.1 Ámbito - Estado actual

El ámbito cuenta con una superficie de 13,5 hectáreas, y se encuentra ubicado en el barrio de Aiete - Miramón, en el término municipal de San Sebastián. Los límites son: al norte el Paseo del Dr. Begiristain (Carretera a Hospitales), al este el Ámbito de Iyola, al Oeste el de Agerre y, al sur el suelo no urbanizable.

En el interior del ámbito se desarrollan las instalaciones de equipamiento comunitario referido al Hospital Universitario de Donostia, que cuenta con edificaciones destinadas a servicios de salud: Oncología, Hospital, Neurología, Urgencias, Laboratorio, entre otros. Adicionalmente, al este se encuentra una parcela de equipamiento docente con la Escuela de Enfermería, y al sur se localizan tres edificaciones residenciales.

Figura 2. Ámbito y usos principales



Fuente: Equipo redactor, 2023

3.2 Características del territorio

El ámbito se ubica en el límite del suelo no urbanizable, muy cercano al río Oiaola – Oiaolako Erreka. Actualmente se encuentra urbanizado y presenta una forma alargada en dirección oeste-este.

El terreno tiene una pendiente considerable que va descendiendo en sentido oeste-este, con una altura que varía desde 92m donde se instala el edificio de Oncología, hasta 83m donde se encuentra la Escuela de enfermería. En general, existe una diferencia de cota de unos 10 m en sentido longitudinal, mientras que transversalmente es bastante llano, exceptuando en la zona de viviendas.

3.3 Infraestructuras y servicios existentes

El ámbito cuenta con todos los servicios en sus inmediaciones.

3.4 Estructura catastral

De acuerdo a la información disponible en el Catastro de Gipuzkoa, el ámbito está formado por las siguientes parcelas catastrales (todas ellas dentro del término municipal del San Sebastián):

Tabla 2. Referencia catastral de las parcelas incluidas en el ámbito

Referencia Catastral	Portal	Zona	Superficie (m ²)
8393045	121	213	8.371,00
8393038	901	213	11.789,00
8393008	115	213	26.751,00
8393005	109	213	34.786,00
8394055	109W	213	10,00
8394056	107	213	23.244,00
8394059	105	213	2.155,00
8393029	907	213	555,00
8393011	099	213	4.138,00
Total			111.799,00

Fuente: Equipo redactor, 2023

3.5 Situación urbanística actual

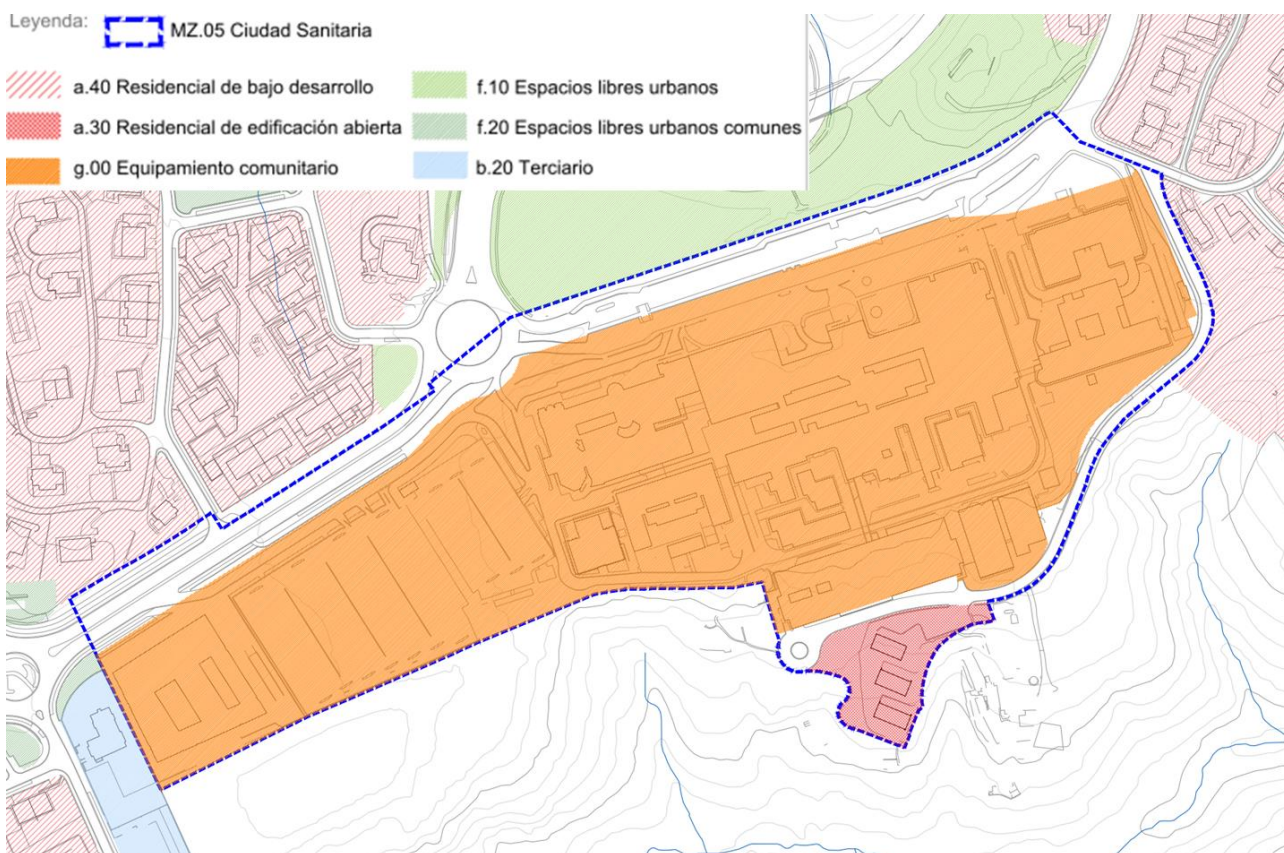
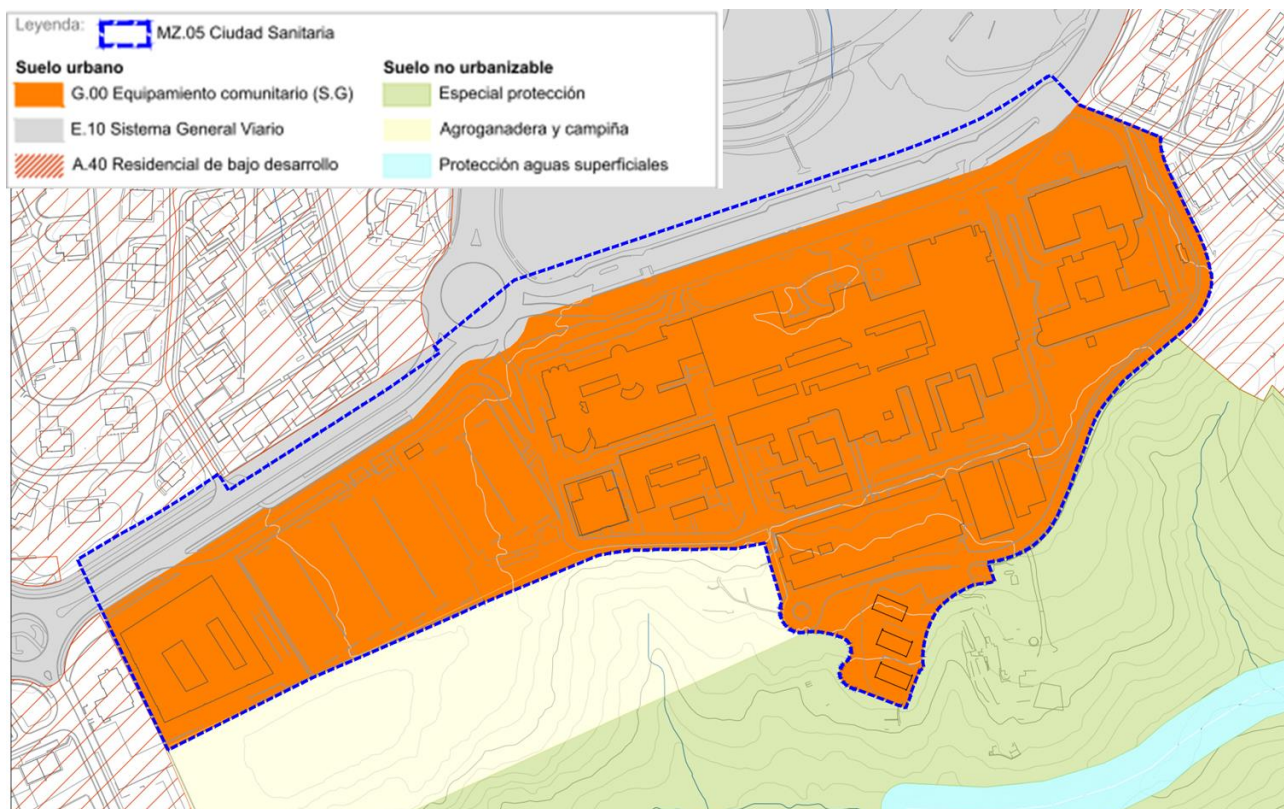
3.5.1 PGOU de Donostia – San Sebastián

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastian, como documento de ordenación urbanística del municipio, recoge las determinaciones del planeamiento territorial. Este fue aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (Boletín Oficial de Gipuzkoa del 19 de noviembre de 2010), y sus posteriores modificaciones destacando:

- Levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU en la Vega del Urumea, Abril 2014.
- La modificación puntual de las Normas Urbanísticas General del PGOU que fueron aprobadas definitivamente el 29 de abril de 2021 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 24 de junio de 2021).

