

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO “1. MEMORIA”**

## **“1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

**"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN"**

**TEXTO REFUNDIDO**

(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)



## EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.  
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.  
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.  
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.  
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.  
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.  
Laura Muguerza Montero. Economista.  
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).  
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).  
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.  
Carlos Martínez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecanografía y edición.

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).



- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
  - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
  - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
    - . Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - M<sup>a</sup> José Fernández Calonge.

#### **DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.



## ÍNDICE GENERAL

### DOCUMENTO "1. MEMORIA".

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

"2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y  
ÁMBITOS NATURALES (AN)".

### DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN".

### DOCUMENTO "5. PLANOS".



<b><u>INDICE:</u></b>	<b><u>Pág.</u></b>
<b>I.- OBJETIVO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>1</b>
<b>II.- ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL. FASES DE ELABORACIÓN DEL MISMO .....</b>	<b>2</b>
1.- Introducción .....	2
2.- El Plan General de Ordenación Urbana de 1995 .....	2
3.- Fases del proceso de elaboración de este Plan General .....	2
4.- Primera fase del proceso de revisión. Análisis de la situación actual . . .	3
5.- Segunda fase del proceso de revisión. El Avance del Plan General. Su elaboración y tramitación .....	3
6.- Tercera fase del proceso de revisión. Elaboración del proyecto definitivo del Plan General .....	17
<b>III.- AMBITO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>18</b>
<b>IV.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1995 .....</b>	<b>20</b>
<b>V.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>21</b>
1.- Introducción .....	21
2.- Legislación territorial y urbanística .....	21
3.- Legislación vigente en otras materias .....	22
4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes .....	23
5.- Otro tipo de planes, documentos y trabajos .....	23
<b>VI.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>24</b>
1.- Introducción .....	24
2.- Documento "1. Memoria" .....	24
3.- Documento "2. Normas Urbanísticas" .....	25
4.- Documento "3. Catálogo" .....	25
5.- Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de actuación" .....	26
6.- Documento "5. Planos" .....	26
<b>VII.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....</b>	<b>27</b>
<b>VIII.- DONOSTIA, DONOSTIALDEA Y SU ENTORNO .....</b>	<b>28</b>
1.- Introducción .....	28
2.- Los instrumentos de ordenación del territorio y sus previsiones .....	29
3.- El área funcional de Donostia-San Sebastián y su entorno .....	29
4.- Materias de interés y alcance supramunicipal .....	35
<b>IX.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS MEDIOS URBANO Y NATURAL DEL MUNICIPIO .....</b>	<b>38</b>
1.- Introducción .....	38
2.- Los Barrios .....	39
3.- Los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) .....	40
4.- Los Subámbitos Urbanísticos .....	40
5.- Los Ámbitos Naturales (A.N.) .....	41



<b>X.-</b>	<b>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y SOLUCIONES GENERALES ADOPTADAS</b> .....	<b>41</b>
<b>XI.-</b>	<b>CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL</b> .....	<b>47</b>
<b>XII.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE ALOJAMIENTO</b> .....	<b>58</b>
	1.- Criterios y objetivos generales .....	58
	2.- Consolidación de los desarrollos residenciales existentes .....	58
	3.- Tipología de vivienda en los nuevos desarrollos .....	58
	4.- El tamaño de la vivienda .....	59
	5.- Modalidades de nuevas viviendas y alojamientos .....	62
	6.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento .....	64
	7.- Los nuevos desarrollos residenciales y su vinculación a los criterios establecidos en la legislación urbanística. Modalidades de viviendas en atención a su régimen jurídico .....	65
	8.- Propuestas de nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico .....	67
	9.- Los nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación .....	104
	10.- Los nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico. Cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 .....	105
	11.- Los alojamientos dotacionales. Justificación del cumplimiento de las previsiones establecidas en la legislación vigente .....	112
	12.- Otras cuestiones .....	115
<b>XIII.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b> .....	<b>118</b>
	1.- Criterios y objetivos generales .....	118
	2.- Consolidación de desarrollos de actividades económicas existentes ..	119
	3.- Nuevos desarrollos de actividades económicas .....	121
	4.- Desarrollos de actividades económicas existentes, incompatibles con las propuestas planteadas .....	124
	5.- Otras cuestiones .....	126
<b>XIV.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES</b> .....	<b>128</b>
	1.- Criterios y objetivos generales .....	128
	2.- Los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio .....	130
	3.- Los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales del municipio	131
	4.- Los parques rurales o áreas recreativas ordenados en el medio natural	132
	5.- Otras cuestiones .....	134
<b>XV.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b> .....	<b>135</b>
	1.- Criterios y objetivos generales .....	135
	2.- Los equipamientos de la red de sistemas generales del municipio .....	136
	3.- Los equipamientos urbanos de la red de sistemas locales del municipio	137
	4.- Propuestas referidas a cuestiones específicas .....	139



<b>XVI.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE MOVILIDAD . . . . .</b>	<b>140</b>
1.-	Introducción . . . . .	140
2.-	Criterios y objetivos generales de intervención . . . . .	141
3.-	La movilidad no motorizada. Movilidad peatonal y ciclista . . . . .	143
4.-	El transporte público . . . . .	149
5.-	El servicio ferroviario . . . . .	151
6.-	La red viaria . . . . .	155
7.-	Aparcamientos . . . . .	163
8.-	Otras cuestiones . . . . .	165
<b>XVII.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE OTROS SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, energía eléctrica, residuos, etc.) . . . . .</b>	<b>165</b>
1.-	Introducción . . . . .	165
2.-	Alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales . . . . .	167
3.-	Abastecimiento de agua . . . . .	173
4.-	Telefonía y fibra óptica . . . . .	175
5.-	Recogida y tratamiento de residuos sólidos . . . . .	176
6.-	Suministro de energía eléctrica . . . . .	177
7.-	Red de gas . . . . .	185
8.-	Otras cuestiones . . . . .	186
<b>XVIII.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN EL MEDIO NATURAL . . . . .</b>	<b>186</b>
1.-	Criterios generales de tratamiento e intervención en el medio natural . . . . .	186
2.-	Integración de los suelos no urbanizables en distintas zonas de uso global . . . . .	188
3.-	Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, y su incidencia en el suelo no urbanizable . . . . .	189
4.-	Otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones del suelo no urbanizable . . . . .	190
<b>XIX.-</b>	<b>OTRAS CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA . . . . .</b>	<b>194</b>
1.-	La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. Otro tipo de propuestas . . . . .	194
2.-	La edificabilidad . . . . .	197
3.-	Los ámbitos de referencia a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales . . . . .	202
4.-	Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas . . . . .	204
5.-	El régimen urbanístico de las plantas de edificación ubicadas en edificaciones preexistentes en las parcelas de tipología residencial "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.2 Residencial de ensanche", no acordes con los parámetros generales reguladores del número de plantas y de la altura de las mismas . . . . .	204
6.-	Incorporación al planeamiento pormenorizado de las medidas necesarias para la conexión de los ámbitos, subámbitos, etc. afectados por el mismo, tanto con el entorno inmediato, como con la ciudad . . . . .	206
7.-	La calificación global de la nueva red ferroviaria a su paso por el término municipal de Donostia-San Sebastián . . . . .	206
8.-	La delimitación de la zona portuaria de Donostia-San Sebastián . . . . .	207
9.-	Los espacios que han de ser objeto de rehabilitación y/o recualificación (zonas degradadas) . . . . .	209
10.-	Las playas de la ciudad y su tratamiento en este Plan General . . . . .	216



11.-	Formulación e incentivación de planes y medidas de identificación de ejes comerciales . . . . .	216
<b>XX.-</b>	<b>LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA . . . . .</b>	<b>217</b>
1.-	Objetivos de los condicionantes superpuestos y relación de los mismos	217
2.-	"C.1. Espacios y especies naturales de protección" . . . . .	218
3.-	"C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas" . .	219
4.-	"C.3. Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo" . . . . .	220
5.-	"C.4. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" . . . . .	220
6.-	"C.5. Ámbitos de protección de aguas subterráneas" . . . . .	221
7.-	"C.6. Ámbitos de protección paisajística" . . . . .	221
8.-	"C.7. Corredores ecológicos" . . . . .	221
9.-	"C.8. Áreas inundables" . . . . .	222
10.-	"C.9. Áreas de interés geológico" . . . . .	222
11.-	"C.10. Áreas acústicas" . . . . .	222
12.-	"C.11. Áreas de mejora ambiental" . . . . .	223
13.-	"C.12. Suelos potencialmente contaminados" . . . . .	223
14.-	Diversas cuestiones complementarias . . . . .	223
<b>XXI.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO . . . . .</b>	<b>224</b>
<b>XXII.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL . . . . .</b>	<b>225</b>
<b>XXIII.-</b>	<b>PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS BARRIOS DE LA CIUDAD . . . . .</b>	<b>226</b>
1.-	Relación de barrios . . . . .	226
2.-	Propuestas planteadas en el barrio de Altza (AL) . . . . .	229
3.-	Propuestas planteadas en el barrio de Amara Berri (AM) . . . . .	237
4.-	Propuestas planteadas en el barrio de Añorga (AÑ) . . . . .	241
5.-	Propuestas planteadas en el barrio de El Antiguo-Ondarreta (AO) . . . . .	246
6.-	Propuestas planteadas en el barrio de Ategorrieta-Ulía (AU) . . . . .	248
7.-	Propuestas planteadas en el barrio de Ayete (AY) . . . . .	253
8.-	Propuestas planteadas en el barrio del Centro (CE) . . . . .	256
9.-	Propuestas planteadas en el barrio de Egia (EG) . . . . .	258
10.-	Propuestas planteadas en el barrio de Gros (GR) . . . . .	263
11.-	Propuestas planteadas en el barrio de Ibaeta (IB) . . . . .	267
12.-	Propuestas planteadas en el barrio de Igeldo (IG) . . . . .	270
13.-	Propuestas planteadas en el barrio de Intxaurrondo (IN) . . . . .	273
14.-	Propuestas planteadas en el barrio de Loiola (LO) . . . . .	277
15.-	Propuestas planteadas en el barrio de Martutene (MA) . . . . .	280
16.-	Propuestas planteadas en el barrio de Miracruz-Bidebieta (MB) . . . . .	284
17.-	Propuestas planteadas en el barrio de Miramón-Zorroaga (MZ) . . . . .	287
18.-	Propuestas planteadas en el barrio de Zubieta (ZU) . . . . .	289
<b>XXIV.-</b>	<b>CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO . . . . .</b>	<b>295</b>
1.-	Suelo urbano . . . . .	295
2.-	Suelo urbanizable . . . . .	300
3.-	Suelo no urbanizable . . . . .	300



4.-	Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquéllos y de éstas . . . . .	301
5.-	Otras cuestiones . . . . .	303
<b>XXV.-</b>	<b>CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA . . . . .</b>	<b>305</b>
1.-	Introducción . . . . .	305
2.-	Previsiones de ejecución urbanística con el rango propio de la ordenación estructural . . . . .	305
3.-	Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada . . . . .	306
4.-	Criterios generales de ejecución y abono de obras de urbanización de carácter general . . . . .	307
5.-	La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística y, en concreto, a los efectos de su distribución y adjudicación. Las edificabilidades ponderada y media . . . . .	309
6.-	Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística . . . . .	310
7.-	Las situaciones de suelo rural y suelo urbanizado . . . . .	320
8.-	Las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de ruido . . . . .	322
9.-	Los coeficientes de ponderación de usos . . . . .	322
10.-	Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos . . . . .	326
11.-	Otras propuestas. Reservas de suelo para su posible incorporación al patrimonio público de suelo . . . . .	326
<b>XXVI.-</b>	<b>RELACIÓN DE PLANOS GENERALES DEL PLAN . . . . .</b>	<b>329</b>

## ANEXOS

- Anexo 1.-** Copia de la resolución del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, de 14 de febrero de 2006, de aprobación de los criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del proyecto del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.
- Anexo 2.-** Copia del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 16 de octubre de 2009, referido a este Plan General de Ordenación Urbana.
- Anexo 3.-** Copia de la Orden del Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco, autorizando el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en el conjunto del medio urbano (suelos urbano y urbanizable) de la ciudad.
- Anexo 4.-** Cuadros de características de las propuestas planteadas en este Plan General de Ordenación Urbana.



## I.- OBJETIVO DEL PLAN GENERAL.

La determinación de los criterios y de las pautas a los que ha de responder el futuro urbanístico de Donostia-San Sebastián, y, más en concreto, su ordenación urbanística en los próximos años, constituye el objetivo de este Plan General.

Su consecución nos coloca ante la tarea de dar, o intentar dar, respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materias como la vivienda, las actividades económicas, el medio natural, los equipamientos (escuelas, instalaciones sanitarias, deportivas, culturales, sociales, etc.), los espacios libres, la movilidad y el transporte (calles y carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, ferrocarril, etc.), servicios urbanos (agua, saneamiento, residuos, electricidad, telecomunicaciones...), etc., en el horizonte de los, aproximadamente, 8 ó 10 próximos años.

Se trata de una tarea complicada que ha de ser acometida a partir de la idea de la búsqueda y consecución de un complejo equilibrio entre premisas como las siguientes:

- \* La respuesta a las necesidades de la ciudadanía en todas y cada una de las citadas materias, en aras a incentivar la mejora de su calidad de vida; en este contexto, el compromiso con la accesibilidad universal constituye uno de los principales ejes estratégicos del desarrollo de la ciudad, y, por lo tanto, de este Plan General y de sus propuestas, con el fin de avanzar en la cohesión e integración de las personas en la ciudad.
- \* El tratamiento global y coordinado del conjunto de las citadas materias, y de las propuestas a plantear en torno a las mismas, huyendo de la consideración aislada de cada una de ellas. Han de ser trabajadas desde la idea de la transversalidad de todas ellas.
- \* La consideración y el tratamiento, asimismo globales, del conjunto del territorio municipal en aras a adoptar las correspondientes decisiones con incidencia en el mismo (bien para consolidar o modificar realidades urbanas o de carácter natural; bien para promover nuevos desarrollos, incluida su territorialización; etc.) desde la lógica y los condicionantes generales inherentes al mismo.
- \* La consideración y el tratamiento de todos y cada uno de los barrios de la ciudad desde la lógica inherente a, por un lado, las realidades, problemas, necesidades, etc. de cada uno de ellos y, por otro, la consciencia de su pertenencia, a todos los efectos, a esta ciudad.
- \* La consecución de una ciudad y de un entorno natural y urbano de calidad, con la debida y razonada consideración global tanto del conjunto de la misma como de todos y cada uno de los barrios integrados en ella.
- \* La adecuada contextualización de las propuestas de respuesta a las citadas necesidades en el consiguiente marco territorial supramunicipal, en particular la comarca de Donostialdea, en el que se inserta esta ciudad, sin olvidar su papel de cabecera de Gipuzkoa.
- \* La apuesta por la determinación y materialización de un urbanismo sostenible que, al tiempo de ser respetuoso con el medio ambiente, permita dar respuesta a las necesidades sociales, económicas, etc. en el mencionado horizonte temporal, sin hipotecar ni condicionar las de las generaciones venideras.

## **II.- ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL. FASES DE ELABORACIÓN DEL MISMO.**

### **1.- Introducción.**

Elaborado con los objetivos generales expuestos en el epígrafe anterior, este Plan es el resultado de un proceso de trabajo complejo que cuenta con, entre otros, los antecedentes que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe, y en el que cabe diferenciar las distintas fases a las que se hace referencia en esos mismos apartados.

### **2.- El Plan General de Ordenación Urbana de 1995.**

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 16 de noviembre de 1995 –en adelante Plan General de 1995-, modificado en diversas ocasiones, y complementado con los planes parciales, especiales, etc. promovidos y aprobados en su desarrollo a lo largo de los años de vigencia del mismo, define el régimen urbanístico vigente en Donostia-San Sebastián en el momento de la elaboración y tramitación de este nuevo Plan General.

En los distintos documentos elaborados en la primera fase de trabajo de este proceso de revisión, a la que se hace referencia en los siguientes apartados, se incluye un análisis tanto de las previsiones del referido planeamiento como del grado de desarrollo y ejecución del mismo. De ahí que, en este momento, nos remitamos a lo expuesto a ese respecto en esos documentos.

Años después, mediante resoluciones de 23 de enero y 17 de diciembre de 2001, y 30 de abril y 31 de mayo de 2002, el Ayuntamiento acordó iniciar el proceso de revisión del citado Plan General de 1995.

Considerado desde esa perspectiva, este nuevo Plan General y sus propuestas tienen el fin de, tras su aprobación definitiva, sustituir al Plan General de 1995 y al régimen urbanístico resultante del mismo, sin perjuicio de su consolidación en los supuestos que así se indica a lo largo del mismo.