En el PGOU se define el ámbito urbanístico MZ.05 Ciudad Sanitaria como suelo urbano, con una calificación global como Zona G.00 Equipamiento comunitario (S.G) (117.677 m²) y Zona E.10 Sistema General Viario (17.876 m²) definiendo el ámbito total con una superficie de 135.552 m². Su zonificación pormenorizada se determina como G.00 Equipamiento Comunitario y A.30 Residencial de edificación abierta. A continuación se reproducen los planos del PGOU (Ver plano PI.2.1, 2.2, 2.3 y 2.4) y se incluyen las normas urbanísticas particulares recogidas en la normativa de este.

Figura 3. Zonificación global y pormenorizada - PGOU



Fuente: Equipo redactor con base en el PGOU y el Levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU en la Vega del Urumea, 2014.

Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas g.00 Equipamiento comunitario

Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario».

1. Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación de carácter pormenorizado, incluida la edificabilidad, de esta tipología de subzona, tanto sea de titularidad pública como privada, se corresponden con los asociados a las situaciones siguientes:

- * La consolidación de las edificaciones existentes, siempre que así se prevea bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- * La consolidación de las edificaciones existentes, reajustada en los términos planteados bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- * Los nuevos desarrollos previstos bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, sean o no complementarios de otros preexistentes.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

Así mismo podrán ejecutarse de forma directa las instalaciones de cubrición, no cerradas, para la protección de las actividades deportivas y de recreo de los espacios no edificables sobre rasante, que dispongan estas mismas parcelas de equipamiento público, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Que cubran una superficie de hasta 1.000 m².
- Que la altura de la instalación no supere la de los edificios principales preexistentes en la parcela.
- Se respete un retiro mínimo de 3 m respecto al límite de la parcela, salvo que se justifique debidamente su innecesidad atendiendo a criterios constructivos o a las condiciones específicas de la parcela.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

A. Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B. Usos compatibles:

- * Uso de espacios libres.

- * Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.

- * Usos residenciales:

- Uso de vivienda: Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- Uso de residencia colectiva.

- * Uso de aparcamiento.

- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta parcela.

4. Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad privada.

Este régimen podrá incidir en locales destinados a usos terciarios, de equipamiento y aparcamiento, así como en otros auxiliares de los anteriores. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad pública.

Complementariamente, tratándose de parcelas de esta tipología, de titularidad privada, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de la misma, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo de ella tendrá la extensión espacial asociable a la edificabilidad y a las construcciones autorizadas en la misma sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, referidas a la totalidad de los terrenos de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas a.30 Residencial de edificación abierta

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta».

1. Definición.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, perpendicularmente, de forma solapada, etc., con forma de bloque o torre, destinadas a, preferentemente, viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Podrán o no disponer de espacios no edificados, así como de patios.

2. Régimen general de edificación.

2.1. Parcelación.

A. Con carácter general, la parcelación será la definida en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, y, en su caso, en los expedientes de ejecución de la misma.

Con las salvedades y reajustes que, en su caso, se determinen bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la parcelación se adecuará a los criterios generales establecidos a ese respecto en dicho planeamiento.

B. Con los reajustes establecidos, en su caso, en el referido planeamiento, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

Aquella consolidación se extiende incluso a las parcelas que, en atención a sus características objetivas, no puedan cumplir aquellos criterios generales, bien por contar con una superficie inferior a la mínima planteada en cada caso, bien por cualesquiera otras circunstancias (frente de parcela a espacio público, etc.).

Salvo en ese último supuesto, la modificación de la parcelación existente se adecuará a los indicados criterios generales.

Las intervenciones de sustitución de la citada edificación existente incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela, salvo que ésta acoja varias edificaciones consolidadas formal y/o físicamente independientes.

C. La modificación de la parcelación será efectuada mediante la formulación del expediente que, en cada caso, se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.

2.2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la establecida bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, siempre que aquéllas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en el momento de su ejecución y/o hubiesen sido legalizadas con posterioridad. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución y/o legalización de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 30 de este mismo documento.

2.3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

A. Alineaciones.

* Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.

* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.

B. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

Con los reajustes que, en su caso, establezca el citado planeamiento, esos parámetros se corresponderán con los de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

En todo caso, tratándose de edificaciones catalogadas se estará a ese respecto a lo que resulte de las condiciones establecidas en el PEPPUC, y a la preservación de aquéllas en las condiciones establecidas en éste.

2.4. Otras condiciones.

A. Altillos.

Sin perjuicio de su prohibición en el contexto de la ordenación pormenorizada específica de una determinada parcela, se autoriza la habilitación de altillos en las planta baja, entre-suelo y bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

B. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de éstos.

Esas determinaciones podrán ser objeto de reconsideración en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

C. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las en el planeamiento pormenoriza-

do promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

D. Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; las buhardas de frente máximo de 2,00 m, separadas al menos 2,40 m entre sí y situadas al menos a una distancia de 1,20 m de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbre del edificio; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Los elementos técnicos de la edificación diversos deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

Estas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.

E. Patios.

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados tanto a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas –sala de estar, cocina, comedor, dormitorios, etc.–, como a otros fines.

Su ordenación y ejecución se adecuará a los mismos criterios establecidos en el anterior artículo 34 para las edificaciones de las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común», además de a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial; etc.).

En todo caso, sin perjuicio de su adecuación a lo establecido en esas otras disposiciones legales, aquellos criterios podrán ser reajustados por las Ordenanzas municipales de edificación, que quedan expresamente habilitadas para ello.

F. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Se autoriza la habilitación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

Se autoriza asimismo la habilitación de instalaciones para el aparcamiento de bicicletas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

A. Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior –accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.–.

B. Usos compatibles:

Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, comerciales (1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente y en su entorno (tráfico, carga y descarga...).

En los supuestos en los que la edificación existente y/o proyectada en la parcela se destine en su integridad a usos terciarios, se autorizan los usos comerciales de 3.ª categoría con un techo máximo de 1.000 m²(t). La autorización de usos comerciales de esa categoría con un techo superior al mencionado se adecuará a los criterios expuestos con anterioridad a ese respecto.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

La implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

* Usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, exclusivamente en locales destinados bien a esos, bien a usos comerciales.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el art. 13.3 y 4.

E. Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

3.5.2 PEOU del ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria

El Plan Especial del A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 18 de julio de 2000, publicándose en el B.O.G. el 10 de noviembre de 2000. El documento aprobado fue el texto refundido para la aprobación definitiva, de junio de 1999 y redactado por el Arquitecto Pablo Borde Ondarra.

Este Plan Especial (PE), dividía el ámbito en 14 áreas de actuación urbanística (A.A.U), definiendo para cada una de ellas una ficha normativa en la que se establecían las condiciones de ejecución, volumen y edificación, calificación global y pormenorizada:

Tabla 3. Clasificación y calificación del suelo

Clasificación urbanística	Calificación global	Calificación pormenorizada
Suelo Urbano	G.000 Zonas de Equipamiento Comunitario	g.110 Parcelas de Equipamiento Sanitario g.120 Parcelas Equipamiento Docente a.300 Parcelas residenciales Edificación Abierta e.120 Vías Urbanas
	E.110 Autopistas, Autovías y Carreteras	e.110 Autopistas, Autovías y Carreteras

Fuente: Equipo redactor, 2023.

Posteriormente se tramitaron cuatro modificaciones puntuales:

- Modificación del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 27/12/05
- Modificación puntual Nº 2 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 26/02/08
- Modificación puntual Nº 3 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva: 15/09/08
- Modificación puntual Nº 4 del Plan Especial A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ Aprobación definitiva del 30/01/2014

La mayor parte de estas han tenido como objetivo la modificación de la delimitación de los áreas de actuación, las alineaciones máximas y el aumento de la edificabilidad.

Parámetros urbanísticos actuales

A continuación se muestran los principales parámetros establecidos para las A.A.U:

Tabla 4. Parámetros establecidos por A.A.U

Área de actuación urbanística	superficie A.A.U.	sup. edif. total	edificabilidad máxima	Calificación pormenorizada y superficies
A.A.U.1 – HOSPITAL ARANZAZU	19.688 m ²	55.267 m ²	55.793 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 19.688 m ²
A.A.U.2 – HOSPITAL MAT/INF	8.198 m ²	42.729 m ²	21.111 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 8.198 m ²
A.A.U.3 – HOSPITAL GIPUZKOA	6.991 m ²	17.077 m ²	14.760 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 6.991 m ²
A.A.U.4 – PSIQUIATRÍA	4.086 m ²	5.151 m ²	4.935 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 4.086 m ²
A.A.U.5 – DIRECCIÓN H. GIPUZKOA	1.855 m ²	3.289 m ²	3.337 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 1.855 m ²
A.A.U.6 – HOSPITAL AMARA	9.052 m ²	10.147 m ²	10.069 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 9.052 m ²
A.A.U.7 – ESCUELA ENFERMERÍA	2.763 m ²	6.138 m ²	7.992 m ²	g.120 Parcelas equipamiento docente: 2.763 m ²
A.A.U.8 – PASEO DR. BEGIRISTAIN	23.439 m ²			e.120 vías urbanas: 11.005 m ² g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 12.343 m ²
A.A.U.9 – URBANIZACIÓN INTERIOR	10.481 m ²	964 m ²	1.088 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 10.481 m ²
A.A.U.10 – VIAL GRUPO BEGIRISTAIN	5.260 m ²			e.120 vías urbanas: 5.260 m ²
A.A.U.11 – APARCAMIENTO H. GIP.	7.669 m ²			g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 7.669 m ²
A.A.U.12 – ÁMBITO DE RESERVA	21.833 m ²		12.000 m ²	g.110 Parcelas equipamiento sanitario: 21.833 m ²
A.A.U.13 – GRUPO BEGIRISTAIN	4.866 m ²	2.805 m ²	0 m ²	a.300 Parcelas residenciales edif. Abierta: 4.866 m ²
A.A.U.14 – VIAL COMARCAL	7.030 m ²			e.110 Autopistas, autovías y carreteras: 7.030 m ²
SUPERFICIES TOTALES A.I.U. MZ.05	133.211 m²	143.567 m²	131.085 m²	

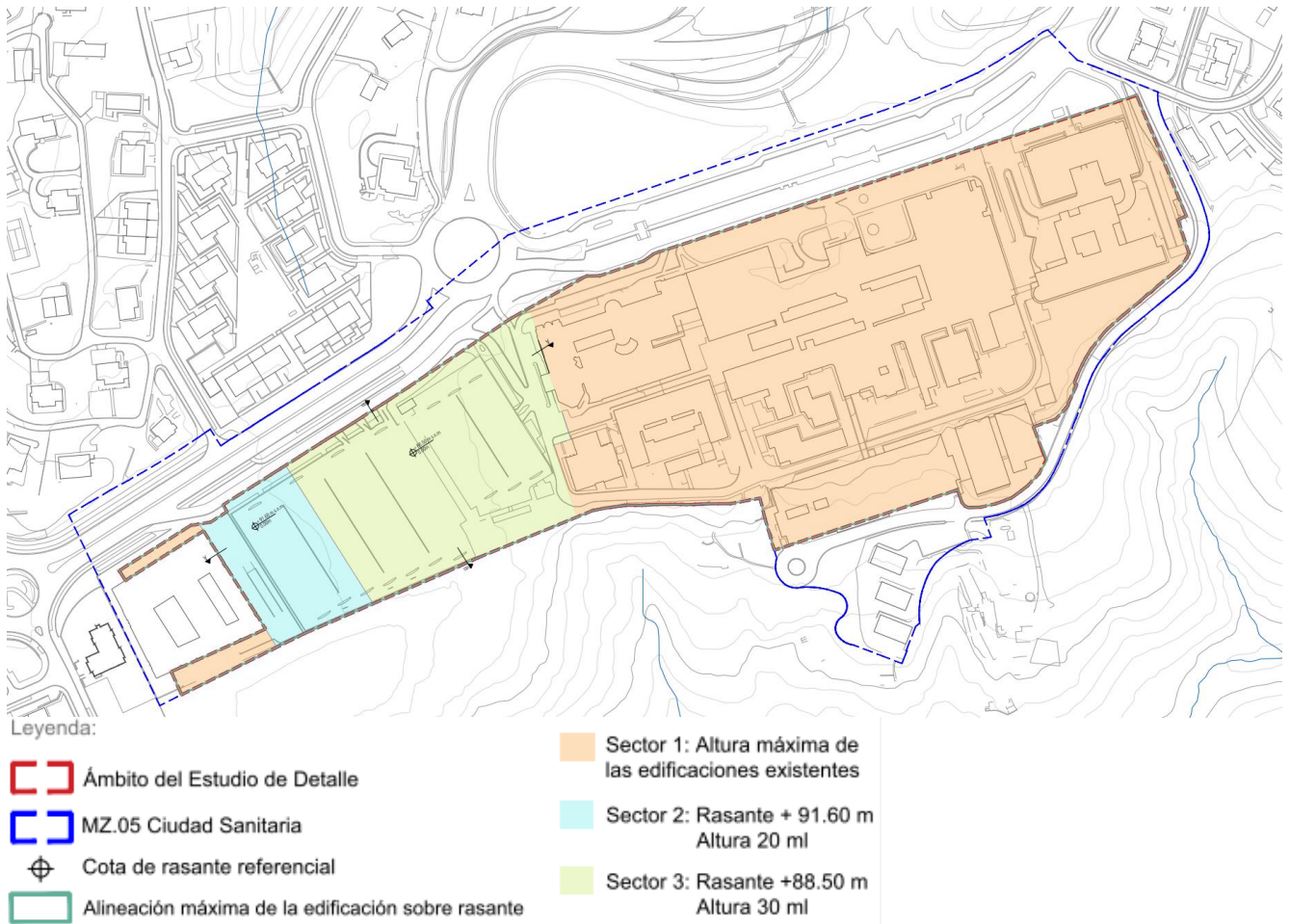
Fuente: Equipo redactor con base en la Modif. Nº 4.

Estudio de Detalle, en tramitación

En la actualidad se está tramitando un Estudio de Detalle que tiene como objetivo determinar las condiciones urbanísticas adecuadas para la construcción e implantación de nuevos edificios en el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, adaptados a sus características y condicionantes; así como el desarrollo de conexiones sobre y bajo rasante entre las edificaciones existentes y/o las nuevas a desarrollar. Es por ello que:

- Modifica las alineaciones y rasantes en el área objeto del estudio de detalle, tal y como se muestra en el siguiente plano.
- Modifica la ordenación de los volúmenes, en términos de altura sobre y bajo rasante.

Figura 4. Alineaciones y rasantes – Estudio de Detalle, en tramitación



Fuente: Equipo redactor, 2023

4. Ordenación propuesta

4.1 Alternativas analizadas

4.1.1 Alternativas de ubicación

Las alternativas planteadas se enfocan en el desarrollo y crecimiento de las instalaciones de Osakidetza dentro del ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, dado que trasladar las instalaciones a otro sector del municipio sería inviable económicamente.

Además, desarrollar los nuevos servicios de salud en un área apartada de los existentes, sería una alternativa poco funcional y/o estratégica dificultando las sinergias y complementariedades entre los distintos servicios hospitalarios.

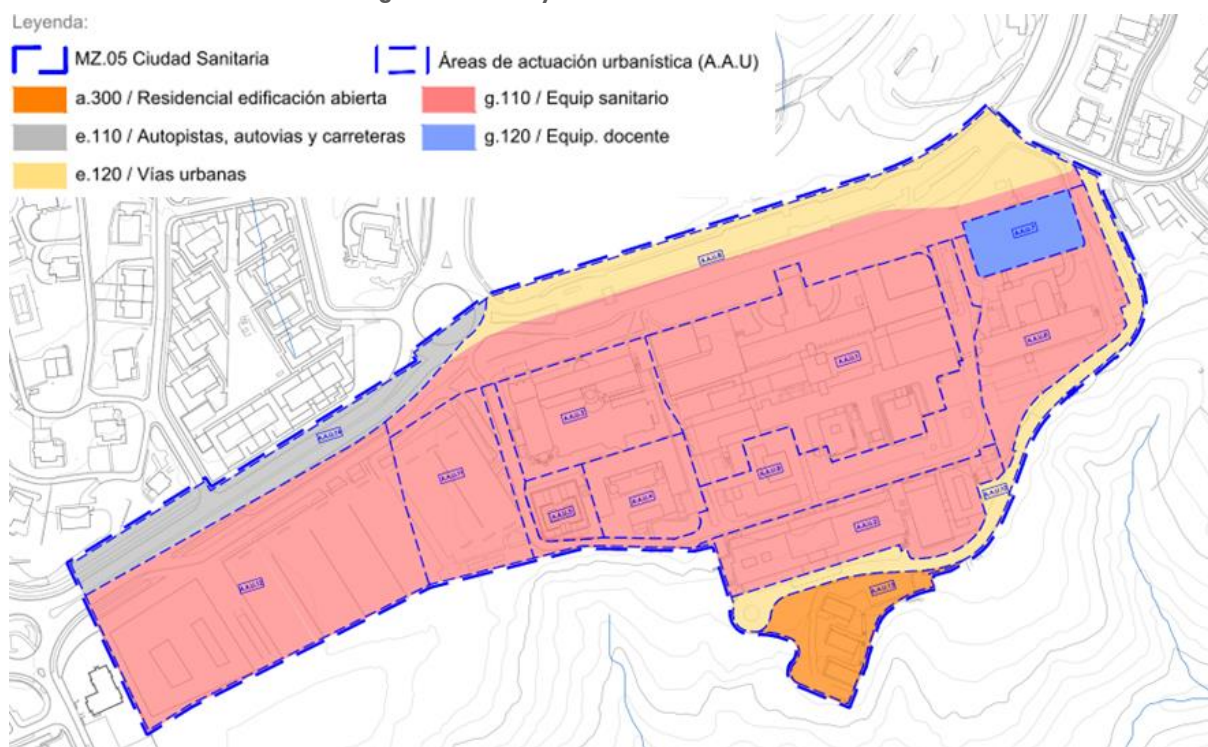
4.1.2 Alternativa 0

Alternativa 0 o también conocida como “de no actuación”, supone que la situación actual del ámbito se mantiene según la tendencia actual del desarrollo urbano municipal. Es decir, la ordenación presentada en esta alternativa es mantener la situación urbanística actual, según lo previsto en el vigente PGOU y el Plan Especial para el ámbito de MZ.05 Ciudad Sanitaria, de tal manera, que no hay aumentos de edificabilidad ni nuevas ocupaciones de suelos.