### **3.- Fases del proceso de elaboración de este Plan General.**

Conforme a lo señalado, este Plan General es el resultado de un proceso de trabajo complejo en el que, de forma resumida, cabe diferenciar las tres fases que se indican a continuación.

La primera de ellas, ya finalizada y a la que se hace una referencia más precisa en el siguiente apartado "4", tuvo como objetivo conocer la situación actual y realizar un diagnóstico de la misma, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

La segunda, también finalizada y a la que se hace referencia en el siguiente apartado "5", tuvo como fin la elaboración del Avance del nuevo planeamiento general de Donostia-San Sebastián, incluida la preceptiva evaluación ambiental del mismo, su posterior tramitación, y la consiguiente determinación por parte del Ayuntamiento de los criterios y objetivos generales de acuerdo con los cuales ha de ser elaborado el nuevo Plan General.

La tercera y última de las citadas fases tiene como fin la elaboración, con el contenido propio del mismo, del proyecto definitivo del nuevo Plan General, para su posterior y consiguiente tramitación, comenzando ésta con su aprobación inicial, y finalizando con su aprobación definitiva.

Este proyecto ha sido elaborado en esa tercera y última fase del citado proceso de trabajo.

#### **4.- Primera fase del proceso de revisión. Análisis de la situación actual.**

De acuerdo con lo indicado, la primera fase de trabajo de este proceso de revisión estuvo centrada en la elaboración del diagnóstico de la situación actual de la ciudad, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

El diagnóstico resultante está expuesto en los distintos documentos del Libro "I. Información y diagnóstico", incluido en el Avance de este Plan General, al que se hace referencia en el siguiente apartado.

En este momento y a los efectos del conocimiento de dicho diagnóstico, nos remitimos a lo expuestos en esos documentos.

#### **5.- Segunda fase del proceso de revisión. El Avance del Plan General. Su elaboración y tramitación.**

Con fecha octubre de 2004 fue elaborado el Avance de este Plan General, incluido el correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del mismo.

Con posterioridad, mediante resolución de 11 de febrero de 2005, el Ayuntamiento acordó someter dicho Avance al preceptivo trámite de exposición pública durante un período de dos meses, a los efectos de la formulación de las correspondientes sugerencias y alternativas. El preceptivo anuncio de incoación de ese trámite fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 1 de marzo de 2005.

Más adelante, dando respuesta a las sugerencias planteadas al respecto, mediante resolución de 22 de abril de 2005, el citado Ayuntamiento acordó ampliar el referido trámite de exposición pública durante el plazo de un mes más. El preceptivo anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 3 de mayo de 2005.

A lo largo de esos tres meses de exposición pública, así como con anterioridad y posterioridad a los mismos, fue presentada una importante cantidad de escritos de sugerencias y alternativas. En concreto, a lo largo del citado período fueron presentados un total de 1.373 escritos. A su vez, fuera de ese trámite oficial, tanto con anterioridad como con posterioridad al mismo, fueron presentadas numerosas sugerencias más. Si bien la mayor parte de ellas fueron presentadas en papel, otras lo fueron a través de la red informática.

Todas ellas fueron valoradas y analizadas en el "Informe referido a las sugerencias y alternativas presentadas en relación con las propuestas del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián", elaborado en agosto de 2005. Sin perjuicio de la remisión al mismo a los efectos del conocimiento preciso de la valoración de dichas

sugerencias, a modo de recordatorio sintetizado de esa valoración se exponen a continuación las conclusiones expuestas en dicho informe:

*“Tras su elaboración con fecha octubre de 2004, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián ha sido sometido al trámite de exposición pública a lo largo del período comprendido entre, por un lado, principios de marzo y, por otro, principios de junio, ambos de 2005.*

*Ese Avance y sus propuestas han suscitado la atención de numerosos ciudadanos y colectivos, motivados bien por su interés general en el presente y futuro de Donostia, bien por sus particulares y legítimos intereses.*

*La cantidad de sugerencias presentadas tanto a lo largo del citado período como, incluso, con anterioridad y también con posterioridad al mismo, y el contenido de todas ellas, son una clara muestra de la mencionada atención.*

*Esa misma cantidad de sugerencias es la mejor expresión posible del debate público abierto en torno al presente y al futuro de la ciudad, cuya incentivación era y es el objetivo prioritario del propio Avance, y que en modo alguno ha finalizado, sino que sigue y seguirá abierto.*

*Es de agradecer el interés manifestado por todos esos ciudadanos y colectivos, y el trabajo realizado por los mismos para la preparación y presentación de las comentadas sugerencias.*

*Todas ellas han sido analizadas en los epígrafes anteriores. Su lectura constituye una clara muestra de la variedad y de la amplitud de temas y materias objeto de dichas sugerencias, así como del muy diverso alcance y naturaleza de las mismas, muchas de ellas de carácter general, y otras muchas de carácter específico o particular. Es también expresión de la indicada realidad de que el debate sigue y debe seguir abierto.*

*La global y conjunta consideración de, por un lado, los criterios, objetivos y propuestas generales planteados en el Avance, y, por otro, las sugerencias presentadas, incluida la valoración que de éstas se hace en los epígrafes anteriores, permite llegar a cuatro principales y prioritarias conclusiones, estrechamente relacionadas entre sí.*

*La primera de ellas está relacionada con la complejidad de los trabajos de elaboración del nuevo Plan General de la ciudad, y la importancia de aquél para el presente y futuro de ésta. Esa complejidad está en gran medida asociada al difícil equilibrio que, como resultado de esos trabajos, es necesario alcanzar entre objetivos e intereses diversos como los siguientes:*

- \* Integración de la ciudad, del Plan y de sus propuestas en el contexto supramunicipal del que forma parte.*
- \* Preservación del medio natural.*
- \* Previsión de los desarrollos residenciales y de actividades económicas necesarios para dar respuesta a la demanda existente.*
- \* Incentivación y priorización del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados, y determinación de las medidas que para ello resulten necesarias.*

- \* *Previsión de los espacios libres y de los equipamientos que una ciudad y unos barrios de calidad demandan.*
- \* *Ordenación de un medio urbano de calidad acorde con los anteriores objetivos, al igual que con estos otros: optimización de su uso y aprovechamiento; minimización de los procesos de urbanización de nuevos suelos; social y funcionalmente diverso y mixto; etc.*
- \* *Respuesta a las demandas de los barrios.*
- \* *Integración de la ciudad y del Plan en las redes de comunicación supramunicipal -redes viaria y ferroviaria; aeropuerto; puerto; etc.- existentes y/o proyectadas.*

*La segunda conlleva el reconocimiento global de la validez y corrección de los citados criterios, objetivos y propuestas generales del Avance a los efectos de la futura elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General, sin perjuicio de la introducción en los mismos de los reajustes a los que se alude a continuación.*

*La tercera está asociada a la conveniencia de reajustar y/o complementar en diversos extremos los referidos criterios, objetivos y propuestas generales del Avance, en atención a razones de orden diverso: estimación de sugerencias presentadas; consideración de circunstancias y novedades posteriores a la elaboración del Avance; etc.*

*La cuarta y última está concretamente relacionada con los ámbitos y materias para los que el propio Avance plantea propuestas y alternativas diversas y abiertas. En algunos de esos casos podrán adoptarse a corto plazo decisiones que impliquen decantarse por alguna de las alternativas concretas planteadas. En otros, es conveniente que las mismas continúen abiertas, precisamente para seguir profundizando en ellas en las fases posteriores del proceso de revisión del Plan General, y para que la decisión que en cada supuesto se incorpore al proyecto definitivo del mismo sea debida y previamente sopesada y contrastada.*

*Todo ello nos lleva a proponer la ratificación de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance, reajustados y/o complementados en los diversos extremos mencionados en los anteriores epígrafes, a los efectos de la elaboración del citado proyecto definitivo. Algunos de los más relevantes son concretamente los siguientes:*

#### ***1.- Criterios y objetivos generales.***

- A.- Ordenación y consecución de una ciudad de calidad al servicio de los ciudadanos, considerados en toda su complejidad y diversidad: social, económica, cultural, de raza, de género, de edad, de origen, etc.***
- B.- Elaboración de un Plan General que, en lo posible, dé respuesta a las necesidades y demandas de los barrios de la ciudad, a las de la ciudad en su conjunto, y a las de la ciudad en cuanto que integrada en una concreta realidad territorial supramunicipal -comarca, Gipuzkoa, Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.-, en la que Donostia-San Sebastián debe jugar el papel que le corresponde.***
- C.- Elaboración de un Plan General desde la correcta y global consideración del entorno supramunicipal y del papel que Donostia ha de tener en el mismo, incluida su integración tanto en las correspondientes redes de comunicación -red ferroviaria, aeropuerto, puerto,***

*etc.- como en los distintos cometidos y actividades -de carácter cultural, científico, tecnológico, sanitario, turístico, etc.- de interés para la ciudad.*

*D.- Apuesta por un desarrollo sostenible con la consiguiente racionalización del mismo a partir de la consideración conjunta de, entre otras, pautas como las siguientes:*

*\* La racionalización del consumo del suelo, priorizando los desarrollos urbanos posibles en la malla urbana y supeditando los nuevos desarrollos en nuevos suelos bien a la insuficiencia de los anteriores para dar respuesta a las necesidades detectadas, bien a la excesiva complejidad del desarrollo y gestión material y temporal de aquéllos.*

*Incentivación y priorización, en ese contexto, de las actuaciones de regeneración, recualificación y optimización razonable del área urbana de la ciudad y sus barrios.*

*\* La complejidad y diversidad cuantitativa y cualitativa, social y funcional de los desarrollos urbanos, entendida, como mínimo, en un doble sentido. Por un lado, en el de la mayor densificación y optimización cualificada posible de los mismos, de acuerdo con los condicionantes y circunstancias propios de cada uno de los ámbitos afectados. Por otro, en el de la debida mezcla y diversidad social y de usos compatibles entre sí.*

*\* La apuesta por una ciudad y unos desarrollos que conlleven la reducción de las necesidades cotidianas de movilidad, particularmente rodada en vehículo privado, y la mejora de las condiciones de implantación y utilización del transporte público, así como la potenciación de medios de movilidad no motorizados -a pie, bicicleta, etc.-.*

*E.- Ordenación de una ciudad asentada en una equilibrada armonía de los medios natural y urbano, que, en consonancia con los criterios anteriores y en lo referente a este último medio conforme, en lo posible, un continuo urbano, compacto y diverso, debidamente integrado y estructurado mediante, básicamente, transporte público y medios de movilidad no motorizados.*

*F.- Fijación, de forma precisa, del límite entre el área urbana y el suelo no urbanizable resultante de la evaluación global del conjunto de las propuestas a incluir en el nuevo Plan General. Dicha previsión ha de extenderse al conjunto de la ciudad, incluida la ladera Sur de Uliá y el ámbito Uba.*

## **2.- Los foros intermunicipales.**

*A.- Configuración con, entre otros, los Ayuntamientos limítrofes, de los foros intermunicipales de trabajo y debate que resulten convenientes para, entre otros objetivos, el desarrollo y la ejecución de las propuestas del nuevo Plan General, e incluso para la propia determinación de las mismas.*

*B.- Configuración de dichos foros a partir de la premisa del respeto y mantenimiento de las competencias de los distintos Ayuntamientos integrados en los mismos, incluido el de Donostia-San Sebastián, a los efectos de la adopción de las correspondientes decisiones en las materias objeto de aquéllos.*

*C.- Adopción e incentivación de las medidas necesarias para la configuración de esos foros.*

### **3.- El medio natural.**

- A.- *Protección y preservación de los elementos -cauces fluviales, arbolado, fauna, litoral, etc.- y ámbitos -zonas de valor agrícola, paisajístico, ecológico, etc.- naturales de singular valor existentes en el término municipal, tomando como referencia a ese respecto las propuestas del Avance.*
- B.- *Protección y preservación general del medio natural restante.*
- C.- *Consolidación y ampliación de las previsiones vigentes en materia de parques rurales.*
- D.- *Determinación consensuada con el Gobierno Vasco (Dirección de Aguas) de los criterios de tratamiento del río Urumea y de sus márgenes, compatibilizando, en lo posible, un adecuado comportamiento hidráulico del cauce con unas condiciones formales y ambientales de sus bordes apropiadas para el entorno por el que discurre.*
- E.- *Realización de los estudios y trabajos necesarios para, por un lado y de forma continuada, seguir profundizando en el conocimiento del medio natural y de su situación, por otro, definir las medidas de protección y preservación generales y específicas del mismo que se estimen adecuadas, y, por último, fiscalizar el grado de aplicación y de efectividad de esas medidas y, en su caso, adecuarlas a las necesidades detectadas.*

### **4.- La vivienda.**

- A.- *Respuesta a la demanda existente en materia de vivienda mediante la previsión de los desarrollos necesarios, tanto desde un punto de vista cuantitativo -número de viviendas- como cualitativo -número de viviendas protegidas y de promoción libre; alojamiento para sectores específicos de la población particularmente afectados por dicha problemática; tipologías y tamaño de vivienda; etc.-.*

- B.- *La oferta de vivienda y/o alojamiento.*

*Ordenación, en el nuevo Plan General, de un total aproximado de 15.000 viviendas y/o alojamientos, sin perjuicio de que se sigan realizando los estudios necesarios para el riguroso y continuado conocimiento de la problemática existente al respecto, y de la adaptación de dicha previsión a las conclusiones que resulten de los mismos.*

- C.- *Soluciones diversificadas de vivienda y/o alojamiento.*

*Cómputo, a los efectos de la determinación de la oferta anterior, de las viviendas y/o alojamientos resultantes de soluciones diversificadas como las siguientes:*

- \* Nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente, consolidadas y aún no ejecutadas.*
- \* Nuevas viviendas en nuevos desarrollos proyectados.*
- \* Viviendas resultantes del reajuste de los criterios actuales reguladores del tamaño medio de la misma.*
- \* Viviendas resultantes de la puesta en uso de viviendas vacías.*

- \* *Viviendas y/o alojamientos resultantes, tras su autorización, en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación.*
- \* *Alojamientos destinados a sectores específicos de la población -tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.-, cualquiera que sea la tipología de parcela -residencial, equipamiento, etc.- en la que se implanten.*
- \* *Cualesquiera otras soluciones que se estimen adecuadas.*

*El cómputo de esas soluciones de vivienda y/o alojamiento requerirá la debida justificación de las previsiones planteadas en relación con cada una de ellas.*

*D.- Régimen jurídico de las viviendas y/o alojamientos. Vinculación de los mismos bien al régimen de protección pública, bien al de promoción libre.*

*Las viviendas y/o alojamientos proyectados se ajustarán a este respecto a los criterios siguientes:*

- \* *El régimen jurídico de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente, consolidadas y aún no ejecutadas será el definido en ese mismo planeamiento.*
- \* *El régimen jurídico de las viviendas previstas en los nuevos desarrollos proyectados en el nuevo Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustará a los siguientes criterios generales:*
  - *Vivienda de protección pública:*
    - . *Vivienda de protección oficial:*                   *entre el 50% y el 60%.*
    - . *Vivienda de precio tasado o limitado:*       *entre el 20% y el 30%.*
    - . *Total:*   *entre el 70% y el 80%.*
  - *Vivienda de promoción libre:*                   *entre el 20% y el 30%.*

*En todo caso, la definitiva determinación de los correspondientes porcentajes de vivienda protegida y vivienda libre en unos y otros supuestos se entenderá condicionada a, entre otros aspectos, la realización de los correspondientes estudios relacionados con la viabilidad económica de unas y otras actuaciones urbanísticas, así como a las conclusiones que resulten de los mismos.*

- \* *Las viviendas de precio tasado o limitado se ajustarán al régimen jurídico que se determine para ellas, en el contexto de la adecuada regulación general de las mismas.*
- \* *Las viviendas y/o alojamientos destinados a sectores específicos de la población -tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.- se ajustarán al régimen jurídico que, de forma genérica o específica, se determine para los mismos.*
- \* *Las viviendas y/o alojamientos resultantes de la autorización de los mismos en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación se ajustarán al régimen jurídico que, de forma genérica o específica, se determine para los mismos.*

E.- *El tamaño medio de la vivienda.*

*Sin perjuicio de seguir profundizando en el estudio de esta cuestión y de las conclusiones que de ello resulten, el nuevo Plan General se adaptará a, entre otros, los siguientes criterios generales:*

- \* Viviendas equiparables a las actuales tipologías "a.100 Asentamientos residenciales antiguos", "a.200 Residencial de ensanche" y "a.300 Residencial de Edificación abierta": 85 m<sup>2</sup>(t).*
- \* Viviendas equiparables a las actuales tipologías "a.400 Residencial de bajo desarrollo" y "a.500 Residencial de edificación aislada": en torno a 100 ó 120 m<sup>2</sup>(t).*
- \* Alojamientos destinados a sectores concretos de la población -tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.- en parcelas no residenciales: el que resulte de las previsiones que de forma específica se establezcan para los mismos.*
- \* Los criterios anteriores se complementarán con todos aquellos otros que para la consecución de un resultado global de calidad, tanto en lo referente a las propias viviendas y/o alojamientos como en cuanto al entorno urbano, se entiendan adecuados.*

*Así, se determinarán, entre otras, las medidas que se estimen necesarias en materia de aparcamiento y de infraestructuras -tanto en lo referente a su ordenación como a su ejecución y abono-, para dar respuesta al incremento de viviendas que la aplicación de los criterios anteriores pueda conllevar en los ámbitos actualmente desarrollados.*

- \* La aplicación de los criterios anteriores en unos y otros ámbitos de la ciudad se adecuará a las pautas que establezca el nuevo Plan General. En concreto, en el contexto de la elaboración y tramitación del proyecto definitivo de dicho Plan serán objeto de la debida atención, entre otras, las dos cuestiones que se indican a continuación.*

*Por un lado, los condicionantes y/o naturaleza de los citados ámbitos, según se trate de: suelos urbanos ejecutados y consolidados; ámbitos urbanos o urbanizables ejecutados y/o en ejecución en el contexto del Plan General de 1995; desarrollos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución; nuevos desarrollos planteados en el nuevo Plan General; etc.*

*Por otro, los efectos generales derivados de la aplicación de los criterios anteriores en los citados ámbitos. En todos aquellos casos en los que se concluya que dichos criterios generales pueden conllevar efectos negativos o contraproducentes, se procederá a su matización o sustitución por aquellos otros específicos que en cada caso se entiendan adecuados en atención a los condicionantes de cada ámbito.*

F.- *Otras cuestiones.*

- \* Análisis y determinación, de manera simultánea a la realización de los trabajos de revisión, de las medidas que resulten necesarias, al tiempo que posibles, para la efectiva consecución de los objetivos del nuevo Plan General: puesta en uso de la vivienda vacía;*

*determinación de los criterios de adjudicación de las viviendas de protección oficial, incluido el régimen de la misma, etc.*

*Muchas de esas medidas exceden del campo de intervención del planeamiento urbanístico, por lo que deberán ser definidas y adoptadas en el marco adecuado en cada caso.*

- \* *Los criterios de autorización del uso residencial en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación serán los que resulten de la consideración conjunta de, entre otras, las cuestiones siguientes: las condiciones técnicas que se estimen adecuadas, sean las actuales u otras; la incidencia de unos y otros posibles criterios en la generación y/o pérdida de centralidades urbanas en los diversos barrios y partes de la ciudad; la incidencia de unos y otros posibles criterios en la consecución o no del objetivo general de ordenación de desarrollos urbanos funcionalmente mixtos; etc.*

#### **5.- Las actividades económicas.**

A.- *Respuesta a la demanda existente en materia de actividades económicas, tanto desde un punto de vista cuantitativo -techo destinado a las mismas- como cualitativo -tipologías de actividades; criterios de compatibilización de unas y otras actividades, así como de éstas con la vivienda; etc.-.*

B.- *Ordenación en el nuevo Plan General de un total aproximado de 800.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a actividades económicas, sin perjuicio de seguir realizando los estudios adecuados para el riguroso y continuado conocimiento de las necesidades y demanda existentes al respecto, y de la adaptación de las correspondientes previsiones a las conclusiones que resulten de los mismos.*

*Cómputo, a los efectos de la determinación de la oferta anterior, tanto del aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente, consolidado y no ejecutado, como del resultante en los nuevos desarrollos proyectados en el nuevo Plan General.*

C.- *Ordenación general de los citados desarrollos en convivencia y mezclados con los residenciales, con las debidas garantías de complementariedad y compatibilidad de unos y otros.*

D.- *Previsión de desarrollos destinados a modalidades diversas de actividades económicas, tanto terciarias o de servicios, como industriales convencionales.*

*Tratándose de esas últimas, se ordenarán como mínimo los necesarios para el realojo de actividades que deban ser trasladadas de sus actuales emplazamientos, y se determinarán las medidas que con ese fin resulten necesarias.*

E.- *Estudio y determinación de las medidas necesarias para incentivar la real y efectiva construcción, puesta en uso y utilización del techo destinado a actividades económicas existente y/o proyectado en entorno residenciales, tomando como referencia a ese respecto las previsiones planteadas en el Avance.*

**6.- Los equipamientos.**

- A.- *Previsión y ordenación de los equipamientos de naturaleza diversa -culturales, deportivos, sanitarios, docentes, etc.- que una ciudad y unos barrios de calidad demandan y necesitan.*
- B.- *Atención y respuesta a las necesidades de los distintos barrios de la ciudad, y, en particular, de los más afectados por los nuevos desarrollos planteados -Altza, Loiola, Martutene y Zubieta- en materia de equipamientos culturales, docentes, deportivos, sanitarios, etc.*
- C.- *Ordenación de un centro de equipamientos estratégicos de naturaleza diversa en "Eskuzaitzeta" (Zubieta) y su entorno, dando cabida a previsiones como las siguientes:*
- \* *Traslado de la cárcel de Martutene, los cuarteles de Loiola y el Hipódromo de Zubieta, a corto, medio y largo plazo, y siempre que sus correspondientes programas de futuro requieran su implantación en un entorno de esa naturaleza.*
  - \* *Creación de un centro deportivo configurado en torno a dos principales ejes. Uno de ellos el mundo hípico/caballar, con instalaciones contemporáneas adaptadas a los retos y a las necesidades del futuro, incluidos nuevo hipódromo (en sustitución del actual), hípica y cualesquiera otras instalaciones de interés. El segundo, conformado por las instalaciones de la Real Sociedad.*
- D.- *Ordenación de otros equipamientos de carácter estratégico para la ciudad, como es el caso del Centro Internacional de Cultura Contemporánea de Tabacalera, además de los ya proyectados como San Telmo, etc.*
- E.- *Consolidación de la ciudad deportiva de Anoeta.*
- F.- *Determinación del régimen urbanístico de las actuales parcelas "g.000 Equipamiento comunitario" de titularidad privada, de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación, sin perjuicio de una más precisa y rigurosa evaluación de dicha cuestión en el contexto de la elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General.*

*Por un lado, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades correspondientes, la presencia de ese tipo de parcelas en entornos fundamentalmente residenciales es sinónimo de riqueza urbana. La calificación residencial de todas ellas supondría una pérdida de dicha riqueza.*

*Por otro, lo anterior no debe entenderse reñido con un posible reajuste del régimen urbanístico actual de esas parcelas de acuerdo con las pautas general y específica que se indican a continuación.*

*Dicha pauta general estaría asociada a su consideración como parcelas lucrativas, equiparables a las actualmente destinadas a actividades económicas, concretamente de la tipología "c". Cabría incluso la integración de aquéllas en ésta, y la autorización en las mismas de una mayor o menor modalidad de los usos propios de dicha tipología.*

*A su vez, la indicada pauta excepcional estaría vinculada a la presencia de circunstancias y razones específicas, tanto particulares como generales del entorno, cuya evaluación pudiese*

*justificar la determinación de un régimen urbanístico diverso del anterior, incluido el residencial.*

**7.- Los espacios libres urbanos.**

- A.- *Previsión y ordenación de los espacios libres urbanos que una ciudad y unos barrios de calidad demandan y necesitan.*
- B.- *Determinación de unas pautas mínimas reguladoras de la calidad de los citados espacios libres urbanos y garantizadoras de su efectivo y adecuado servicio al área urbana, referidas a, entre otros, los cuatro extremos que se citan a continuación.*

*En primer lugar, su emplazamiento en unas u otras partes de la ciudad y/o barrio en ámbitos que garanticen una fácil y cómoda accesibilidad, espacial y social, así como su uso como tales espacios libres. Es ésta una pauta que en gran medida ha de entenderse asociada a la centralidad de dichos espacios, en cuanto que necesaria para que dichos espacios presten el servicio urbano propio de los mismos.*

*En segundo lugar, el cumplimiento de una serie de características y condiciones mínimas referidas a su extensión, entidad, pendientes, etc. en origen.*

*En tercer lugar, un adecuado tratamiento y/o urbanización de los mismos, acorde con el uso y destino específico de cada uno de ellos, que responda a un diseño de calidad, así como a unos criterios que garanticen un tratamiento sostenible de los mismos -mantenimiento, consumo de energía, etc.-.*

*En cuarto lugar, su adecuada y global integración y organización en red.*

- C.- *Consolidación del estándar de 6,53 m<sup>2</sup>/habitante establecido en el Plan General de 1995 en materia de sistema general de espacios libres urbanos, considerándolo a ese respecto como mínimo.*
- D.- *Atención y respuesta a las necesidades de los distintos barrios de la ciudad, y, en particular, de los más afectados por los nuevos desarrollos planteados, como es el caso de Altza, Loiola, Martutene y Zubieta.*

**8.- La movilidad y el transporte.**

- A.- *Ordenación de la ciudad y de sus barrios mediante su integración y conexión, tanto hacia dentro como hacia fuera, preferentemente a través del transporte público y medios de movilidad no motorizados.*
- B.- *Mejora general de la red ferroviaria de RENFE y de su servicio a la ciudad, con particular atención a, entre otras, cuestiones como las siguientes:*

*\* Estudio de la viabilidad del soterramiento de dicha red en la máxima extensión posible a su paso por la ciudad -desde Campos Elíseos hasta Zubiaurre, ambos incluidos-, así como de, en su caso, la modificación más o menos puntual o radical del trazado de la misma.*

- \* *Mejora y rehabilitación de las actuales estaciones, incluida la central del Norte.*
- \* *Construcción de nuevas estaciones en Riberas de Loiola y en aquellos otros emplazamientos que se consideren de interés.*
- \* *Determinación de las medidas necesarias para la eliminación y/o minimización del impacto acústico resultante de dicho servicio.*
- \* *Determinación, consensuada con la citada entidad, de las medidas que en todos los extremos anteriores se estimen convenientes*

C.- *Mejora general de la red ferroviaria de Euskotren y de su servicio a la ciudad, con particular atención a, entre otras, cuestiones como las siguientes:*

- \* *Estudio de la viabilidad del soterramiento de dicha red en la máxima extensión posible a su paso por la ciudad, desde la Plaza Easo hasta Ametzagaina, incluidos Loiola, Errondo y la propia estación situada en aquella Plaza.*
- \* *Desdoblamiento de la red ferroviaria en todas aquellas zonas de la ciudad –Loiola, Intxaurren, etc.- en las que sea posible al tiempo que conveniente para la conexión y el servicio a las mismas mediante transporte público ferroviario.*
- \* *Mejora y rehabilitación de las actuales estaciones.*
- \* *Construcción de nuevas estaciones en todas aquellas zonas de la ciudad en las que la misma sea, además de posible, conveniente para la conexión y el servicio a las mismas mediante transporte público ferroviario -Zubieta, Riberas de Loiola, Intxaurren, Altza, etc.-.*
- \* *Rehabilitación y reforma de las estaciones actuales, en particular en los supuestos afectados por las citadas propuestas de soterramiento -Loiola, Plaza Easo, etc.-.*
- \* *Determinación de las medidas necesarias para la eliminación y/o minimización del impacto acústico resultante de dicho servicio.*
- \* *Determinación, consensuada con la Administración competente en el citado servicio ferroviario, de las medidas que en todos los extremos anteriores se estimen convenientes*

D.- *Realización de los estudios necesarios para, de acuerdo con la Administración competente en la materia, la determinación de, por un lado, el trazado de la nueva red ferroviaria, y, por otro, el emplazamiento de la estación de la misma, bien consolidando el trazado previsto en el vigente Plan Territorial Sectorial, con estación en Astigarraga, bien sustituyendo la anterior por la propuesta alternativa de trazado soterrado con estación en Anoeta.*

E.- *Integración en el Plan General de las soluciones que, en lo referente al transporte urbano, resulten de los estudios que se están realizando tras la suscripción del "Convenio de Colaboración entre el Departamento de Transportes y Obras Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, para la realización de estudios previos a la implantación de un sistema de transporte tranviario en Donostia-San Sebastián".*

- F.- Consolidación de la propuesta de localización de la estación intermodal en el área Riberas de Loiola.
- G.- Mejora y complementación de las redes peatonales y ciclistas, extendiéndolas al conjunto de la ciudad y de sus barrios, e integrándolas en las correspondientes redes comarcales.
- H.- Consolidación de la propuesta de ordenación de la autovía del Urumea en ejecución, garantizándose el acceso directo al barrio de Loiola-Martutene en ese entorno.
- I.- Determinación, de forma consensuada con la Diputación Foral de Gipuzkoa, de los criterios de reordenación de la carretera-variante, incluidas sus conexiones con la ciudad, bien para remodelar las actuales -Añorga/El Infierno, Carlos I, tijera de Intxaurrondo, etc.-, bien para la previsión de otras nuevas -Altza, Marrutxipi, etc.-.
- J.- Directa y activa implicación del Ayuntamiento en el o los procesos de estudio y toma de decisiones relacionados con el aeropuerto puestos en marcha o que se pongan en el futuro.
- K.- Determinación, bien en el Plan General bien en documentos que deban promoverse en su desarrollo, de los criterios de ordenación de aparcamientos cómodos y seguros para las bicicletas, incluso en las nuevas edificaciones, estableciendo para ello, y entre otros extremos, los parámetros y/o ratios que se estimen de interés.

#### **9.- Las infraestructuras de servicios.**

- A.- Previsión y ordenación de las distintas infraestructuras necesarias para dar respuesta a los servicios que demanda la ciudad y su población, complementando las actuales en la medida adecuada bien para extenderlos a los nuevos desarrollos planteados dentro del área urbana actual y fuera de la misma, bien para cubrir necesidades específicas -fibra óptica, redes de telecomunicación, etc.- que una ciudad como Donostia requiere.
- B.- Estudio y determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos derivados de las infraestructuras de servicios existentes y/o proyectados, incluido su soterramiento, fundamentalmente en lo referente a las líneas e instalaciones de suministro de energía eléctrica.
- C.- Adaptación de las previsiones del Plan a las medidas que puedan determinarse en materias como las siguientes, previa realización de los estudios que a ese respecto puedan resultar necesarios: la mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro; racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos; racionalización y adecuada gestión de los residuos; etc.
- D.- Estudio y determinación del o de los ámbitos de implantación de las instalaciones necesarias en materia de residuos sólidos.
- E.- Estudio y determinación, de manera simultánea a la realización de los trabajos de revisión del Plan General, de las medidas necesarias para regular, desde una visión unitaria y global de las mismas, tanto la construcción de las infraestructuras como su uso y explotación por uno o varios operadores.