Planeamiento Vigente

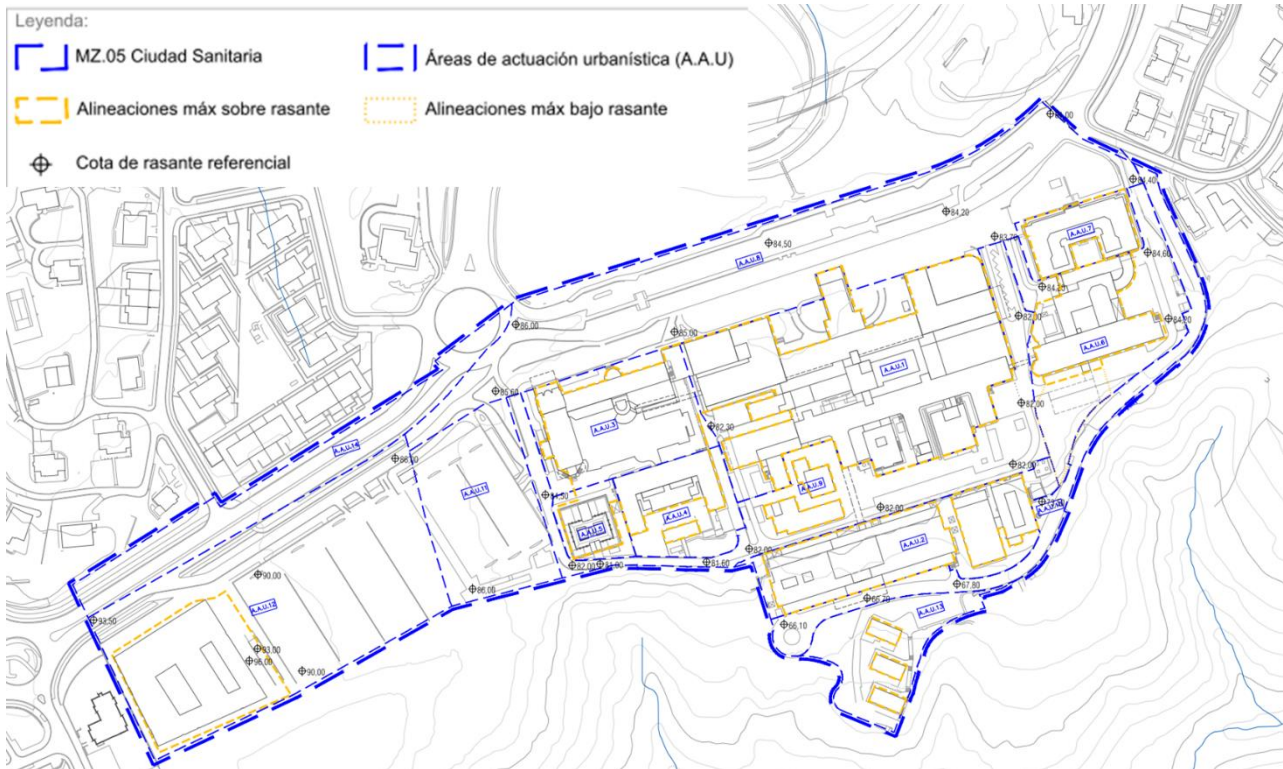
Las disposiciones del planeamiento vigente que regirán esta alternativa, se describieron en el apartado 3.5 Situación urbanística actual. A continuación se muestran los planos PI.5 y PI.6 que contienen la delimitación de las A.A.U, la calificación pormenorizada y las alineaciones, según el PE vigente.

Figura 5. A.A.U y calificación del suelo- Alt. 0



Fuente: Equipo redactor, 2023.

Figura 6. Alineaciones y rasantes - Alt. 0



Fuente: Equipo redactor, 2023

Conclusiones Alternativa 0

En líneas generales, esta alternativa impide el desarrollo de las instalaciones de Osakidetza, dadas las necesidades de suelo y edificabilidad para su crecimiento en el corto plazo.

Las áreas de actuación urbanística poseen desarrollada prácticamente la totalidad de la edificabilidad máxima permitida según el Plan vigente, lo que imposibilita el crecimiento del servicio de salud bajo los parámetros actuales.

4.1.3 Alternativa 1

Esta alternativa pretende dar respuesta a los requerimientos funcionales y estructurales del centro hospitalario, con una implementación menos agresiva en la parcela existente y, una solución constructiva más eficiente y sostenible teniendo en cuenta el ambiente que lo rodea, sin perder de vista las necesidades de crecimiento del hospital.

Ordenación propuesta

Esta alternativa se divide en las siguientes actuaciones principales:

- Rectificar los límites del Ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, abarcando 135.582 m² de superficie.
- Ajuste y modificación de las A.A.U:
 - Unificación de las A.A.U 11 y 12.
 - Modificación de la delimitación de las A.A.U 1, 3, 6, 7, 8, 9
 - Ajuste de superficies en las A.A.U 2, 10, 13 y 14.
- Consolidación de las edificaciones existentes, con aumentos de las edificabilidades en un 20% para posibles expansiones; exceptuando:

- la A.A.U 9 con un aumento del 200% para la construcción de pasarelas de conexión entre los servicios de salud.
- La A.A.U 11-12 con poco más de un 300%, dado que requiere de mayores edificabilidades para la construcción de los nuevos volúmenes edificatorios.
- Mantenimiento de las alineaciones dispuestas en el Estudio de Detalle, en tramitación.
- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la topografía existente, reduciendo los movimientos de tierras necesarios.
- Se favorece la relación entre los distintos servicios hospitalarios, potenciando las conexiones sobre y bajo rasante.
- Delimitación de las alturas en tres sectores, el área consolidada se establece según la altura de las edificaciones existentes, mientras que en el área a desarrollar se divide en dos estableciendo alturas máximas de 20 y 31,5 ml.

La siguiente tabla, resume las principales modificaciones propuestas para cada una de las A.A.U, en términos de superficie y edificabilidad.

Tabla 5. Ordenación propuesta – Alt. 1








PE Vigente			Ordenación propuesta – Alternativa 1		
Nombre	Superficie	Edificabilidad max.	Nombre	Superficie	Edificabilidad máx..
A.U.1. HOSPITAL ARANZAZU	19.688	55.793	A.U.1. HOSPITAL ARANZAZU	23.169	66.952
A.A.U.2. HOSPITAL MATERNO INFANTIL	8.198	21.111	A.A.U.2. HOSPITAL MATERNO INFANTIL	8.136	25.333
A.A.U.3. HOSPITAL GIPUZKOA	6.991	14.760	A.A.U.3. HOSPITAL GIPUZKOA	8.620	17.712
A.A.U.4. PSIQUIATRIA	4.086	4.935	A.A.U.4. PSIQUIATRIA	4.086	5.922
A.A.U.5. DIRECCIÓN H. GIPUZKOA	1.855	3.337	A.A.U.5. DIRECCIÓN H. GIPUZKOA	1.855	4.004
A.A.U.6. HOSPITAL AMARA	9.052	10.069	A.A.U.6. HOSPITAL AMARA	9.488	12.083
A.A.U.7. ESCUELA ENFERMERIA	2.763	7.992	A.A.U.7. ESCUELA ENFERMERIA	4.907	9.590
A.A.U.8. PASEO DR. BEGIRISTAIN	23.439	-	A.A.U.8. PASEO DR. BEGIRISTAIN	18.138	-
A.A.U.9. URBANIZACIÓN INTERIOR	10.481	1.088	A.A.U.9. URBANIZACIÓN INTERIOR	11.448	3.264
A.A.U.10. VIAL GRUPO BEGIRISTAIN	5.260	-	A.A.U.10. VIAL GRUPO BEGIRISTAIN	4.675	-
A.A.U.11. APARCAMIENTO H. GIPUZKOA	7.669	-	A.A.U.11. AMBITO DE RESERVA	30.319	50.000
A.A.U.12. AMBITO DE RESERVA	21.833	12.000			-
A.A.U.13. GRUPO BEGIRISTAIN	4.866	-	A.A.U.12. GRUPO BEGIRISTAIN	4.604	-
A.A.U.14. VIAL COMARCAL	7.030	-	A.A.U.13. VIAL COMARCAL	6.137	-
	133.211	131.085		135.582	194.860
					49%