*Adecuación de las previsiones del nuevo Plan General a las medidas que resulten de dicho estudio.*

**10.- El medio urbano. La territorialización de los desarrollos urbanos.**

- A.- *Incentivación de los desarrollos posibles en la actual malla urbana, y determinación de las medidas necesarias para, de forma efectiva y real, garantizar su ejecución.*
- B.- *Supeditación de los nuevos desarrollos en nuevos suelos bien a la insuficiencia de los posibles en la malla urbana, bien a la excesiva y justificada complejidad del desarrollo y gestión material y temporal de éstos.*
- C.- *Ordenación de un medio urbano que, en lo posible, conforme un continuo urbano, compacto y diverso, debidamente estructurado y servido mediante, básicamente, transporte público y medios de movilidad no motorizados.*
- D.- *Previsión de los desarrollos urbanos que, acordes con los anteriores criterios generales, resulten necesarios para dar respuesta a las necesidades detectadas, consideradas éstas tanto cuantitativa como cualitativamente, sin extenderlos a ámbitos que, por razones cuantitativas o cualitativas, no resulten necesarios y/o adecuados.*
- E.- *Territorialización de esos desarrollos en, principalmente y de acuerdo con los anteriores criterios generales, los barrios de Altza (Auditz-Akular-Landarro, etc.), Loiola-Martutene (Cuarteles de Loiola; Txomin Enea y entorno; Antondegi y entorno, etc.) y Zubieta (el Hipódromo y su entorno; Eskuzaitzeta), además de en los otros ámbitos previstos en el Avance.*
- F.- *Destino a desarrollos preferentemente residenciales de los ámbitos hoy día ocupados por los Cuarteles de Loiola, la Cárcel de Martutene y el Hipódromo de Zubieta, previo traslado de éstos a un nuevo emplazamiento adecuado para su implantación.*
- G.- *Estudio y determinación de los criterios de ordenación del área Ciudad Jardín de Loiola mediante la consideración conjunta de, entre otros, tres objetivos diversos. Por un lado, el mantenimiento y la consolidación de las edificaciones existentes, con excepción de aquéllas cuyo mantenimiento impida la consecución de cualquiera de los otros dos objetivos. Por otro, la ejecución de las medidas que, en cuanto al tratamiento del cauce del río Urumea y de sus márgenes, establezca el Gobierno Vasco (Dirección de Aguas). Por último, la ordenación de nuevos desarrollos en los terrenos del área aptos para su implantación.*
- H.- *Incentivación del proceso de regeneración urbana del entorno de Tabacalera y determinación de las medidas que con ese fin, incluida su viabilidad, se estimen necesarias.*

*Destino de los terrenos del Camino Mundaiz situados junto a la finca Tabacalera a usos preferentemente residenciales, siempre que éstos resulten necesarios para la viabilidad de la citada regeneración. En todo caso, tampoco se han de descartar otros posibles usos preferentes, en la medida en que éstos garanticen de igual manera la consecución de dicho objetivo.*

- I.- *Determinación de las medidas necesarias para incentivar la mezcla y convivencia de viviendas y actividades económicas en unos mismos ámbitos, a partir de los criterios*

planteados al respecto en el Avance, y que, en lo referente a los nuevos desarrollos preferentemente residenciales, se concretan en:

- \* *Aprovechamiento destinado a usos residenciales: entre el 70% y el 80% del total lucrativo proyectado en cada caso.*
- \* *Aprovechamiento destinado a usos de actividades económicas: entre el 20% y el 30% del total lucrativo proyectado en cada caso.*

#### **11.- Los barrios de la ciudad.**

- A.- *Estudio y determinación de las medidas necesarias para incentivar la regeneración urbana integral de los barrios de la ciudad, y, en particular, de aquéllos con una más problemática situación a día de hoy.*
- B.- *Estudio y determinación de las medidas necesarias para incentivar la regeneración urbana integral de los barrios de Altza, Loiola y Martutene, incluida la adecuada inserción del actual área urbana de los mismos y de los nuevos desarrollos planteados en ellos*
- C.- *Estudio y determinación de las medidas de respuesta a las necesidades dotacionales de los distintos barrios de la ciudad.*
- D.- *Estudio y determinación de las medidas para la adecuada conexión de los barrios con la ciudad, y de las distintas partes de cada barrio entre sí, en particular mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados.*
- E.- *Delimitación de los mismos de acuerdo con las propuestas que resulten del proceso iniciado por el Ayuntamiento para la elaboración y aprobación de una propuesta de delimitación de los barrios de la ciudad genérica y válida para todo tipo de materias. El nuevo Plan General deberá adaptar sus previsiones a la delimitación de barrios que resulte de dicho proceso tras su tramitación y aprobación.*

#### **12.- Otras cuestiones.**

- A.- *Estudio y determinación de las medidas necesarias para, en lo posible y desde el campo de intervención propio del planeamiento general, eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados del tráfico, de la red ferroviaria, de las actividades, etc.*
- B.- *Determinación de las medidas necesarias para la protección y preservación del Patrimonio Urbanístico Catalogado, previa revisión del incluido en el Catálogo del Plan General de 1995, y con independencia de que las mismas deban ser incluidas bien en el propio Plan General, bien en otros documentos a promover en su desarrollo".*

Posteriormente, poniendo fin a esa segunda fase de trabajo del proceso de revisión, en sesión plenaria celebrada el 14 de febrero de 2006, el Ayuntamiento aprobó los criterios y objetivos generales para la elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General.

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dicha resolución municipal.

## 6.- Tercera fase del proceso de revisión. Elaboración y tramitación del proyecto definitivo del Plan General.

Conforme a lo indicado, esa tercera fase se corresponde con la de la realización de los trabajos de elaboración y tramitación del proyecto definitivo del Plan General, incluido este mismo Texto Refundido. La relación de esos trabajos es la siguiente:

- \* Tras su elaboración en febrero de 2008, mediante resolución de 19 de mayo de ese mismo año, el Ayuntamiento acordó, por un lado, aprobar inicialmente, con diversas condiciones, el citado Plan General, y, por otro, someterlo al preceptivo trámite de exposición pública hasta el 15 de septiembre de dicho año.

Los preceptivos anuncios a los efectos de la incoación de ese trámite fueron publicados en la prensa y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de, respectivamente, los días 19 y 20 de junio de 2008.

- \* Tanto a lo largo del citado período de exposición pública como con posterioridad al mismo fueron presentados un total de 654 escritos de alegaciones e informes emitidos por distintas Administraciones en materias de su competencia afectadas por las propuestas del Plan General; esos escritos se complementaron con otros de naturaleza diversa a los anteriores, así como con alegaciones o propuestas presentadas por vías informáticas.

Todos esos escritos y cuestiones, así como otras, fueron analizados en el "Informe referido a las alegaciones e informes presentados en el período de exposición pública del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, promovido tras su aprobación inicial", elaborado en marzo de 2009.

Con posterioridad, las valoraciones y propuestas contenidas en ese informe fueron complementadas con las planteadas en el "Informe sobre el Plan General tras el examen de las alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente" elaborado con fecha 11 de mayo de 2009 por la Dirección del Departamento de Urbanismo del citado Ayuntamiento.

- \* Con fecha mayo de 2009 fue elaborado el Documento Complementario del referido Plan General.

En atención a lo expuesto en él, su finalidad era la de exponer y dar cuenta de los reajustes a introducir en el citado Plan a los efectos de su aprobación provisional, de conformidad con lo indicado en los referidos informes de marzo y mayo de 2009.

- \* Mediante resolución municipal de 26 de junio de 2009 fue aprobado provisionalmente el Plan General, con las modificaciones contenidas en el citado Documento Complementario, reajustadas en los términos acordados en esa misma resolución.

- \* Mediante resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco de 14 de octubre de 2009 fue emitido el correspondiente informe definitivo de impacto ambiental referido al mencionado Plan General, favorable, con diversas condiciones, al contenido del mismo.

En el Anexo 1 adjunto al documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan General se incluye una copia de ese informe.

- \* Con fecha 16 de octubre de 2009 el Plan General fue informado favorablemente, con diversas condiciones, por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En el Anexo 2 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dicho informe.

- \* Tras los documentos, informes, trámites, etc. anteriores, y la elaboración del correspondiente Texto Refundido, el Plan General fue aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010; eso sí, esta aprobación se ha complementado con la suspensión del Plan en el "ámbito reflejado en el plano incluido en el informe denominado "El cambio de trazado de las redes ferroviarias de cercanías y de alta velocidad en la vega del Urumea y las afecciones derivadas de las mismas. Encaje urbanístico de las propuestas planteadas a este respecto", elaborado en mayo de 2010 por la Oficina del Plan General".

Este Texto Refundido incluye los reajustes y condiciones aprobados por el Ayuntamiento en el contexto de dicha aprobación definitiva.

### III.- ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.

El término municipal de Donostia-San Sebastián constituye el ámbito objeto de este Plan General. Su superficie total es de, aproximadamente, 60.729.225 m<sup>2</sup>.

Está conformado por cuatro ámbitos territoriales, discontinuos entre sí, emplazados en torno a las siguientes coordenadas geográficas: Latitud: 43º19' Norte, y Longitud 2º3'.

El primero y más extenso de esos ámbitos, en el que se sitúa el núcleo de la ciudad, se localiza en la costa, a orillas del mar Cantábrico. Limita al Norte con ese mar y en menor porción con el municipio de Pasaia, al Sur con los municipios de Usurbil, Lasarte-Oria, Hernani, Astigarraga y Erreterria, al Este con los de Pasaia, Erreterria y Astigarraga, y al Oeste con los de Orio y Usurbil.

El segundo de los citados ámbitos se corresponde con el enclave de Zubieta. Situado al sur del anterior, sus límites propios son los siguientes: al Norte y Oeste con Usurbil; al Sur con Zizurkil y Andoain; al Este con Lasarte-Oria.

El tercero de esos ámbitos se corresponde con el enclave de Landarbaso, y también se sitúa al sur del primero. Sus límites propios son los siguientes: al Norte con Astigarraga y Erreterria; al Sur con Hernani; al Este con Erreterria; y al Oeste con Astigarraga y Hernani.

El cuarto y último ámbito se corresponde con el enclave de Urdaburu, y también se sitúa al sur del primero. Sus límites propios son los siguientes: al Norte con Hernani y Erreterria; al Sur y Este con Erreterria; y al Oeste con Hernani y el río Urumea, que lo separa del municipio navarro de Arano.

La ciudad cuenta con una posición privilegiada en los ejes de las infraestructuras terrestres que unen Madrid con el resto de Europa. Y al igual que el conjunto comarcal, se ubica en un marco

geográfico de orografía accidentada, lo que ha condicionado y orientado la organización espacial del desarrollo urbano de la ciudad.

Su relieve se caracteriza por la existencia de, básicamente, tres partes diferenciadas. Por un lado, un frente o cadena litoral compuesto por una serie de unidades -Uliá, ensenada de la Zurriola, desembocadura del Urumea, tómbolo de Urgull, bahía de La Concha e Isla Santa Clara, montes Igeldo y Mendizorrotz-, que dan lugar a una costa abrupta, erosiva y estructural, de tipo longitudinal. Por otro, un corredor intermedio, denominado Irun-Donostia-San Sebastián, con un relieve de tipo fluvial configurado por una red de pequeños arroyos y atravesado por los cauces fluviales de mayor importancia, capaces de generar fondos de valle más o menos llanos que han servido de principal asentamiento de los desarrollos urbanos. Por último, un sector interior montano, representado por los enclaves montañosos de Landarbaso y Urdaburu, y la parte alta del de Zubieta, donde predomina el uso forestal, sin ninguna ocupación de carácter urbano.

Complementariamente, tres cuestiones diversas justifican algún comentario específico en relación tanto con la delimitación de este término municipal, como con el alcance y la extensión de las propuestas de este Plan General.

La primera de ellas está relacionada con distintas nebulosas existentes en lo referente a la precisa y pacífica identificación y delimitación del término municipal y, por lo tanto, del ámbito objeto de este Plan. En el epígrafe III de la Memoria del Avance de este Plan General se exponen las citadas nebulosas. En este momento y a los efectos de su conocimiento nos remitimos a lo expuesto en ese documento.

La segunda está relacionada con la racionalidad o no de los límites actuales en distintas localizaciones específicas y, complementariamente, con la conveniencia o no de reajustar los mismos en mayor o menor medida.

Es a todas luces deseable a ese respecto disponer de una delimitación municipal racional, definida a partir de referencias, en lo posible físicas, claras al tiempo que actualizadas.

Ese deseo es válido tanto en lo referente al presente, como al futuro.

Frente a ello, la delimitación actual no es del todo racional en algunos ámbitos. La problemática afecta, en particular, a determinados entornos urbanos -Recalde, Torrua Zahar, Zubietako Kaskoa, Las Mercedes, Don Bosco, puerto de Pasaia, etc.-. En ocasiones, esos límites no se corresponden con elementos urbanos precisos y claros. En otras, pasan por encima de unas u otras edificaciones, dejándolas parcialmente en un municipio y parcialmente en otro. Esas situaciones producen incógnitas e incertidumbres de mayor o menor envergadura que afectan, entre otros extremos, a la propia determinación del régimen urbanístico de esos entornos y edificaciones, además de a los posteriores procesos de desarrollo y ejecución de las previsiones que configuran dicho régimen, incluida la propia concesión de licencias municipales. Esa problemática también se extiende al medio rural, en el que nos encontramos con algún que otro supuesto de delimitación no muy adecuado.

Es conveniente, en todos esos casos, la racionalización de la delimitación actual a partir de, conforme a lo indicado, referentes, a ser posible físicos, claros y precisos.

Algo similar cabe también indicar en cuanto a los futuros nuevos desarrollos urbanos que afecten a ámbitos ubicados bien en el borde municipal, bien a caballo de dos o más municipios. También en esos casos es del todo deseable la adecuación de los límites municipales a la ordenación resultante en esos ámbitos, con el consiguiente reajuste de los actuales siempre que entre éstos y aquella ordenación no existe una mínima y razonable coherencia.

La tercera y última de las indicadas cuestiones está relacionada con la incorporación a este Plan General, con carácter excepcional, de propuestas que o bien inciden en terrenos ajenos al término municipal de Donostia-San Sebastián, situados dentro del o de los correspondientes términos municipales colindantes, o bien están directamente relacionadas con previsiones también planteadas en esos otros municipios. Tres meros ejemplos de ese tipo de realidades son concretamente los que se exponen a continuación.

Por un lado, el supuesto de unas concretas propuestas que inciden en terrenos de los términos municipales de Errenteria, Astigarraga y Usurbil, colindantes con, entre otros, los siguientes ámbitos: "AL.17 Esnabide" (con Errenteria); "MA.02 Torrua Zahar" y "MA.08 Antondegi" (con Astigarraga); "ZU.01 Zubietako Kaskoa" (con Usurbil); etc.

Por otro, nuevas propuestas como las planteadas en el ámbito "ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)", asociadas a nuevos desarrollos previstos conjunta y coordinadamente tanto en el planeamiento general de Usurbil como en este Plan General.

Por último, propuestas viarias planteadas en el ámbito "AL.01 La Herrera" y en su entorno, proyectadas con el fin de, entre otros extremos, determinar las soluciones de acceso al puerto de Pasaia. Esas propuestas inciden en terrenos ubicados en el municipio de Pasaia y, en realidad, responden a una iniciativa promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa (competente en el citado viario), trabajada, eso sí, conjuntamente con los Ayuntamientos afectados.

Ese tipo de propuestas no han de ser asociadas en ningún caso ni a una modificación del ámbito del término municipal de esta ciudad, ni a una extensión del ámbito oficial de este Plan General más allá de dicho término municipal.

Se trata, simplemente y en todos esos supuestos, de propuestas expresivas de situaciones y realidades que deberían ser objeto de un tratamiento global y unitario por parte de todos los Ayuntamientos afectados en cada caso. Es más, muchas de ellas son reflejo de acuerdos ya alcanzados por los correspondientes Ayuntamientos en el contexto de la compartida consideración de que, en atención a sus condicionantes y características, los desarrollos urbanísticos planteados a ambos lados de la correspondiente frontera municipal han de ser objeto de una determinación y/o ejecución unitarias.

De ahí que, todas las propuestas incorporadas a este Plan, que inciden en terrenos de municipios colindantes, no tengan sino una naturaleza y un valor meramente orientativos.

#### **IV.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1995.**

La revisión ahora propuesta responde, entre otras, a las distintas razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, la propia finalización del período de programación del Plan General de 1995, que, de acuerdo con lo indicado en el Programa de Actuación del mismo, se extiende a un período de ocho años, contabilizado a partir de su aprobación definitiva. Ese período es, o, mejor dicho, era, el comprendido entre finales de los años 1995 y 2003.

En segundo lugar, en el documento denominado "Diagnóstico general ante la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián", elaborado en enero de 2004 en el contexto de este proceso de revisión, se apuntaba la necesidad de acometer, por parte del Ayuntamiento, los dos procesos de trabajo paralelos, debidamente coordinados, que se indican a continuación<sup>1</sup>.

Por un lado, la dinamización y realización de las tareas necesarias para dar respuesta a los problemas y demandas más inmediatos (vivienda, etc.), que justifican la promoción, desarrollo y ejecución del conjunto de expedientes y proyectos urbanísticos que con ese fin se estimen adecuados.

Por otro, la definición de los criterios, objetivos y propuestas que han de servir de guía y pauta del proceso de construcción de la ciudad a corto y medio plazo.

El cometido de este último proceso de trabajo es el de pensar la ciudad a futuro. Y esto conlleva la necesidad de acometer la revisión del Plan General de 1995.

Planteada en esas circunstancias y con esos objetivos, esta revisión se adecua a lo dispuesto, entre otros, en el artículo 102 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

## **V.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **1.- Introducción.**

La elaboración de este Plan General se acomete en el complejo contexto conformado por un conjunto de directrices y previsiones contenidas en numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

Su relación es la expuesta en la Memoria del Avance de este Plan, complementada y/o reajustada con las novedades acaecidas desde su elaboración hasta la fecha.

En este momento y a modo de recordatorio actualizado de algunas de las principales disposiciones y documentos que conforman ese marco cabe destacar los que se mencionan en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

### **2.- Legislación territorial y urbanística.**

- \* Disposiciones territoriales y urbanísticas promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
  - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

<sup>1</sup> Dicho documento es uno de los integrados en el Libro "I. Información y diagnóstico" del Avance de este Plan General.

- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008)<sup>1</sup>.
  - 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<sup>2</sup>.
- \* Disposición promovida por la Administración central:
- Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008)<sup>3</sup>.

### 3.- Legislación vigente en otras materias.

- \* Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y Reglamento de la misma, de 1 de diciembre de 1989, y posteriores modificaciones de esas disposiciones.
- \* Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- \* Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- \* Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada y desarrollada mediante otras disposiciones posteriores.  
Entre las disposiciones de desarrollo de esa Ley se encuentran las reguladoras de: los planes de gestión de especies amenazadas (visión europeo, desmán del pirineo, ranita meridional); los ámbitos y elementos integrados en la red de espacios naturales protegidos (árboles singulares; parque Aiako Harria; etc.).  
A las anteriores cabe añadir las disposiciones reguladoras de la red Natura 2000 y de la red de corredores ecológicos.
- \* 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 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquélla.  
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- \* 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.
- \* Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- \* Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- \* Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- \* Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.

<sup>1</sup> En realidad, ese Decreto fue promovido y entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

<sup>2</sup> En realidad, esa Ley fue promovida y entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

<sup>3</sup> En realidad, ese Texto Refundido fue promovido y entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General. En ese momento estaba vigente, en concreto, la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007.

- \* Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- \* Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.

#### 4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

La relación de ese tipo de instrumentos, definitivamente aprobados y vigentes, es la siguiente:

- \* Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997.
- \* Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998.
- \* Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria. Aprobación definitiva: 27 de febrero de 2001.
- \* Plan Territorial Sectorial de energía eólica. Aprobación definitiva: 14 de mayo de 2002.
- \* Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 27 de julio de 2004.
- \* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales. Aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004.
- \* Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007.
- \* Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: 21 de julio de 2009.

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que no han sido definitivamente aprobados (PTS Agroforestal; PTS de Promoción Pública de Vivienda; PTS de Patrimonio Cultural; Avance del Plan Territorial Parcial de Donostialdea; Avance del Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa; etc.).

#### 5.- Otro tipo de planes, documentos y trabajos.

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos, y sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

- \* Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), aprobado el 4 de junio de 2002.
- \* Programa Marco Ambiental 2007-2010<sup>1</sup>.
- \* Plan Director de Transporte Sostenible.
- \* Plan Estratégico de Donostia-San Sebastián.
- \* Tareas acometidas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en el marco de la Agenda Local 21.
- \* Plan de movilidad urbana sostenible Donostia Movilidad (2008-2024)<sup>2</sup>.
- \* Plan Local de lucha contra el cambio climático (2008 – 2013)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Dicho Programa ha sido promovido en el contexto de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), a modo de continuidad del Programa Marco Ambiental 2002-2006.

<sup>2</sup> En el momento de elaboración de este proyecto, el citado Plan de movilidad urbana sostenible Donostia Movilidad (2008-2024) está en proceso de elaboración y tramitación.

<sup>3</sup> En el momento de elaboración de este proyecto, el citado Plan de lucha contra el cambio climático (2006-2013) está en proceso de elaboración y tramitación.

- \* Otros planes y trabajos promovidos por el Ayuntamiento en materia de equipamientos de barrios, instalaciones deportivas, movilidad, accesibilidad, red ciclista, etc.

## **VI.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL.**

### **1.- Introducción.**

Las propuestas de este Plan General se integran en los distintos documentos que se indican a continuación:

- \* Documento "1. Memoria".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
- \* Documento "3. Catálogo".
- \* Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".
- \* Documento "5. Planos".

A su vez, el contenido formal, así como el carácter informativo o normativo de cada uno de esos documentos, es el expuesto en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

### **2.- Documento "1. Memoria".**

Se trata de, concretamente, el documento que tenemos entre manos. Su contenido se disocia en los dos documentos diferenciados siguientes:

- \* Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
- \* Documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".

Sus previsiones tienen una naturaleza y una finalidad fundamentalmente informativa y justificativa de las propuestas del Plan General.

Esa justificación se extiende, entre otros extremos, al cumplimiento de los criterios establecidos en: los instrumentos de ordenación territorial vigentes, incluidas las previsiones establecidas en los mismos en materia de dimensionamiento máximo de los desarrollos residenciales; la legislación urbanística vigente en materia de edificabilidad urbanística máxima y mínima; la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a actividades económicas; la adecuación del Plan General y de sus propuestas a otras disposiciones legales vigentes de aplicación; etc.

En ese contexto, tanto los objetivos y finalidades como la naturaleza y el contenido del Informe de sostenibilidad ambiental son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la Ley de 28 de abril de 2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y el Decreto de 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquella, además de, entre otras, la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.

Más en concreto, dicho Informe incluye, entre otros extremos, el análisis de los impactos asociados a las actuaciones de urbanización planteadas en el propio Plan General, así como la determinación de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias que se han estimado convenientes.

A su vez, considerada desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, el documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" incluye:

- \* La Memoria informativa y justificativa a la que se hace referencia en el apartado "1.a" del citado artículo 31, incluidas las previsiones referidas a las cuestiones a las que se alude en ese apartado.
- \* La justificación del cumplimiento de las previsiones establecidas en el apartado "1.g" de ese artículo 31 (estándares establecidos en la legislación vigente en materia de edificabilidad mínima y máxima, y vivienda protegida; las previsiones reguladoras del número máximo de viviendas posible resultantes de los instrumentos de ordenación territorial vigentes; etc.).

Por su parte, considerada desde esa misma perspectiva, el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" incluye el informe de sostenibilidad ambiental al que se hace referencia en el apartado "1.b" del citado artículo 31, incluidos los informes y las previsiones a los que se alude en él.

### **3.- Documento "2. Normas Urbanísticas".**

Contiene los dos documentos diferenciados siguientes:

- \* Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales".
- \* Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)".

Con las salvedades que expresamente se indican en ellos, sus previsiones tienen carácter normativo. En todo caso, su rango y/o valor normativo es de orden diverso y varía de unas a otras previsiones, de acuerdo con lo expuesto en esos mismos documentos.

Por su parte, considerados desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, esos documentos incluyen la normativa urbanística a la que se hace referencia en el apartado "1.d" de ese artículo, salvo en lo referente a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización (que se proponen formular como documento autónomo y diferenciado del Plan General), y al Catálogo (que se incluye en este Plan como documento en sí mismo diferenciado, de acuerdo con los criterios y condicionantes expuestos en él).

### **4.- Documento "3. Catálogo".**

Determina las pautas de intervención en materia de preservación de los elementos de interés patrimonial y cultural de la ciudad, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos, incluidos

los relacionados tanto con su identificación como, en su caso, con la promoción de los planes y proyectos que con ese fin resulten adecuados.

El Catálogo como tal, tiene el rango normativo establecido para el mismo en las disposiciones legales vigentes (artículo 60 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, de conformidad con lo expuesto en él, las propuestas incluidas en ese documento podrán ser complementadas y/o reajustadas por los planes y proyectos específicos, en particular planes especiales, a promover en la materia en desarrollo de este Plan General.

#### **5.- Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".**

Contiene tanto el análisis económico del coste de construcción de la ciudad proyectada en este Plan General, incluida la viabilidad económica de las propuestas planteadas, como la memoria de sostenibilidad económica, en la que se analiza, entre otros extremos, el impacto de aquéllas en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como por la puesta en marcha y la prestación de los correspondientes servicios.

En él se expone, asimismo, la estrategia y la secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, asociada a la determinación del programa general de ejecución, en particular, de la ordenación estructural proyectada.

Sus previsiones constituyen una lectura y/o aproximación económica y programático-temporal a las citadas propuestas de ordenación del Plan General. Todas ellas tienen carácter orientativo.

A su vez, considerado desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, este documento contiene el estudio de viabilidad económico-financiera y la memoria de sostenibilidad económica a los que se hace referencia en sus "1.e" y "1.f" de ese artículo.

#### **6.- Documento "5. Planos".**

Contiene los planos generales de este Plan, agrupados y diferenciados de conformidad con los siguientes criterios:

- \* 5.I Planos de información.
- \* 5.II Planos de ordenación estructural.
- \* 5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- \* 5.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación.
- \* 5.V Catálogo.
- \* 5.VI Ordenación ilustrativa.

En el conjunto de los planos, así como ortofotos, incluidos en este documento se refleja de forma gráfica bien la realidad material y/o urbanística actual (planos de información), bien las propuestas planteadas a futuro (planos y ortofotos restantes).

El carácter informativo y/o normativo de dichos planos es el indicado en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

A su vez, considerado desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, este documento contiene, entre otros, los planos de información y de ordenación estructural a los que se hace referencia en el apartado "1.c" de ese artículo.

Además, esos planos han de entenderse complementados con los incluidos en el referido documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)". Se trata, en concreto y con carácter general, de los cuatro planos siguientes:

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de ejecución urbanística.

Por su parte, en los supuestos en los que los correspondientes ámbitos inciden bien en el dominio público marítimo-terrestre, bien en las zonas de protección del mismo, esos cuatro planos se complementan con un quinto denominado "5 Aplicación de la Ley de Costas".

## VII.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Conforme a lo indicado, ese diagnóstico es el reflejado en los diversos documentos del Libro "I. Información y Diagnóstico" del Avance de este Plan General.

Entendemos que no es necesaria su reiteración en este momento por lo que, con carácter general, nos remitimos a lo expuesto en dichos documentos.

Eso sí, en distintas partes de este Plan se exponen y recuerdan algunas de las conclusiones resultantes de dicho diagnóstico.

En todo caso, se exponen a continuación diversos datos generales de interés, a modo de acercamiento a la situación actual de Donostia-San Sebastián:

* Superficie total del término municipal:	6.073 ha (100%)
* Superficie del área urbana (suelos urbano + urbanizable), en el momento de elaboración de este Plan (diciembre 2006):	2.048 ha (33,72%)
* Superficie del suelo no urbanizable, en el momento de elaboración de este Plan (diciembre 2006):	4.026 ha (66,28%)
* Población <sup>1</sup> :	183.501 habitantes

<sup>1</sup> El dato referido a la población tiene su origen en el Padrón del año 2007 (12-12-2007).

* Número de viviendas <sup>1</sup> :	80.909 viv.
* Edificabilidad total destinada a actividades económicas:	2.326.687 m <sup>2</sup> (t)
* Tamaño medio del núcleo familiar por cada vivienda ocupada, resultante de los datos del Padrón de 2007:	2,57 personas/viv.

## VIII.- DONOSTIA, DONOSTIALDEA Y SU ENTORNO

### 1.- Introducción.

Si bien el término municipal de Donostia-San Sebastián constituye el ámbito estrictamente afectado por este Plan General, lo cierto es que en su elaboración ni pueden ni deben dejar de ser objeto de la necesaria atención tanto el entorno territorial en el que se integra esta ciudad, como el papel de ésta en aquél.

Razones de orden diverso, todas ellas complementarias entre sí, justifican una contextualización del Plan General y de sus propuestas de esa naturaleza. Cabe considerar como tales y entre otras, las siguientes: los condicionantes urbanos y territoriales del entorno y, dentro de él, de la conurbanización en la que está integrada esta ciudad; las exigencias derivadas y/o asociadas a los distintos instrumentos territoriales de ordenación vigentes y al cumplimiento de sus previsiones; las circunstancias vinculadas a realidades territoriales conformadas por el área funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), Gipuzkoa, la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Eurociudad, etc.

Además, su propia naturaleza hace que distintas materias (medio natural; redes de comunicación; tráfico y transporte; infraestructuras de servicios; realidades y propuestas de desarrollos urbanos -equipamientos, actividades económicas...- de alcance supramunicipal; etc.) deban ser objeto de la adecuada atención en todos o algunos de esos marcos territoriales, además de en el municipal propiamente dicho.

El conocimiento de la realidad existente a ese respecto justificó la elaboración en este proceso de revisión del documento "Información y diagnóstico en relación con la ordenación territorial a escala supramunicipal", integrado en el Libro "I. Información y diagnóstico en relación con la ordenación territorial a la escala supramunicipal".

En este momento, nos remitimos al contenido de ese documento a los efectos del conocimiento de esa realidad. En todo caso, en los siguientes apartados de este mismo epígrafe se exponen sintetizadamente algunos de los datos contenidos en dicho documento.

### 2.- Los instrumentos de ordenación del territorio y sus previsiones.

<sup>1</sup> El dato de cuantificación del número de viviendas de la ciudad en un total de 80.909 viv. tiene su origen en el censo de edificación elaborado en el marco de redacción de este Plan General, a modo de complemento del elaborado en el pasado complementariamente al vigente Plan General de 1995. A su vez, según el Padrón de 2007, ese número de viviendas asciende a 83.449 viv.

Los instrumentos de ordenación territorial vigentes y las previsiones contenidas en los mismos han de ser objeto de la debida y precisa atención a los efectos de la elaboración de este Plan General y de la determinación de sus propuestas.

Su relación es la expuesta en el apartado 3 del anterior epígrafe V de este mismo documento. Sus previsiones son objeto de la debida atención tanto en el citado documento "Información y diagnóstico en relación con la ordenación territorial a escala supramunicipal", como en las correspondientes partes de los diversos documentos de este Plan, incluido este mismo, en las que se tratan las distintas materias afectadas por aquéllas.

100

### **3.- El área funcional de Donostia-San Sebastián y su entorno.**

Esta ciudad se integra en el área funcional de Donostia-San Sebastián, delimitada con esa denominación en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio, y que se corresponde con los territorios de Donostialdea y Bajo Bidasoa.

Está formada por los trece municipios situados en el extremo nordeste del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en el límite con Navarra, Lapurdi y el Cantábrico. Son, en concreto, los siguientes: Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria, Urnieta, Usurbil.

El conjunto formado por esos municipios conforma un territorio de 37.614 hectáreas de extensión en el que se asienta una población de, aproximadamente, 397.700 habitantes. En ese contexto, la superficie del término municipal de Donostia-San Sebastián supone algo más del 16% de la total del área funcional. Y su población representa aproximadamente el 46% de la total también de la citada área.

Este territorio cuenta con un frente marítimo norte de unos 25 kilómetros de longitud en la dirección Este-Oeste en el que se desarrollan, sin embargo, hasta 68 kilómetros de recortada costa, en la que cabe destacar las tres bahías de Txingudi, Pasaia y La Concha, delimitadas por los macizos costeros de Jaizkibel, Ulia, Urgull e Igeldo. Al interior, al sur, el territorio se eleva hasta cotas que superan los 800 metros de altitud en Aiako Harria y Adarra, a escasos kilómetros de la costa.

Está atravesado de sur a norte por los cursos de cuatro ríos principales que, de este a oeste, son el Bidasoa, el Oiartzun, el Urumea y el Oria. Entre las cuencas de dichos cauces se producen estribaciones de los montes interiores que salvan diversos collados.

Está enmarcado por un perímetro más amplio que dibuja el horizonte de la comarca que cabe divisar de un lugar central de la misma como es el fuerte de San Marcos.

Desde allí, el horizonte del mar, destacando sobre las cumbres de Igeldo y Ulia, constituye un límite norte que nos sitúa ante un medio singular, abierto al mar, cuya relación con tierra no se produce en consecuencia en todas las direcciones, y cuyas posibilidades de desarrollo terrestre se limitan por lo tanto a las otras tres orientaciones.

De este a oeste por el sur, el horizonte abierto de las Landas se interrumpe con las estribaciones pirenaicas que emergen finalmente en Aiako Harria, para seguir por los altos de Bianditz, Urdaburu, Onyi y Adarra, Uzturre, Hernio y Gatzume, Andatza, Arratzain y Mendizorrotz para volver a la costa.

Esas cumbres, que culmina el monte Hernio por encima de los 1.000 metros de altitud, junto con el horizonte del Cantábrico, perfilan el paisaje del territorio en el que se asienta Donostia-San Sebastián.

El territorio así definido trasciende de la mencionada área funcional, e incluye municipios contiguos como Hendaia en Lapurdi, Orio y otros, y forma parte del conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Acoge cerca del 60% de su población total en una extensión superficial que tan sólo representa cerca del 20% del conjunto de Gipuzkoa.

Sobre ese territorio se han formado, tanto en el interior como en la costa, a lo largo del tiempo y con el paso de muchas generaciones, los diversos asentamientos hoy día existentes.

En el cuadro que se expone a continuación se reflejan diversos datos meramente cuantitativos, ilustrativos de la realidad actual de la citada área funcional en distintas materias.