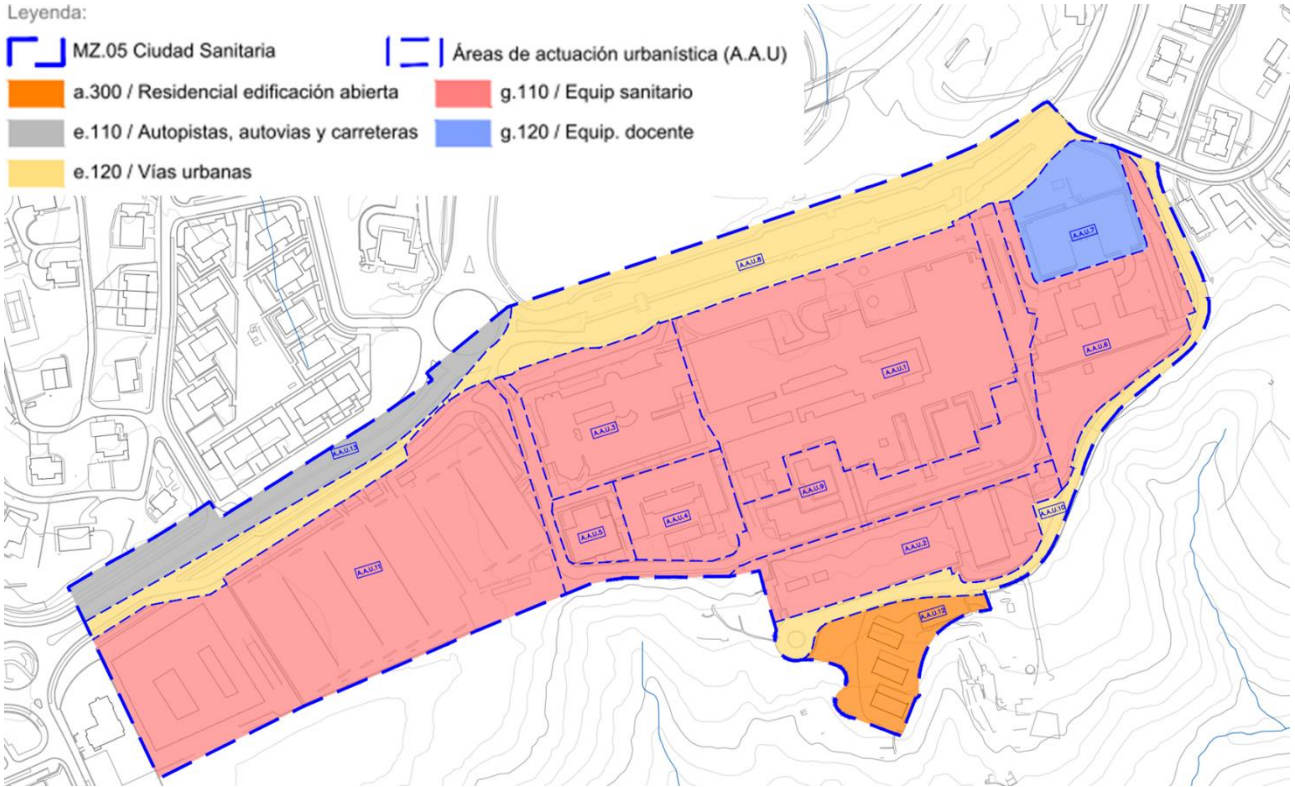
Fuente: Equipo redactor, 2023.

Adicionalmente, los planos PI.7 y PI.8 contienen la delimitación de las A.A.U, la calificación pormenorizada y las alineaciones propuestas por la alternativa 01.

Figura 7. A.A.U y calificación del suelo- Alt. 1

Leyenda:








- | | |
|---|--|
|  MZ.05 Ciudad Sanitaria |  Áreas de actuación urbanística (A.A.U) |
|  a.300 / Residencial edificación abierta |  g.110 / Equip sanitario |
|  e.110 / Autopistas, autovías y carreteras |  g.120 / Equip. docente |
|  e.120 / Vías urbanas | |

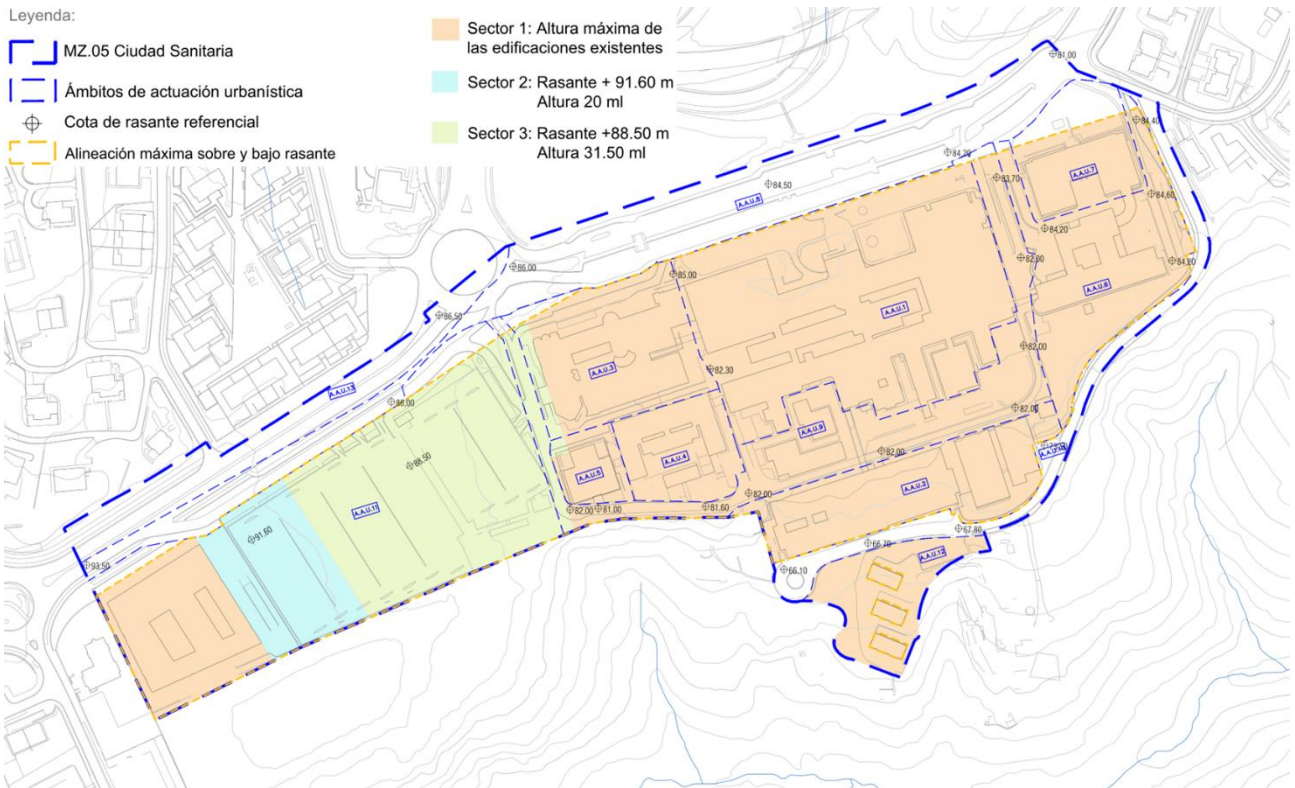


Fuente: Equipo redactor, 2023.

Figura 8. Alineaciones y rasantes - Alt. 1

Leyenda:

- | | |
|--|---|
|  MZ.05 Ciudad Sanitaria |  Sector 1: Altura máxima de las edificaciones existentes |
|  Ámbitos de actuación urbanística |  Sector 2: Rasante + 91.60 m
Altura 20 ml |
|  Cota de rasante referencial |  Sector 3: Rasante +88.50 m
Altura 31.50 ml |
|  Alineación máxima sobre y bajo rasante | |



Conclusiones Alternativa 1

Esta alternativa se centra en proponer un incremento de la edificabilidad en el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria que permita la ampliación de los servicios sanitarios, técnica y funcionalmente factibles para Osakidetza, y con las menores repercusiones para el sector a nivel urbano y social.

4.1.4 Alternativa 2

Esta alternativa pretende unificar los ámbitos de actuación urbana en todo el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, y aumentar al doble la edificabilidad permitida.

Ordenación propuesta

Esta alternativa se divide en las siguientes actuaciones principales:

- Rectificar los límites del Ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, abarcando 135.582 m² de superficie.
- Unificación de todas las A.A.U.
- Modificación de las alineaciones, lo que otorga una mayor libertad de construcción en todo el ámbito.
- Aumento de la edificabilidad al doble de lo permitido actualmente.
- Delimitación de las alturas en dos sectores, el área consolidada se establece según la altura de las edificaciones existentes, mientras que en el área a desarrollar se establece en 31,5 ml.

La siguiente tabla, resume las principales modificaciones propuestas, en términos de superficie y edificabilidad.