## DATOS REFERIDOS AL ÁREA FUNCIONAL DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA- BIDASOA).

MUNICIPIO	SUPERFICIE -m²(s)-	POBLACION (31-12-2006)	VIVIENDA -nº-					ACTIVIDADES ECONOMICAS -m²-		
			EXISTENTE	PROYECTADA (Pendiente ejecución)			TOTAL	Suelo Ocupado		TOTAL
				PROTEGIDA	LIBRE	(Sub)Total		Urbano	Urbanizable	
Andoain	27.400.000	14.236	5.698	588	420	1.008	6.706	62.000	80.400	142.400
Astigarraga	11.500.000	4.390	1.575	362	3	365	1.940	5.000	208.000	213.000
Donostia	60.743.074	183.389	80.318	2.465	4.305	6.770	87.088	158.300	584.900	743.200
Hernani	40.400.000	19.177	7.668	364	101	465	8.133	50.000	258.900	308.900
Hondarribia	28.800.000	16.266	6.977	528	766	1.294	8.271	12.000	430.000	442.000
Irun	42.800.000	60.636	24.460	2.150	2.204	4.354	28.814	25.200	476.500	501.700
Lasarte-Oria	5.900.000	17.623	7.027	814	1.253	2.067	9.094	-	1.800	1.800
Lezo	8.500.000	5.982	2.480	-	111	111	2.591	5.400	69.400	74.800
Oiartzun	60.000.000	9.807	3.759	206	198	404	4.163	33.500	358.800	392.300
Pasaia	11.000.000	16.101	6.787	446	377	823	7.610	2.400	423.900	426.300
Errenteria	31.900.000	38.377	16.353	1.334	1.100	2.434	18.787	18.800	314.900	333.700
Urnieta	22.300.000	5.997	2.322	-	12	12	2.334	-	20.000	20.000
Usurbil	24.900.000	5.732	2.405	263	898	1.161	3.566	92.600	477.100	569.700
<b>TOTAL</b>	<b>376.143.074</b>	<b>397.713</b>	<b>167.829</b>	<b>9.520</b>	<b>11.748</b>	<b>21.268</b>	<b>189.097</b>	<b>465.200</b>	<b>3.704.600</b>	<b>4.169.800</b>

NOTAS:

1.- Las fuentes de los datos contenidos en este cuadro son las siguientes:

- \* Población: Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Datos de vivienda y actividades económicas: UDALPLAN 2007.
- \* Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en lo referente a datos de superficie de este municipio.
- \* Población de Donostia-San Sebastián: Padrón del año 2006 (a los efectos de referir el correspondiente dato a una misma fecha en todos los municipios).

2.- Con carácter general, los datos referidos a la vivienda y a las actividades económicas contenidos en el cuadro han de ser considerados, además de con la correspondiente cautela, como una somera aproximación a esas materias. Eso se debe a razones como las siguientes:

- \* En términos generales y con las correspondientes salvedades, puede decirse que se corresponden con datos más o menos reales correspondientes al año 2005.
- \* Distintos municipios o han aprobado recientemente su planeamiento general (Hernani) o están procediendo a su revisión (Irun, Hondarribia, Oiartzun, Lezo, Usurbil, Andoain, Urnieta y Donostia). Esto hace que a medida que se vayan aprobando los nuevos planes, los datos contenidos en el cuadro queden obsoletos.
- \* La obtención y evaluación de los datos referidos a las actividades económicas (industriales y terciarias) tiene particular complejidad. La propia utilización de parámetros de referencia singulares y diferenciados está, en gran medida, en el origen de los problemas. Así, UDALPLAN toma como referencia a ese respecto el suelo ocupado (considerando como tal el ocupado por las edificaciones, además del vinculado al desarrollo funcional de las actividades: áreas de aparcamiento, red viaria de acceso, infraestructuras de acceso, etc.). Frente a ello, en las actividades económicas de carácter terciario, de gran peso en el municipio de Donostia-San Sebastián, el principal parámetro de referencia es el techo construido y el suelo pierde protagonismo. Sin embargo, UDALPLAN no considera ese techo. Además, en el caso de Pasaia, el Puerto se incluye en el suelo vinculado a actividades económicas.

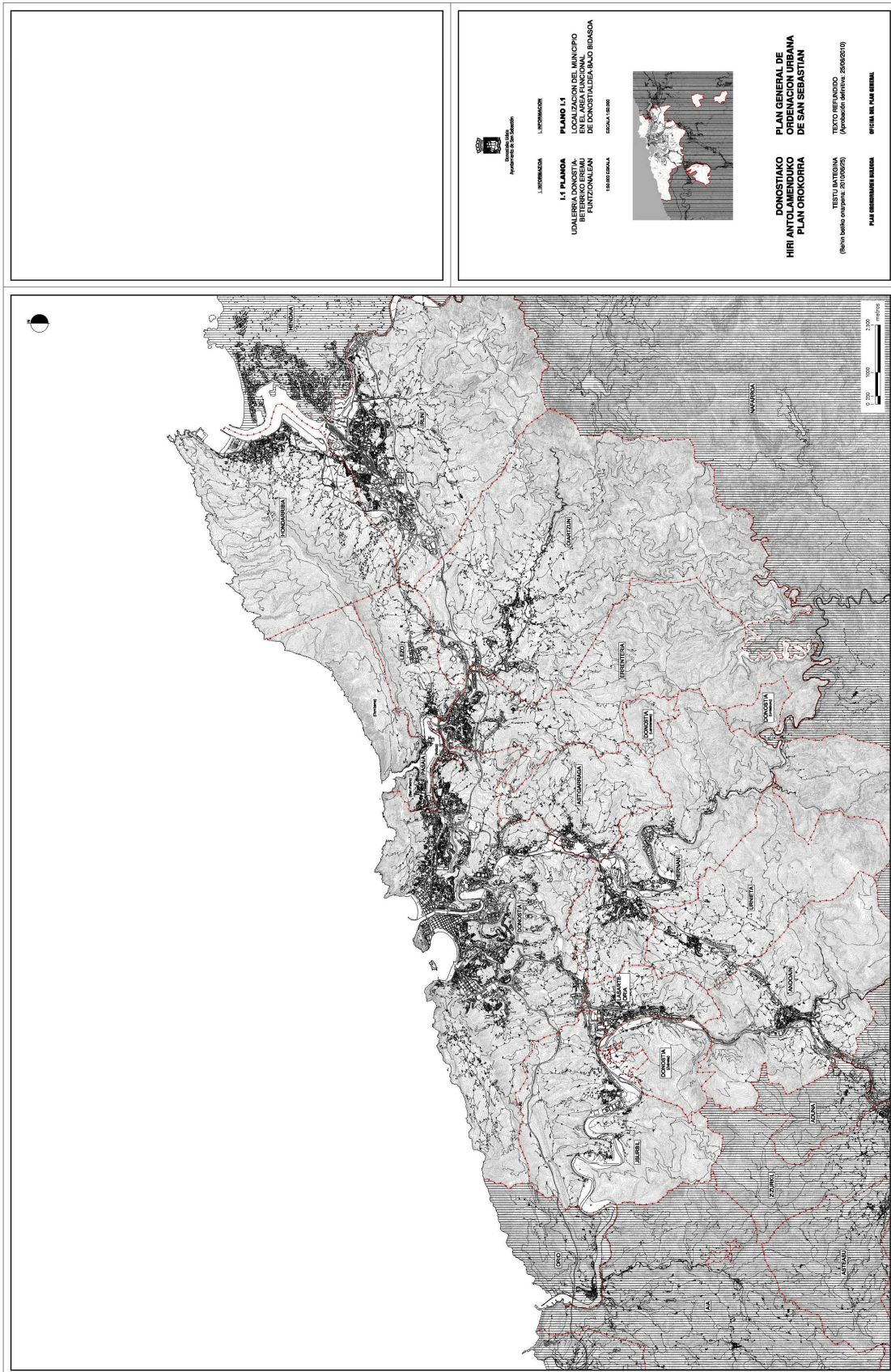
*En todo caso, pese a todo ese tipo de "peros" y siempre que se consideren con las debidas cautela y prudencia, se estima que son datos de interés a los efectos de contar con unas referencias genéricas a ese respecto.*

Tras el análisis de esa realidad territorial, el mencionado documento de "Información y diagnóstico en relación con la ordenación territorial a escala supramunicipal" al que antes se ha hecho referencia destaca las conclusiones que se exponen a continuación, a modo de parámetros que configuran el marco de elaboración de este Plan General:

- *"El territorio correspondiente a los quince municipios considerados conoce en las últimas décadas un desarrollo importante que está dando lugar a la recualificación urbana del ámbito y a la mejora del bienestar social en el mismo.*
- *Esta dinámica está dando lugar a una conurbación que en la actualidad carece de un instrumento de ordenación integral de la misma.*
- *La dinámica seguida requiere que se mantenga este proceso, al menos en un periodo cercano a una década, con el fin de alcanzar de forma generalizada aquellos objetivos (recualificación urbana y mejora del bienestar social).*
- *La distinta disponibilidad de suelo en cada municipio derivada de sus singulares características, unida a los criterios de preservación del medio, de desarrollo de las actividades primarias y de sostenibilidad en la ordenación de los nuevos desarrollos precisos a considerar van a dar lugar a la necesidad de abordar la intervención en el territorio desde una visión que no puede seguir siendo una estricta visión local.*
- *La falta de un documento de ordenación que defina pautas para ello obliga a establecerlas desde el análisis global de la situación y con el consenso de los municipios.*
- *Partiendo de una opción de desarrollo que suscita en la actualidad consenso como es la ordenación de tejidos mixtos en los que integrar el uso residencial con los usos generadores de empleo compatibles con aquél, en aras a un desarrollo más sostenible, y, considerando la aptitud de los suelos y su localización en el Área Funcional, cabe señalar que, en lo que a Donostia-San Sebastián se refiere y en su condición de municipio con disponibilidad de suelo, las propuestas a formular en el municipio deben, al menos, acoger a la demanda endógena del municipio, sin perjuicio de la dificultad de matizar ésta en un contexto territorial más amplio como el que nos ocupa. Conviene hacer sin embargo dos precisiones, una para señalar que ciertas actividades económicas más propiamente industriales y logísticas que requieren grandes superficies de implantación pueden encontrar mejor localización fuera del municipio, con la incógnita de la respuesta que puede encontrarse en un territorio como Zubieta, y otra para señalar que al margen del interés de la creación de nuevas centralidades en el Área Funcional y, también, en el término municipal de Donostia-San Sebastián, resulta preciso consolidar y reforzar paralelamente esa condición en el Centro de la ciudad, donde se producen transformaciones novedosas que dan lugar a una ampliación del parque de viviendas en detrimento de las oficinas, fenómeno inverso al que se producía una y dos décadas atrás.*
- *En lo que al dimensionamiento de los nuevos desarrollos residenciales y de suelo para actividades económicas se refiere, esta tesis no resulta distinta de la establecida en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma en ausencia de Plan Territorial Parcial".*

Además, a las anteriores cabe añadir otra conclusión de gran relevancia relacionada con la, cuando menos desde un punto de vista material, progresiva difuminación de los asentamientos municipales tradicionales, y la también progresiva configuración de una única realidad metropolitana.

Así, el imparable proceso que se detecta a ese respecto apunta la necesidad de tratar de forma global e integral el sistema de asentamientos o municipios, infraestructuras y demás realidades territoriales, incluido el propio medio natural de, como mínimo la citada área funcional. Las distintas materias a las que se alude en el siguiente apartado 4 son, entre otras, algunas de las que justifican un tratamiento como éste.




**AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**1. INFORMACIÓN**

**1.1 PLANO A**  
UDALERRIA DONOSTIA-  
BERRIO BERRAI  
FUNTSIONALEA  
1990/01/01/0001

**PLANO 1.1**  
LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO  
EN EL AREA FUNCIONAL  
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

ESCALA 1:50.000



**DONOSTIAKO**  
**HIRI ANTOLAMENDUKO**  
**PLAN OROKORRA**

**PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA**  
**DE SAN SEBASTIÁN**

TESTU INTEGRATUA  
(Bilatu behar da erpinarekin 20/10/2008)

TESTU BERRINDO  
(Aprobación definitiva 25/06/2010)

**OFIZINA DEL PLAN GENERAL**

#### 4.- Materias de interés y alcance supramunicipal.

En línea con lo comentado, distintas materias justifican la debida consideración y tratamiento supramunicipal. Algunas de ellas son concretamente las siguientes:

##### A.- El medio natural.

Diferentes realidades singulares de ese medio requieren el correspondiente tratamiento integral. A modo de ejemplos de las mismas cabe citar:

- \* Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC). Así, los relacionados con el parque natural Aiako Harria y los acantilados de Ulia inciden tanto en este municipio como en otros del entorno.  
Al de Ulia puede incluso añadirse el de Jaizkibel, en la medida en que forman parte de un mismo corredor litoral.
- \* Los espacios naturales protegidos, como sucede en el caso del parque natural Aiako Harria.
- \* Las áreas de interés natural, como es el caso de Atxulondo-Abalotz.
- \* El litoral y los espacios de protección del mismo.
- \* Los cauces fluviales, entre los que destacan los ríos Urumea y Oria.
- \* Los hábitats de vegetación y fauna de interés de incidencia supramunicipal.
- \* Los corredores ecológicos.
- \* Etc.

Además de esas realidades singulares, el medio natural como tal, considerado desde la perspectiva de su tratamiento global, incluidos sus valores y/o potencialidades agrarias, ganaderas, forestales, etc., está necesitado del reiterado tratamiento supramunicipal

##### B.- La movilidad y el transporte.

La disposición de una red o armadura general de movilidad diversificada en cuanto a los modos e integral en cuanto a su alcance territorial justifica la debida atención de frentes como los siguientes:

- \* La red viaria peatonal, ciclista y rodada (motorizada). A las previsiones ya avanzadas y en ejecución de la autovía del Urumea y el Segundo Cinturón, se han de añadir las necesarias para la disposición de una red integral peatonal y ciclista, en línea con la planteada en este último caso en el Avance del Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa; etc.
- \* El tráfico y el transporte, con particular atención al transporte público, incluida la configuración de una autoridad única y unitaria en la materia.
- \* La red ferroviaria. A la previsión de la red de alta velocidad (con su estación principal en Astigarraga y su penetración hasta Atotxa) se añaden las exigencias asociadas a la mejora y acondicionamiento (desdoblamiento y extensión de vías; previsión y ejecución de nuevas estaciones y mejora de las existentes; etc.) de la actual red de cercanías, tanto de ADIF como de Eusko Tren.

Es más, puede decirse que la disposición de un servicio ferroviario de cercanías eficaz y eficiente en el conjunto del área funcional justifica la coordinación y el funcionamiento unitario/complementario de ambas redes ferroviarias. El futuro debe responder, a ese respecto, a la idea de, superando el divorcio actualmente existente tanto entre ADIF y Eusko Tren como entre sus respectivas redes, un trabajo conjunto y complementario de esas entidades que, progresivamente, posibilite la configuración de un único servicio

ferroviario conformado por la suma de los dos actuales, complementados en los extremos que se estimen oportunos.

- \* El puerto de Pasaia, objeto desde hace tiempo de un debate que incide, entre otros, en dos extremos diversos. Por un lado, el referido a la rehabilitación de la bahía de Pasaia, incluido el espacio ocupado por el propio puerto, y a la determinación de los criterios a los que ha de responder la misma. Por otro, el asociado a la previsión o no del nuevo puerto exterior. Cualesquiera que sean las decisiones que se adopten, lo cierto es que se trata de una de las cuestiones y de uno de los retos de mayor alcance urbanístico, económico, social, político, etc. de Donostialdea y de Gipuzkoa, en el que la intervención directa de Donostia-San Sebastián es imprescindible.
- \* El aeropuerto. Se trata de otra cuestión de gran calado en la que inciden extremos como los siguientes: la necesidad o no de que Gipuzkoa cuente con un aeropuerto que cumpla con las demandas no sólo del presente, sino también del futuro; en caso de respuesta afirmativa, si el de Hondarribia cumple o no las condiciones necesarias para ello; etc. Y también en ese debate la intervención directa de Donostia-San Sebastián es imprescindible.

#### C.- Las "grandes" dotaciones públicas.

En lo referente a los parques rurales o similares, y en estrecha relación con lo indicado en el anterior apartado A en relación con el medio natural, dos cuestiones concretas justifican una singular atención.

Una de ellas incide en el corredor del litoral que comunica Hondarribia con Orio, pasando por Jaizkibel, Uliá y Mendizorrotz, que justificaría el tratamiento global del mismo, incluida la configuración de una red integral de esa naturaleza.

La segunda está relacionada con el parque Lau Haizeta, que constituye y/o ha de constituir un referente básico y central en la globalidad del territorio que se analiza. Su relevancia podría justificar el análisis de la extensión de su delimitación, de sus potencialidades y de sus objetivos, saltando de su actual tratamiento y consideración básicamente municipal a otro comarcal.

Resultaría incluso conveniente la extensión de iniciativas como esa última a otras partes del área funcional.

A los parques anteriores cabe sumar los "grandes" equipamientos. La Universidad, las instalaciones sanitarias, las instalaciones deportivas, la cárcel, los cuarteles, los centros de cultura singulares (San Telmo, Kursaal, Victoria Eugenia, Centro Internacional de Cultura Contemporánea de Tabacalera...), los museos, etc. constituyen una clara muestra de equipamientos asimismo necesitados de un tratamiento supramunicipal, incluso en lo referente a la territorialización de las demandas de futuro asociadas a los mismos.

#### D.- Las infraestructuras de servicios

A la realidad conformada por la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Loiola, cabe añadir las necesidades asociadas a la ordenación y ejecución de las correspondientes instalaciones de tratamiento de los residuos sólidos urbanos, consideradas desde la perspectiva integral del ciclo de dicho tratamiento.

E.- La bahía de Pasaia y su rehabilitación.

Ya se ha hecho antes una expresa alusión a esta cuestión. Conforme a lo expuesto, es una de las grandes, por no decir la más grande, de las asignaturas pendientes que requieren la determinación de urgentes medidas de intervención en el marco de Donostialdea y Gipuzkoa, e incluso de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el contexto de la respuesta global a la indicada rehabilitación, procede analizar la respuesta a dar a objetivos específicos como el relacionado con la ordenación y ejecución de un puerto deportivo.

F.- La actuación conjunta y coordinada del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con Ayuntamientos limítrofes a los efectos de la determinación y de la ejecución de propuestas "transfronterizas".

Las Directrices de Ordenación del Territorio vigente plantean la necesidad de compatibilizar el planeamiento urbanístico de esta ciudad con el de los municipios colindantes en dos entornos concretos.

Por un lado con el planeamiento de Pasaia y Errenteria. Por otro, con el de Astigarraga y Hernani en la vega del Urumea.

Según se indica en esas mismas Directrices, dicha compatibilización se ha de realizar a través del correspondiente Plan Territorial Parcial.

En línea con lo apuntado en las fases previas de este proceso de revisión (Avance), la inexistencia, como sucede en este caso, de ese Plan Territorial Parcial no debe ser asociada a la inexistencia de mecanismos de actuación conjunta de distintos Ayuntamientos siempre que las propias características y el alcance de las correspondientes propuestas lo justifique, sino que debe ser sustituida por las medidas que en cada caso se consideren oportunas.

Así, a los efectos de la correcta determinación y ejecución de propuestas como las que se citan a continuación, procede la actuación conjunta del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con los Ayuntamientos limítrofes que asimismo se indican:

- \* Con el Ayuntamiento de Pasaia, en lo referente a las propuestas de intervención referidas a: el parque de Ulia; la regata de Molinao y sus inmediaciones; el corredor formado por la antigua carretera N-I y sus inmediaciones; etc.
- \* Con el Ayuntamiento de Errenteria, en lo referente a Esnabide y su entorno, así como al parque Lau Haizeta.
- \* Con el Ayuntamiento de Astigarraga, en lo referente a: los desarrollos planteados en Antondegi y su entorno, incluida la ampliación de Torrua Zahar y la previsión de la conexión sur de este último ámbito; la ordenación y tratamiento de la estación de la nueva red ferroviaria y de su entorno; la ordenación y tratamiento del meandro de Gartziategi y su entorno, teniendo en cuenta, entre otras, las afecciones derivadas de las infraestructuras viarias y ferroviarias proyectadas y/o en ejecución; el parque Lau Haizeta; etc.

- \* Con el Ayuntamiento de Hernani también en la vega del Urumea y el entorno de Lore Toki y Chillida Leku.

En ese marco, este Plan delimita el ámbito "AÑ.14 Galarreta" que, en realidad, ha de ser considerado como parte de otro ámbito de dimensionamiento superior conformado, básicamente, por terrenos integrados en el término municipal de Hernani, y, dentro de éste, en el ámbito "10 – Galarreta" delimitado en el expediente de "Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani en el ámbito nº 10.- Galarreta y una parte del área SU-23.5 (Sorgintxulo)", elaborado en Febrero de 2010 a iniciativa del Ayuntamiento de ese municipio, y actualmente en tramitación (fue aprobado inicialmente mediante resolución de 23 de febrero de 2010). La estrecha vinculación existente entre las propuestas urbanísticas planteadas en ese conjunto territorial hace que el régimen urbanístico propuesto para el mismo esté estrechamente interrelacionado, en los términos expuestos en las Normas Particulares que este Plan contiene para ese ámbito.

- \* Con el Ayuntamiento de Usurbil, en lo referente a distintas actuaciones planteadas en Zubieta (tratamiento del medio rural, del Casco de Zubieta y de su entorno, así como de la isla existente en el río Oria; nueva conexión viaria en Txikiardi; etc.).

En ese contexto, este Plan incorpora la propuesta de desarrollo residencial del ámbito "ZU.09 Lizarraga-Errota bide (S.9)" que responde a una iniciativa común de los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia-San Sebastián, y con la que se quiere reproducir el modelo de desarrollo de "Zubietako Zabalpena" planteado en el marco del Plan General de 1995, con la consiguiente promoción unitaria de los proyectos urbanísticos (plan parcial, programa de actuación urbanizadora, proyectos de ejecución...).

- \* Con el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en lo referente también a Zubieta, así como a Recalde y su entorno.

En lo referente a, en concreto, Recalde y su entorno, merece una particular atención la conveniencia de, en su caso, proceder a la formulación de un Plan de Compatibilización del planeamiento urbanístico de Hernani, Lasarte-Oria y Donostia-San Sebastián con el fin de, entre otros extremos, dotar de acceso viario al ámbito Teresategi de Lasarte-Oria.

Procederá, en ese contexto, la promoción de los correspondientes planes de compatibilización en todos aquellos supuestos en los que se estimen convenientes. Además, los Ayuntamientos afectados deberán proceder a la determinación de las restantes medidas de coordinación que en cada caso y de común acuerdo consideren oportunas.

## **IX.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS MEDIOS URBANO Y NATURAL DEL MUNICIPIO**

### **1.- Introducción.**

La identificación y delimitación de ámbitos territoriales de naturaleza diferenciada es inherente al planeamiento urbanístico y a sus fines.

Algunos de ellos son consecuencia directa de las propias propuestas del Plan. Así, las propuestas de calificación global, clasificación urbanística, ejecución de las previsiones de ordenación, etc., están estrechamente asociadas a la consiguiente identificación y delimitación de los ámbitos objeto de las mismas, de conformidad con los criterios y los resultados expuestos en cada caso en los distintos documentos de este Plan en los que se exponen dichas propuestas.

Otros ámbitos son vehículo o instrumento para la correcta y ordenada exposición de los objetivos y de las propuestas urbanísticas tanto de este Plan General como de los planes y proyectos que se promuevan para su desarrollo y ejecución.

Cuatro de estos últimos ámbitos son los conformados por los Barrios, los Ámbitos Urbanísticos (A.U.), los Subámbitos Urbanísticos y los Ámbitos Naturales (A.N.).

Su identificación y delimitación responde, entre otras, a las razones que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

## **2.- Los Barrios.**

El Plan General de 1995 delimitó un total de 16 barrios en el área urbana del municipio, conformada por los suelos urbanos y urbanizables del mismo. A su vez, los suelos no urbanizables estaban excluidos de aquéllos.

Con posterioridad, concretamente el año 2004, el Ayuntamiento promovió un proceso de trabajo que tenía como fin la delimitación de los barrios de la ciudad, con la idea de que, tras su finalización, los barrios resultantes constituyesen un referente único en la ciudad, de uso general en todo tipo de materias, proyectos e intervenciones.

En los trabajos realizados hasta la fecha con ese fin, se plantea la delimitación de los 17 barrios siguientes: Altza, Amara Berri, Añorga, Ategorrieta-Ulía, Ayete, Centro, Egia, El Antiguo-Ondarreta, Gros, Ibaeta, Igeldo, Intxaurren, Loiola, Martutene, Miracruz-Bidebieta, Miramón-Zorroaga y Zubieta.

En ellos se integra la totalidad de los terrenos de la ciudad, incluidos los clasificados como suelo no urbanizable, con la sola excepción de los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

Si bien ese trabajo no ha sido definitivamente acabado y aprobado hasta la fecha, en este momento se toma como referencia la propuesta de delimitación de barrios planteada en el mismo, con las salvedades asociadas a su adaptación a las previsiones urbanísticas de este Plan General, todas ellas de nula relevancia.

Su delimitación es la reflejada en el plano "5.1.3 Delimitación de barrios" del documento "5. Planos" de este Plan. Y su relación es la expuesta en el Anexo 4 de este mismo documento.

Pese a las dificultades que, en ocasiones, pueda entrañar la determinación de sus límites, lo cierto es que dichos barrios, al tiempo que se integran en esta ciudad, conforman partes de la misma que, en la mayor parte de los casos, cuentan con la consiguiente identidad propia.

Además, desde una perspectiva urbanística, sin perjuicio de la posible y normalmente deseable ordenación en los mismos de dotaciones (equipamientos, espacios libres...) de la red de

sistemas generales de la ciudad, conforman, con carácter general, los territorios de referencia a los efectos de la ordenación de los correspondientes servicios de proximidad (comercio, equipamientos, espacios libres...), identificables a su vez con dotaciones de la red local.

### **3.- Los Ámbitos Urbanísticos (A.U.).**

Se trata de Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio urbano, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas referidas a ese medio y a sus distintas partes.

Su delimitación responde a la propia autonomía territorial y urbanística de cada uno de ellos, que permite y/o justifica su consideración diferenciada no sólo a los efectos de evaluar y dar a conocer su situación actual, sino también de determinar y exponer las propuestas urbanísticas planteadas en los mismos.

Precisamente por ello, esos Ámbitos son los referentes adecuados para dar a conocer las propuestas urbanísticas de ordenación, clasificación, ejecución, etc. que este Plan plantea en los mismos y, a través de ellos, en el conjunto del medio urbano del municipio.

Su relación es concretamente la expuesta en el Anexo 4 de este documento. Su delimitación es la reflejada en el plano "5.II.1.2 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan, así como en los planos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General..

Esos Ámbitos Urbanísticos no incluyen el actual cauce de los ríos Urumea y Oria.

Además, con carácter general, se ha de tener en cuenta que la definitiva y precisa delimitación de los Ámbitos colindantes con dichos cauces será la que, en su caso, resulte de los proyectos que se promuevan y aprueben para el tratamiento, encauzamiento, etc. de los mismos y de sus márgenes.

### **4- Los Subámbitos Urbanísticos.**

Se trata de ámbitos territoriales conformados por partes específicas que se delimitan y diferencian dentro de un mismo Ámbito Urbanístico.

Su delimitación responde, entre otras, a dos razones fundamentales.

Por un lado, en numerosas ocasiones, dentro de un mismo Ámbito Urbanístico se plantean situaciones y propuestas diversas que conllevan, en unos casos, la consolidación de la realidad actual, y, en otros, la previsión de nuevos desarrollos y/o la reforma de la situación existente.

Por otro, la exposición de las pautas reguladoras de esas actuaciones de reforma urbana y de esos nuevos desarrollos requiere, entre otros extremos, la delimitación del ámbito territorial específico afectado por los mismos, que en este Plan se identifica como subámbito en todos aquellos casos en los que constituye una determinada parte del correspondiente Ámbito Urbanístico, sin extenderse a la totalidad del mismo. Una vez delimitado e identificado, el

correspondiente subámbito se considera en cada caso como referente para la sistematización y exposición de las propuestas urbanísticas, tanto de ordenación, como clasificación y ejecución urbanística referidas a los mismos.

En atención a esas circunstancias, su diferenciación y delimitación tiene el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas específicas referidas a cada uno de los subámbitos, en el contexto de la debida y adecuada consideración global de, en este caso y como mínimo, el conjunto de cada Ámbito Urbanístico.

Su relación es concretamente la expuesta en el Anexo 4 de este documento. Su delimitación es la reflejada en los planos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General.

### 5.- Los Ámbitos Naturales (A.N.).

Se trata de Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio natural, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas específicas planteadas en los mismos.

Se delimitan, en concreto, los siete Ámbitos Naturales que se exponen en el siguiente cuadro:

ÁMBITO NATURAL		Superficie -m <sup>2</sup> (s)-
NU.01	Mendizorrotz	2.382.859
NU.02	Ulia	3.444.738
NU.03	Lau-Haizeta	3.080.433
NU.04	Oriamendi	68.195
NU.05	Unanue	686.290
NU.06	Arzabaleta	317.994
<b>TOTAL</b>		<b>9.980.509</b>

La delimitación de los cinco primeros está directamente relacionada con su consideración como parques rurales, y su condición de referentes básicos del planeamiento especial a promover en cada uno de ellos a los efectos de la concreta ordenación de dichos parques.

Por su parte, la delimitación del último ámbito tiene como fin la exposición de los singulares objetivos planteados en él, previa identificación y delimitación del mismo.

### X.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y SOLUCIONES GENERALES ADOPTADAS

La respuesta a los objetivos propios del Plan General de Donostia-San Sebastián, y la consiguiente adopción de la o las decisiones que en relación con las distintas materias afectadas se estimen convenientes justifica la previa determinación y evaluación de los pros y contras de las diversas y posibles alternativas que, en su caso y con ese fin, pudieran plantearse.

Esa determinación y evaluación de alternativas en el contexto del complejo proceso de elaboración y tramitación de dicho Plan constituye una tarea a acometer, básicamente, en la concreta fase de elaboración y tramitación del Avance del mismo, en atención a la propia finalidad de éste<sup>1</sup>.

En consonancia con esas premisas, el Avance de este Plan General, elaborado en octubre de 2004, planteó distintas propuestas y alternativas de intervención y ordenación a los efectos de dar respuesta a los objetivos propios del mismo.

Así, de acuerdo con sus previsiones, numerosas cuestiones quedaban abiertas a diversas hipótesis y alternativas de intervención con directas y estrechas interconexiones entre sí, dando lugar a distintas posibles decisiones en torno a las mismas, y éstas a su vez a distintos escenarios de plasmación y materialización de las correspondientes propuestas.

En este momento y a los efectos del conocimiento preciso de esas alternativas nos remitimos a lo expuesto en dicho Avance. En todo caso, a modo de simple muestra de las mismas, cabe citar las alternativas planteadas en materias como las siguientes:

A.- Determinadas propuestas de desarrollos urbanísticos estaban afectadas desde su mismo origen por incertidumbres que incidían, entre otros extremos, en su propia viabilidad.

Ese es el caso de, por ejemplo, los desarrollos planteados en el ámbito de los Cuarteles de Loiola, cuyo hipotético y, al mismo tiempo, deseado destino a desarrollos preferentemente residenciales estaba y está condicionado por la previa desafectación de su actual destino militar.

A este respecto, este Plan está obligado a consolidar el destino militar de este ámbito, y mientras no se alcancen los acuerdos que permitan su desafectación, su destino preferentemente residencial no se podrá incorporar a dicho Plan

B.- Distintos ámbitos territoriales eran objeto de propuestas urbanísticas abiertas, concatenadas entre sí, con una directa interdependencia de las decisiones a adoptar en muchos de ellos.

Así, la propuesta de posible destino del Hipódromo de Zubieta y de su entorno a usos preferentemente residenciales, complementados con un importante techo destinado a actividades económicas compatibles con aquéllos, se condicionaba al traslado de la citada instalación deportiva a los altos de Zubieta, concretamente al ámbito Eskuzaitzeta. Aquella no era posible sin ésta.

Asimismo, se planteaba la posible implantación en ámbitos como Antondegi o el citado Eskuzaitzeta de equipamientos a trasladar de sus actuales emplazamientos (cárcel de Martutene, cuarteles de Loiola, etc.), complementados con otros posibles desarrollos bien residenciales, bien de actividades económicas, bien equipamentales. El desarrollo preferentemente residencial, también complementado con un importante techo de actividades económicas, de los ámbitos actualmente ocupados por esos equipamientos no era posible sin dicho traslado.

<sup>1</sup> Así resulta del propio contenido de, entre otros, los artículos 90 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978.

De igual manera, se sugería bien el mantenimiento bien el traslado de las instalaciones deportivas de la Hípica de Loiola, planteándose que, en este último supuesto, ámbitos como Lore Toki o Eskuzaitzeta pudieran ser adecuados para su reubicación.

En determinados casos se planteaban alternativas radicalmente contrapuestas entre sí de previsión o no de determinados desarrollos urbanísticos. Así sucedía, por ejemplo, en el caso del ámbito Landarro, en el que se proponía bien su destino a actividades económicas, bien su consolidación en su situación actual.

En esa misma línea, se proponía alternativamente la integración de determinados terrenos bien en el medio rural bien en el medio urbano. Ese era, por ejemplo, el supuesto de terrenos situados en la ladera Sur de Ulia y en el entorno de Uba.

En ese contexto de propuestas, tras sopesarse los pros y contras de las distintas opciones, se han adoptado, entre otras, decisiones, en mayor o menor medida concatenadas entre sí, como las siguientes:

- \* Mantenimiento del Hipódromo en su actual emplazamiento.