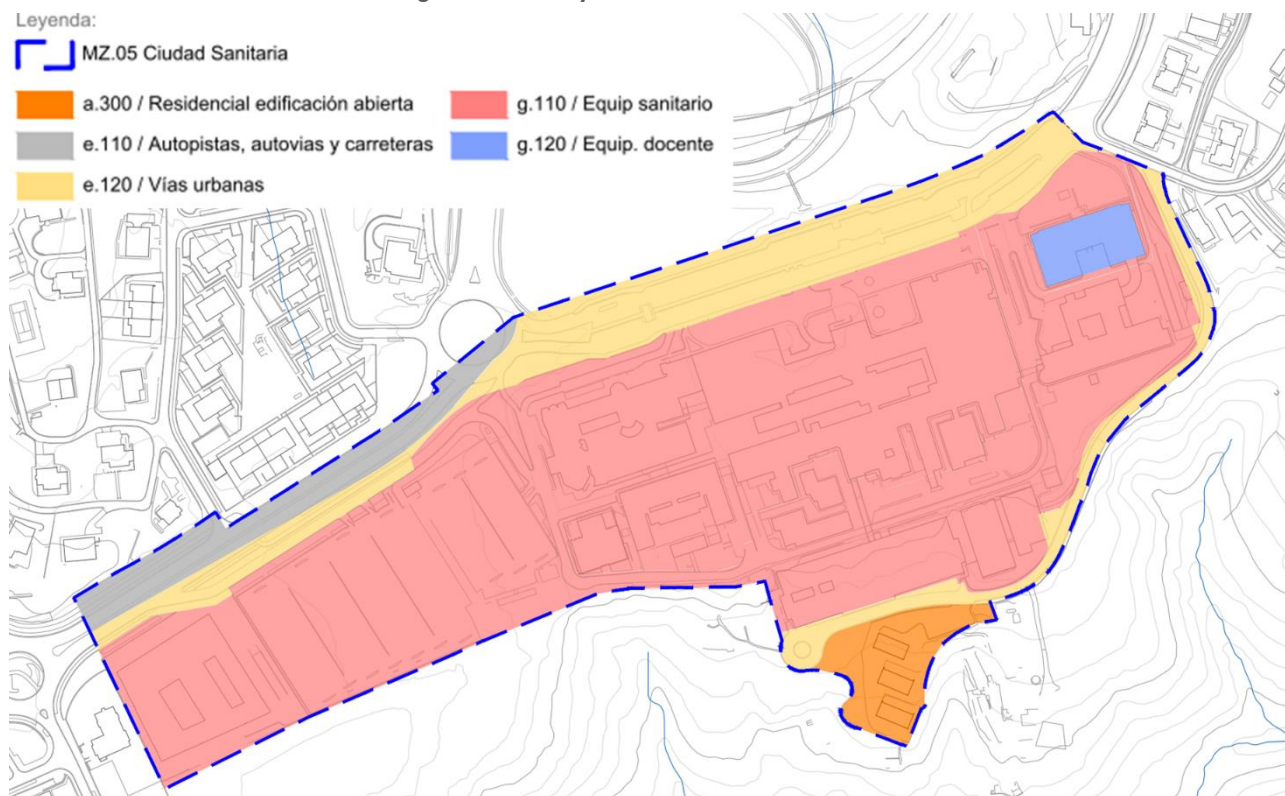
Tabla 6. Ordenación propuesta – Alt. 2

PE Vigente			Ordenación propuesta – Alternativa 2		
Nombre	Superficie	Edificabilidad max.	Nombre	Superficie	Edificabilidad máx..
A.U.1. HOSPITAL ARANZAZU	19.688	55.793	MZ 05 CIUDAD SANITARIA	135.582	260.000
A.A.U.2. HOSPITAL MATERNO INFANTIL	8.198	21.111			
A.A.U.3. HOSPITAL GIPUZKOA	6.991	14.760			
A.A.U.4. PSIQUIATRIA	4.086	4.935			
A.A.U.5. DIRECCIÓN H. GIPUZKOA	1.855	3.337			
A.A.U.6. HOSPITAL AMARA	9.052	10.069			
A.A.U.7. ESCUELA ENFERMERIA	2.763	7.992			
A.A.U.8. PASEO DR. BEGIRISTAIN	23.439				
A.A.U.9. URBANIZACIÓN INTERIOR	10.481	1.088			
A.A.U.10. VIAL GRUPO BEGIRISTAIN	5.260	-			
A.A.U.11. APARCAMIENTO H. GIPUZKOA	7.669	-			
A.A.U.12. AMBITO DE RESERVA	21.833	12.000			
A.A.U.13. GRUPO BEGIRISTAIN	4.866	-			
A.A.U.14. VIAL COMARCAL	7.030	-			
	133.211	131.085		135.582	260.000
					100%

Fuente: Equipo redactor, 2023.

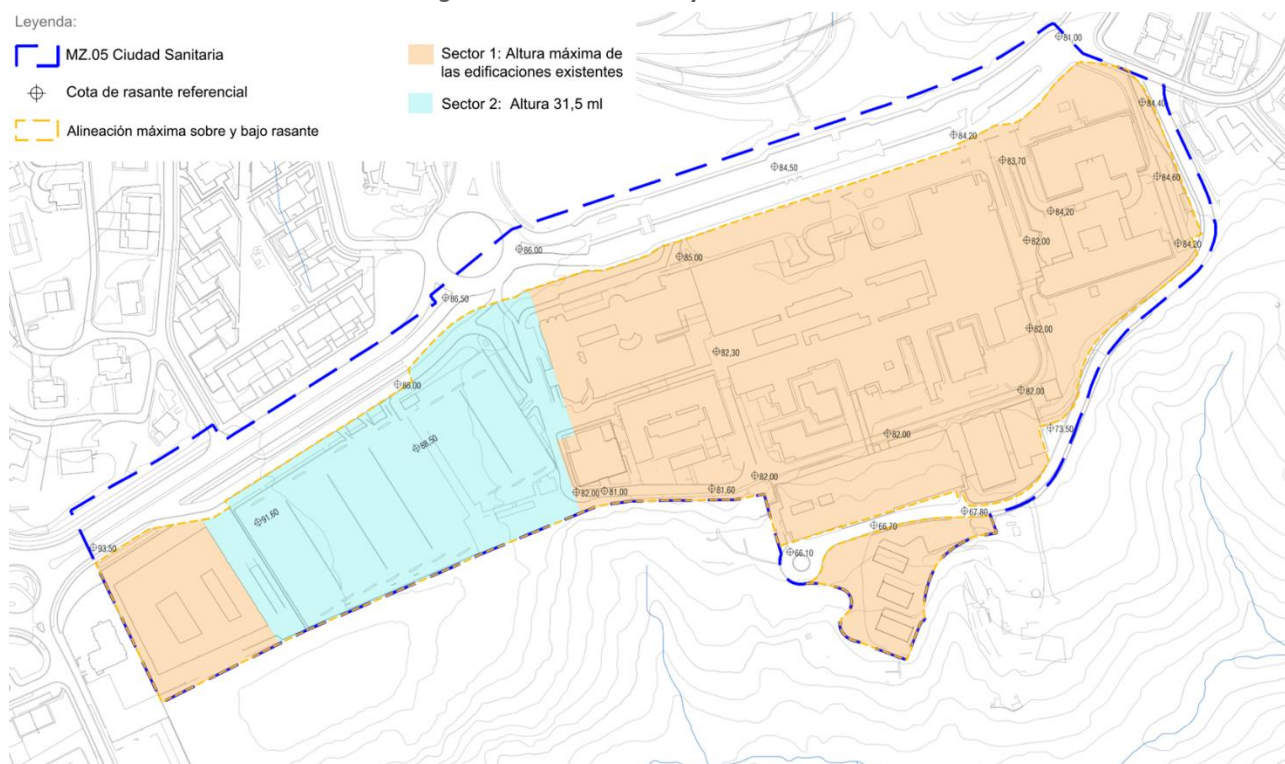
Adicionalmente, los planos PI.9 y PI.10 contienen la delimitación de las A.A.U, la calificación pormenorizada y las alineaciones propuestas por la alternativa 02.

Figura 9. A.A.U y calificación del suelo- Alt. 2



Fuente: Equipo redactor, 2023.

Figura 10. Alineaciones y rasantes - Alt. 2



Fuente: Equipo redactor, 2023

Conclusiones Alternativa 2

Esta alternativa se centra en otorgar una total libertad de desarrollo en el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria que permita la futura ampliación de los servicios sanitarios. Sin embargo, la magnitud de desarrollo podría repercutir negativamente en el sector a nivel urbano y social.

4.1.5 Justificación de la alternativa seleccionada

La alternativa 0, propone la no actuación. Sin embargo, Osakidetza necesita ampliar y construir nuevas edificaciones para el desarrollo de nuevos servicios de salud, por lo que limitar el planeamiento de sus parcelas a la ordenación vigente, imposibilita el desarrollo de la ciudad sanitaria.

En este sentido, se hace énfasis en que, actualmente, la Ciudad Sanitaria de Donostia es uno de los principales centros sanitarios de Euskadi, con cerca de 300.000 estancias anuales, alrededor de 50.000 intervenciones quirúrgicas al año y una atención en consultas que supera las 800.000 personas. Las actuaciones que se persiguen en esta modificación del Plan Especial buscan facilitar el desarrollo de nuevos servicios de salud, y por tanto, generar mayores beneficios sociales.

Una vez constatada la necesidad del crecimiento demandado, se evalúan las otras dos alternativas propuestas:

- La alternativa 1, que propone un crecimiento del 49% para todo el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitario distribuido en 13 A.A.U, con el fin de permitir el desarrollo de nuevas edificaciones y la creación de conexiones sobre y bajo rasante entre los servicios hospitalarios existentes.
- La alternativa 2, que propone una unificación de todas las A.A.U del ámbito y duplicar la edificabilidad existente, es decir, un crecimiento del 100%.

A continuación, se muestra una comparativa de los principales aspectos e impactos de ambas alternativas:

Tabla 7. Evaluación de las alternativas

	Alternativa 1	Alternativa 2
Respeto de la normativa vigente	Se mantienen las A.A.U y únicamente se unifica el sector de reserva: A.A.U 11 y 12	Se unifican todas las A.A.U
Impacto en el entorno	Bajo, con un aumento de la edificabilidad del 47%	Alto, con un aumento de la edificabilidad del 100%
Flexibilidad de crecimiento	Alto, se ajusta a los requerimientos futuros de los servicios de salud permitiendo nuevas edificaciones y conexiones entre las existentes.	Alto, permitiendo una total flexibilidad dentro del ámbito.

Fuente: Equipo redactor, 2023.

Tal y como se observa en la tabla anterior, la alternativa 1 presente tres aspectos positivos, mientras que, la alternativa 2 contiene dos aspectos negativos. Por tanto, se considera más apropiada la alternativa 1, dado que permite el crecimiento de los servicios de salud con el menor impacto posible en el entorno.

5. Descripción de la ordenación propuesta

Conforme al apartado anterior, la alternativa seleccionada es la Nº 1, la cual consiste en las siguientes actuaciones principales:

- 1) Rectificar los límites del Ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria, abarcando 135.582 m² de superficie.
- 2) Modificar la edificabilidad máxima permitida en el ámbito, hecho que posibilitará las obras de transformación del centro hospitalario sin alterar significativamente su relación con el área urbana del entorno.
- 3) Unión de las A.A.U 11 y 12 sobre las que se desarrollaran los nuevos volúmenes edificatorios.
- 4) Modificar los límites de las A.A.U 1, 3, 6, 7, 8 y 9 del ámbito
- 5) Rectificar los límites y la superficie de las A.A.U 2, 10, 13 y 14.
- 6) Ajuste de las alineaciones conforme a lo establecido en el Estudio de Detalle, en tramitación.
- 7) Definición de las alturas máximas con la definición de tres sectores, ver Plano PO.3 Alineaciones y rasantes:
 - a. Sector 1: Se consolidan las edificaciones, en su estado actual, en lo que a su número de plantas se refiere; por lo que, la altura máxima permitida sobre rasante será igual a la altura del edificio más alto actualmente existente (en las fichas de las A.A.U se determina esta altura en metros).
 - b. Sector 2: Altura máxima de 20ml, según la rasante referencial de 91,60 m
 - c. Sector 3: Altura máxima de 31,5ml, según la rasante referencial de 88,50 m
- 8) La edificabilidad bajo rasante se establece en cuatro plantas, con una altura máxima de 20ml, conforme con lo establecido en el artículo 58. “Condiciones de edificación de carácter general”, en el que se autoriza la construcción de cuatro plantas bajo rasante para las parcelas de tipología g.00 Equipamientos comunitario.

Cuadros característicos de la ordenación propuesta

A continuación se presentan los cálculos síntesis de la superficie y edificabilidad propuestos.

Tabla 8. Calificación pormenorizada y resumen de superficies

A.A.U	SUPERFICIE A.A.U (m ²)	Superficie (m ²) según la calificación pormenorizada				
		a.300 parcelas residenciales edific. abierta	e.110 autopistas, autovías y carreteras	e.120 vías urbanas	g.110 parcelas equipamiento sanitario	g.120 parcelas equipamiento docente
A.A.U.1. Hospital Aranzazu	23.169				23.169	
A.A.U.2. Hospital Materno Infantil	8.136				8.136	
A.A.U.3. Hospital Gipuzkoa	8.620				8.620	
A.A.U.4. Psiquiatría	4.086				4.086	
A.A.U.5. Dirección H. Gipuzkoa	1.855				1.855	
A.A.U.6. Hospital Amara	9.488				9.488	
A.A.U.7. Escuela Enfermería	4.907					4.907
A.A.U.8. Paseo Dr. Begiristain	18.138			18.138		

A.A.U	SUPERFICIE A.A.U (m ²)	Superficie (m ²) según la calificación pormenorizada				
		a.300 parcelas residenciales edific. abierta	e.110 autopistas, autovías y carreteras	e.120 vías urbanas	g.110 parcelas equipamiento sanitario	g.120 parcelas equipamiento docente
A.A.U.9. Urbanización Interior	11.448				11.448	
A.A.U.10. Vial Grupo Begiristain	4.675			4.675		
A.A.U.11. Ambito de Reserva	30.319				30.319	
A.A.U.12. Grupo Begiristain	4.604	4.604				
A.A.U.13. Vial Comarcal	6.137		6.137			
Superficies totales MZ.05	135.582	4.604	6.137	22.813	97.121	4.907

Fuente: Equipo redactor, 2023

Tabla 9. Edificabilidad Propuesta

A.A.U	SUPERFICIE A.A.U (m ²)	Edificabilidad máx. existente ² (m ² t)	Edificabilidad propuesta (m ² t)	Edificabilidad máxima (m ² t)
A.A.U.1. Hospital Aranzazu	23.169	55.793	11.159	66.952
A.A.U.2. Hospital Materno Infantil	8.136	21.111	4.222	25.333
A.A.U.3. Hospital Gipuzkoa	8.620	14.760	2.952	17.712
A.A.U.4. Psiquiatria	4.086	4.935	987	5.922
A.A.U.5. Dirección H. Gipuzkoa	1.855	3.337	667	4.004
A.A.U.6. Hospital Amara	9.488	10.069	2.014	12.083
A.A.U.7. Escuela Enfermeria	4.907	7.992	1.598	9.590
A.A.U.8. Paseo Dr. Begiristain	18.138	-	-	-
A.A.U.9. Urbanización Interior	11.448	1.088	2.176	3.264
A.A.U.10. Vial Grupo Begiristain	4.675	-	-	-
A.A.U.11. Ámbito de Reserva	30.319	12.000	38.000	50.000
A.A.U.12. Grupo Begiristain	4.604	-	-	0
A.A.U.13. Vial Comarcal	6.137	-	-	-
Superficie totales MZ.05	135.582	131.085	63.775	194.860

Fuente: Equipo redactor, 2023.

Total Edificabilidad máx. existente: 131.085 m²t

Edificabilidad propuesta: 63.775 m²t

Edificabilidad total propuesta – Parcelas g/110 y g/120: 194.860 m²t

² Edificabilidad máxima existente: Edificabilidad máxima estipulada por el vigente PE.

5.1 Parámetros afectados

Los parámetros urbanísticos que se modificarán corresponden a la ordenación pormenorizada del área, afectando lo estipulado en las fichas de ordenación. Concretamente y siguiendo con el esquema planteado en las anteriores modificaciones del PE, se identifica los parámetros a modificar:

A.A.U 1 Hospital Aranzazu

La modificación contempla el aumento de la edificabilidad, y ajusta las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 2 Hospital Materno infantil

La modificación contempla la rectificación de la superficie, el aumento de la edificabilidad, y el ajuste de las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 3 Hospital Gipuzkoa

La modificación contempla el aumento de la edificabilidad, y ajusta las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 4 Psiquiatría

La modificación contempla el aumento de la edificabilidad, y ajusta las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	No se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 5 Dirección H. Gipuzkoa

La modificación contempla el aumento de la edificabilidad, y ajusta las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	No se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 6 Hospital Amara

La modificación contempla la rectificación de la superficie, el aumento de la edificabilidad, y el ajuste de las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 7 Escuela de enfermería

La modificación contempla el aumento de la edificabilidad, y ajusta las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 8 Paseo Sr. Begiristain

La modificación contempla la rectificación de la superficie, el ajuste de la zonificación pormenorizada como “vías urbanas” y “equipamiento sanitario”, y el ajuste de las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	Sí se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	No se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica

A.A.U 9 Urbanización interior

La modificación contempla la rectificación de la superficie, el aumento de la edificabilidad, y el ajuste de las alineaciones a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	Sí se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica, se ajusta a lo definido en el Estudio de Detalle en tramitación

A.A.U 10 Vial grupo Begiristain

La modificación contempla la rectificación de la superficie según el ámbito de la MZ.05 Ciudad Sanitaria.

Nombre:	No se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	No se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica

A.A.U 11 Ámbito de reserva

La modificación contempla la unificación de las antiguas A.A.U 11 y 12, por lo que rectifica su superficie, aumenta la edificabilidad para dar cabida al desarrollo de los nuevos servicios hospitalarios y define las nuevas alineaciones.

Nombre:	Sí se modifica, se unifica la A.A.U 11 y 12
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	Sí se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	Sí se modifica

A.A.U 12 Grupo Begiristain

La modificación contempla la rectificación de la superficie según el ámbito de la MZ.05 Ciudad Sanitaria.

Nombre:	Sí se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	No se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica

A.A.U 13 Vial comarcal

La modificación contempla la rectificación de la superficie según el ámbito de la MZ.05 Ciudad Sanitaria

Nombre:	Sí se modifica
Delimitación de áreas – Superficie:	Sí se modifica
Zonificación pormenorizada:	No se modifica
Condiciones de ejecución:	No se modifica
Condiciones de edificabilidad:	No se modifica
Condiciones de edificación y volumen (alineaciones):	No se modifica

5.2 Documentación afectada

Documento B. Documentación Gráfica: planos de información y ordenación

La modificación puntual propuesta afecta a los planos del PE, los cuales se encuentran sustituidos por el conjunto de planos de información y ordenación presentados en el Documento B de la presente modificación:

Planos de Información (PI):

PI.1: INFORMACIÓN. Situación

PI.2.1: INFORMACIÓN. Planeamiento vigente: Clasificación del PGOU

PI.2.2: INFORMACIÓN. Planeamiento vigente: Zonificación Global del PGOU

PI.2.3: INFORMACIÓN. Planeamiento vigente: Zonificación Pormenorizada del PGOU

PI.2.4: INFORMACIÓN. Planeamiento vigente: Desarrollo y gestión urbanística del PGOU

PI.3: INFORMACIÓN. Parcelario

PI.4: INFORMACIÓN. Ámbito – Planta actual

PI.5: INFORMACIÓN. Alternativa 0: Áreas de Actuación Urbanística y calificación pormenorizada

PI.6: INFORMACIÓN. Alternativa 0: Alineaciones y rasantes

PI.7: INFORMACIÓN. Alternativa 1: Áreas de Actuación Urbanística y calificación pormenorizada

PI.8: INFORMACIÓN. Alternativa 1: Alineaciones y rasantes

PI.9: INFORMACIÓN. Alternativa 2: Áreas de Actuación Urbanística y calificación pormenorizada

PI.10: INFORMACIÓN. Alternativa 2: Alineaciones y rasantes

Planos de Ordenación Pormenorizada (PO):

PO.1: ORDENACIÓN. Ordenación propuesta.

PO.2: ORDENACIÓN. Áreas de Actuación Urbanística y calificación pormenorizada

PO.3: ORDENACIÓN. Alineaciones y rasantes.

PO.4.1: ORDENACIÓN. Secciones Sectores 2 y 3

PO.4.2: ORDENACIÓN. Secciones Sector 1: Área consolidada

Documento C. Ordenanzas reguladoras y Fichas Normativas

La modificación puntual propuesta afecta la ordenanza que rige el PE, por lo que se presenta un texto refundido de la normativa en el Documento C. Destaca la actualización de las Fichas Normativas de las Áreas de Actuación.

6. Adecuación de la ordenación al planeamiento de rango superior

6.1 PGOU de San Sebastián

El PGOU es el instrumento de planeamiento inmediatamente superior al Plan Especial. En este, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, se establece la delimitación, clasificación y uso global del Plan Especial.

Concretamente, el PGOU clasifica como “Urbano” la totalidad del ámbito del Plan Especial y le otorga, a la mayor parte del ámbito, la calificación de “G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)”. **Tanto la clasificación como la calificación son perfectamente compatibles con la ordenación prevista en el Plan Especial.**

Ahora bien, en el documento ‘2.2 Normas Urbanísticas particulares’, libro XVI: ‘Miramón-Zorroaga’, para la parte afectada por el planeamiento especial convalidado para su desarrollo (*) se establece que la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las determinaciones incluidas en el mismo.

(*) El planeamiento especial convalidado se refiere a:

- Plan Especial del A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ (aprobación definitiva: 18/07/00)
- Modificaciones del Plan Especial del A.I.U. ‘MZ.05 Ciudad Sanitaria’ (27/12/05)

La edificabilidad prevista por dicho planeamiento convalidado era de 127.410 m²(t); sin embargo, las posteriores modificaciones del PE incrementaron la edificabilidad, hasta 131.085 m²(t), la cual constituye para la presente modificación como la edificabilidad física existente actualmente.

En la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan Especial, se plantea un nuevo incremento de la edificabilidad:

Edificabilidad existente	131.085 m ² (t)
Edificabilidad propuesta	63.775 m ² (t)
Edificabilidad TOTAL	194.860 m ² (t)

En cuanto a las condiciones de edificación, ocupación, uso pormenorizado, régimen de desarrollo y programación, el PGOU se remite a la ordenación pormenorizada, que es otorgada por el Plan Especial y sus posteriores modificaciones.

6.2 PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV

No existen afecciones derivadas del PTS de ríos y arroyos, dado que la distancia entre el ámbito MZ.05 Ciudad Sanitaria y las riberas del río Oiaola – Oiaolako Erreka, es mayor a 60 metros.

6.3 PTS Agroforestal

No existen afecciones derivadas del PTS Agroforestal, ya que este ámbito se encuentra categorizado como “Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras. UdalPlan 2013”.

6.4 Aparcamientos

6.4.1 Aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales

La dotación de aparcamientos de vehículos motorizados, se calculará según el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² (t) construidos. Satisfaciendo la mayoría de las plazas de aparcamiento por medio de sótanos de estacionamientos en las nuevas edificaciones a desarrollar.

6.4.2 Aparcamientos para bicicletas

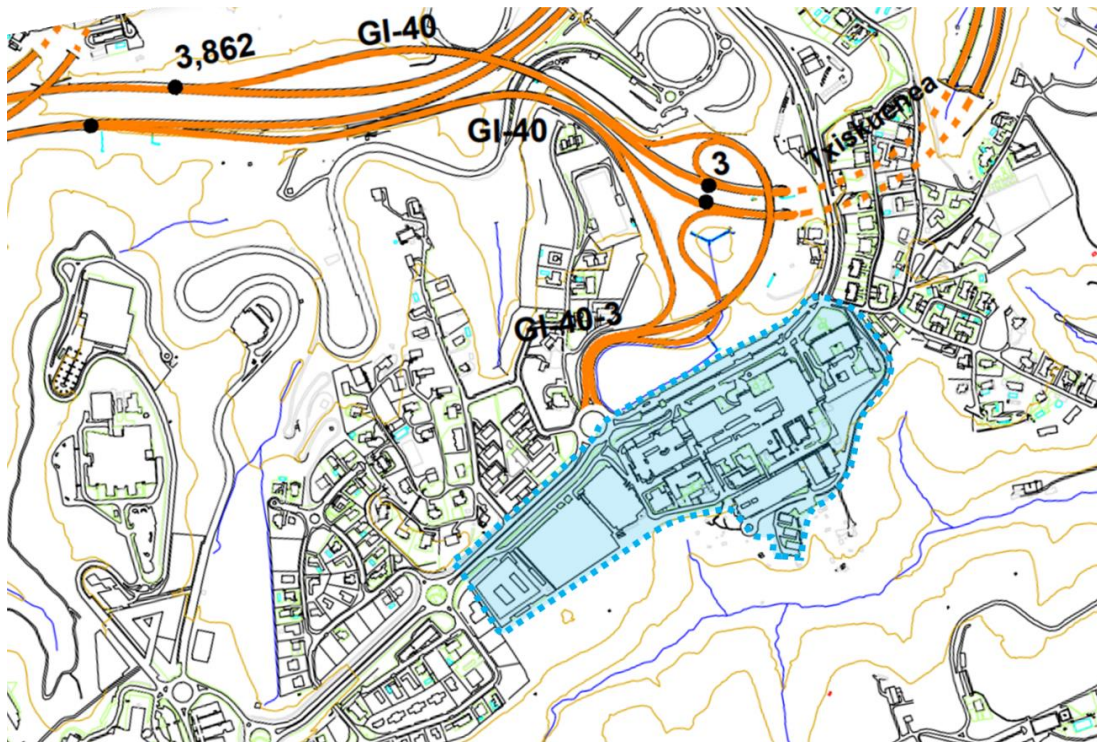
En cuanto a la dotación de bicicletas, se desarrollará un aparcamiento para un total de 100 bicicletas.

Se debe tener en cuenta que, debido a la situación geográfica del centro hospitalario y, al hecho de que los biciestacionamientos existentes no son utilizados, se considera suficiente la dotación propuesta de un aparcamiento con capacidad para 100 bicicletas, en virtud del artículo 63.D de las Normas Urbanísticas del Plan general.

6.5 Red de carreteras

Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan los retiros mínimos establecidos por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Siendo de aplicación la distancia mínima de 25 metros, al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras de la Red de interés básica, específicamente GI-40-3 Enlace de Hospitales, según el artículo 57 Construcciones en general del Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Figura 11. GI-40-3 Enlace Hospitales, Red Básica (Red Naranja)



Fuente: Equipo redactor, 2023 con base en el Catálogo de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

6.6 Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano

En el presente Plan Especial no se modifica ni se actúa directamente sobre los elementos de urbanización exterior a las parcelas edificables, por lo que no se alteran las condiciones actuales del entorno urbano ni la urbanización existente que ya se encuentra ejecutada.

Sin embargo, las edificaciones futuras (y sus obras complementarias de urbanización asociadas) deberán cumplir con la normativa de accesibilidad de aplicación.