Esta decisión tiene, entre otros, dos tipos de afecciones diversas estrechamente relacionadas entre sí. Por un lado, condiciona directa y decisivamente la ordenación de dicho entorno. Por otro, si bien se complementa con la ordenación de un desarrollo residencial en sus inmediaciones, quedan reducidas de una forma importante las expectativas de esa naturaleza asociadas a su traslado. Y de esa manera, se condiciona y/o limita la contribución de ese entorno al objetivo de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudad.

- \* Traslado de la cárcel de Martutene a Eskuzaitzeta (Zubieta).

En el contexto global de las características de esta ciudad y de sus distintas partes, se considera que, dada su ubicación en el continuo urbano de la misma, el actual emplazamiento de dicha cárcel es apto para su destino residencial, frente a otro tipo de opciones sustitutorias de la misma, de ubicación de desarrollos de vivienda en Eskuzaitzeta o ámbitos similares, desaconsejables en atención a su ubicación y sus condicionantes.

- \* Destino de Antondegi a usos residenciales y de actividades económicas, descartándose la idea de realojar en él equipamientos singulares como los citados (cárcel y cuarteles).
- \* Destino de Landarro y Eskuzaitzeta a actividades económicas, con el fin de dar respuesta a los criterios y objetivos acordados por el Ayuntamiento en la materia. En ese último ámbito, esas actividades complementan la previsión de ubicación de la cárcel en el mismo.
- \* Consolidación de La Hípica de Loiola y de su destino deportivo.
- \* Consolidación de la finca Lore Toki en su estado actual, sin perjuicio de, en su caso, su destino a los usos que el Ayuntamiento y la entidad titular del mismo (Ministerio de Defensa) estimen convenientes.

- \* Mantenimiento de los terrenos de la ladera Sur de Ulia, así como del entorno de Uba en el medio rural, sin perjuicio de algún reajuste menor en la delimitación de ese medio en el primer caso.

C.- Diversos ámbitos eran objeto de distintas alternativas de ordenación de los desarrollos planteados en cada uno de ellos.

Ese era, por ejemplo, el caso de Antondegi y Auditz-Akular-Landarro, en los que se planteaban alternativas de ordenación diversas y abiertas, de las que derivaban desarrollos urbanísticos cuantitativa y cualitativamente diferenciados.

El proceso de reflexión y debate abierto en todos esos casos ha dado pie a la progresiva determinación de las propuestas de intervención incorporadas a este Plan General. En línea con lo comentado, se ha concluido que constituyen ámbitos estratégicos para dar respuesta, entre otras, a las necesidades de la ciudad en materia de vivienda y actividades económicas. Además, esos objetivos se complementan con otros también de gran importancia asociados a su ordenación en condiciones que permitan tanto la previsión de dotaciones públicas de calidad (espacios libres y equipamientos) como su conexión mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados, en condiciones que permitan mejorar la calidad urbana del entorno y/o barrio en el que se encuentran los mismos, más allá de los ámbitos específicamente afectados en cada caso.

D.- En materia de desarrollos residenciales, al tiempo que las necesidades de vivienda en el horizonte temporal de intervención del nuevo Plan General se cuantificaban en origen en un abanico que oscilaba entre 12.000 y 19.000 viviendas, distintas cuestiones quedaban igualmente sujetas a alternativas abiertas al debate y a futuras decisiones. Algunas de ellas eran concretamente las siguientes:

- \* De conformidad con lo expuesto, un mayor o menor número de posibles desarrollos residenciales planteados estaban directamente afectados por incógnitas que previamente debían ser despejadas. Así sucedía, entre otros, con los desarrollos planteados en los cuarteles de Loiola, el hipódromo de Zubieta, la ladera Sur de Ulia, el entorno de Tabacalera, etc.
- \* El tamaño (pro)medio de la vivienda, con distintas alternativas de concreción del mismo, que daban lugar a distintas estimaciones del número de viviendas resultante de su reajuste.
- \* El destino de las nuevas viviendas proyectadas bien al régimen de vivienda protegida bien al de vivienda libre, de acuerdo con alternativas de intervención diferenciadas a ese respecto, asociadas a la determinación de porcentajes diversos.
- \* De la consideración conjunta de, por un lado, la hipótesis de máxima materialización posible de los desarrollos residenciales resultantes de los distintos escenarios de territorialización de los mismos, y, por otro, las alternativas de determinación del tamaño (pro)medio de vivienda, el número máximo de viviendas y alojamientos resultante se estimaba en un abanico que oscilaba entre 19.000 y 22.000 viviendas y alojamientos.

Eso sí, en atención a las alternativas y circunstancias expuestas en los apartados anteriores, la propia viabilidad teórica de esos máximos de vivienda estaba directamente condicionada por la propia viabilidad de los correspondientes desarrollos. Y ésta pasaba por la adopción de las decisiones necesarias a ese respecto bien para la desafectación de terrenos de su actual destino, bien para el traslado de instalaciones actualmente existentes, bien de destino de los correspondientes terrenos a uno u otro uso, etc. Frente a ello, decisiones de otra naturaleza supondrían un mayor o menor reajuste a la baja de aquellas estimaciones.

En todo caso, se hacían llamamientos expresos a que ese tipo de estimaciones debían coordinarse/justificarse en el contexto de las estimaciones definitivas en materia de necesidades de vivienda, sin que las previsiones definitivas pudiesen superar dichas necesidades.

También en este supuesto, el proceso de reflexión y debate abierto en torno a las distintas alternativas planteadas tanto en materia de vivienda como en los restantes temas antes planteados ha dado pie a la progresiva determinación de las correspondientes propuestas.

Así, determinadas decisiones ya apuntadas (cuarteles de Loiola, hipódromo de Zubieta, ladera Sur de Uliá, ...) conllevan el descarte total o parcial de dichos ámbitos o parte de los mismos para su destino a usos residenciales. Y, complementariamente, la respuesta a las necesidades de esa naturaleza se articula mediante el destino a vivienda de, además de los ámbitos ya citados (Antondegi, Auditz-Akular, Aldatxeta, Txomin Enea, incluidos los terrenos ocupados por la cárcel, etc.), otros como los terrenos ubicados en el Paseo Mundaiz, en las inmediaciones de Tabacalera, Oleta, etc., entendiendo que son los que reúnen las condiciones adecuadas (continuidad urbana, contar o poder contar con servicios de transporte público, etc.) para su destino a ese uso.

E.- Las propuestas de los desarrollos de actividades económicas tenían asimismo un enfoque abierto.

Así, las propuestas planteadas en ámbitos como Molinao y su entorno, Tabacalera, vega del Urumea, hipódromo de Zubieta, etc. resultaban directamente afectadas por alternativas de intervención de orden diverso. En algunos casos, por quedar abierto al debate la propia conveniencia o no del desarrollo (Landarro). En otros, por estar condicionados por la adopción de unas concretas decisiones en otras materias, de manera que sin éstas, aquellos desarrollos no eran posibles. Así, en línea con lo comentado, la viabilidad del desarrollo planteado en la parte llana de la vega del Urumea estaba en gran medida condicionada a la decisión de desplazamiento de la red ferroviaria existente. Y en el caso del desarrollo planteado en el hipódromo de Zubieta, su viabilidad quedaba condicionada al traslado de las instalaciones deportivas existentes.

También en este supuesto, el proceso de reflexión y debate abierto en torno a las distintas alternativas planteadas con ese fin ha dado pie a la progresiva determinación de las correspondientes propuestas. Landarro, Antondegi, Eskuzaitzeta, Antzita, etc., son algunos de los principales ámbitos objeto de ese destino, bien en su totalidad, bien parcialmente.

F.- En materia de movilidad, las alternativas planteadas incidían en cuestiones de orden muy diverso.

Cuatro ejemplos ilustrativos de las mismas eran los siguientes.

En primer lugar, la propuesta oficial de trazado de la nueva red ferroviaria (tren de alta velocidad), con su estación en Astigarraga, se complementaba con otra alternativa que, entre otros extremos, conllevaría la ubicación de la correspondiente estación en el entorno de Anoeta.

En este caso, tras sopesar los pros y contras, incluida la viabilidad de una y otra, el Plan hace suya la propuesta oficial, descartándose la alternativa expuesta.

En segundo lugar, en línea con lo comentado, se proponía el desplazamiento de la actual red de cercanías de ADIF en la vega del Urumea, acercando su trazado al de la autovía del Urumea.

En este momento se descarta esa propuesta y se mantiene la línea ferroviaria en su actual emplazamiento. Problemas asociados a las dificultades de compatibilización de ese desplazamiento con el mantenimiento de la autovía del Urumea en las condiciones previstas para ella en el proyecto de la misma han justificado esa decisión. En todo caso, conforme a lo indicado, el Ayuntamiento ha acordado dejar en suspenso la aprobación de este Plan General en la vega del Urumea, por razones asociadas a la posible modificación del trazado de las redes ferroviarias a su paso por ese entorno.

En tercer lugar, se planteaban distintas alternativas de intervención en la red viaria estructural, existente y prevista, en entornos y/o extremos como los siguientes: El Infierno-Añorga; la conexión de la carretera-variante con la ciudad en las inmediaciones de Carlos I, Riberas de Loiola, Marrutxipi, tijera de Intxaurrondo, Auditx-Akular, etc.; la conexión de la autovía del Urumea con los barrios de Loiola y Martutene, sugiriéndose la construcción de una glorieta elevada; etc.

En lo referente a ese tipo de cuestiones, el Plan General incorpora las correspondientes propuestas. Así, en la línea planteada en el Avance y con la idea de que cumpla su papel como viario de conexión de las distintas partes de la ciudad, prevé nuevas conexiones de la carretera-variante con la ciudad en distintas partes de la misma, así como la remodelación de otras existentes. Tras analizar su viabilidad, la previsión de un nuevo enlace en Marrutxipi constituye uno de los ejemplos de esa naturaleza. La remodelación de la conexión a través de la avenida Carlos I queda abierta a las decisiones que resulten de los estudios específicos que se están realizando con ese fin. A su vez, se descarta la remodelación del nudo de El Infierno-Añorga por entenderla inviable en el horizonte de proyección del Plan General.

En cuarto lugar, se analizaban distintas opciones de modos de transporte urbano (metro, tranvía, autobús, etc.), indicándose la idoneidad de, en cualquier caso, ordenar una plataforma fija reservada con ese fin.

Las decisiones a ese respecto siguen abiertas a lo que resulte de los estudios específicos que se están realizando en la materia. En todo caso, la previsión de una plataforma

reservada destinada al transporte público se considera como una de las propuestas básicas.

- G.- En materia de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos, y, más en concreto, de tratamiento final de los mismos, el Avance se hacía eco del debate existente al respecto en extremos relacionados tanto con el sistema de tratamiento como con el emplazamiento de las correspondientes instalaciones.

En ese contexto, tras indicar que la tarea del Plan General incide exclusivamente en la identificación de dicho emplazamiento, incorporaba la propuesta planteada en aquel momento en el marco del Plan Integral de Gestión de Residuos Urbanos de Gipuzkoa de ubicación de una planta de valorización energética en Aritzeta.

A ese respecto, el Plan General incorpora las decisiones adoptadas en la materia en el contexto del Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 21 de julio de 2009.

En resumidas cuentas, el Avance de este Plan General proponía numerosas y diversas alternativas de intervención en distintas materias, con una estrecha concatenación entre todas o muchas de ellas, dando lugar a un abanico de diversos escenarios resultantes.

Esas alternativas, además de la denominada alternativa 0, fueron analizadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Avance. En este momento y a los efectos del conocimiento de ese análisis nos remitimos a lo expuesto en dicho Estudio.

Complementariamente, previa evaluación de las afecciones derivadas de todas esas alternativas, así como de los pros y contras de cada una de ellas, el Ayuntamiento ha determinado progresivamente tanto los objetivos y criterios generales de intervención (resolución municipal de 14 de febrero de 2006) como las consiguientes propuestas urbanísticas (incluidas en este mismo Plan), decantándose en cada caso por la alternativa de intervención globalmente más adecuada.

## **XI.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL**

De acuerdo con lo indicado tanto en el Avance del mismo, como en la resolución municipal de 14 de febrero de 2006, la inserción de este Plan y de sus propuestas en el marco territorial general conformado por Donostialdea, Gipuzkoa, la Comunidad Autónoma, el corredor Donostia-Baiona, etc., la respuesta a las necesidades detectadas en materia de vivienda y actividades económicas, la previsión de los equipamientos y espacios libres que, en sus distintas escalas territoriales, necesita una ciudad como ésta, la ordenación de la adecuada red de movilidad, con particular atención al transporte público y a los medios no motorizados, la respuesta a las necesidades existentes en materia de servicios urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos, etc.), la ordenación de los desarrollos urbanos suficientes para dar respuesta a las demandas de esa naturaleza, sustentados en las ideas de calidad, continuidad urbana, compacidad, estar servidos mediante transporte público, etc., el tratamiento del medio natural en condiciones que permitan tanto la preservación de los espacios y elementos de particular valor, como, en términos generales, la minimización de las afecciones de carácter urbano y la puesta en valor de la totalidad del mismo, la configuración

de un conjunto territorial debidamente estructurado y articulado, etc., constituyen algunos de los objetivos generales de este Plan.

Y sobre todos ellos sobrevuela la premisa de la consideración conjunta y coordinada de todas las propuestas a plantear en las citadas materias desde, entre otras, la lógica propia del desarrollo sostenible, y la respuesta a las necesidades y demandas de la ciudadanía, considerada en su globalidad, al tiempo que en su diversidad y complejidad (jóvenes, mujeres, personas mayores, inmigrantes, etc.).

Tratándose de la inserción de este Plan General y de sus propuestas en el marco territorial del que Donostia-San Sebastián forma parte, un mínimo de cuatro cuestiones merecen una singular atención.

En primer lugar, la propia realidad de la inserción de este municipio en el entorno territorial del que forma parte, a la manera de una ciudad administrativa integrada en una ciudad real de mayor extensión, que hace que las propuestas estructurales de este Plan (movilidad, medio natural, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) hayan de estar debidamente justificadas e integradas en las de esa misma naturaleza planteadas a su vez en ese otro marco territorial, con la necesaria coherencia entre unas y otras.

En consonancia con esa premisa, las propuestas estructurales que se plantean en materia de movilidad (peatonal, ciclista, rodada motorizada, ferroviaria, etc.), referidas tanto a la ordenación de las correspondientes redes como de la configuración del necesario sistema de transporte público, al tiempo que dan respuesta a las demandas internas, se insertan en ese otro marco territorial, a partir de la expresa consideración de las propuestas que se están planteando en éste. Precisamente por ello, las citadas redes de movilidad municipal se integran en las correspondientes redes supramunicipales. Y en cuanto al transporte público, dada su relevancia y aun cuando se trate de una medida ajena al planeamiento urbanístico, merece una singular atención y empuje el proceso ya iniciado para la configuración de una Autoridad del Transporte supramunicipal.

Algo similar sucede en el caso del medio natural. Su función de elemento estructurante del territorio hace que, cuando menos en determinados extremos, deba ser objeto de la necesaria consideración como tal. Así, espacios como los integrados en la Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria Aiako Harria y Uliia), el borde costero, los ríos Urumea y Oria, los parques rurales (Mendizorrotz, Uliia, Lau Haizeta, etc.) y otros de naturaleza similar, constituyen una muestra de ese tipo de realidades de carácter estructurante.

En segundo lugar, el papel que Donostia-San Sebastián ha de jugar bien como cabeza de ése o, mejor dicho, esos otros marcos territoriales, bien como activador de estos mismos y de iniciativas a potenciar en ellos, desde la idea de la solidaridad con el resto del territorio y con los municipios integrados en el mismo.

Un papel como ése se traduce tanto en medidas con incidencia material en el propio término municipal de Donostia-San Sebastián (consolidación y potenciación de equipamientos singulares al tiempo que estratégicos existentes como la Universidad, el Kursaal, San Telmo, Hospital Donostia y otras instalaciones sanitarias, etc., y previsión de otros nuevos como el Centro Internacional de Cultura Contemporánea en Tabacalera; implantación en la ciudad de actividades económicas de alto valor añadido, consideradas como una parte específica de las propuestas a plantear en materia de actividades económicas; cualesquiera otras que sean adecuadas para potenciar la condición de cabecera de esta ciudad), como en otras con

incidencia total o parcial en otros municipios (implantación de la estación de la nueva red ferroviaria en, principalmente, Astigarraga; la bahía de Pasaia y su rehabilitación integral; la implantación del puerto deportivo en dicha bahía; el aeropuerto; la diversificación de las soluciones de implantación en el territorio de equipamientos y otras actividades, etc.).

También tienen incidencia en este municipio otro tipo de previsiones territoriales estratégicas como las relacionadas con la consolidación de la EDAR de Loiola, la propuesta de ubicación en el mismo de algunas de las instalaciones principales de tratamiento de residuos urbanos, y la reubicación de la cárcel en él.

En todo caso y con carácter general, las iniciativas planteadas y a plantear con ese fin han de entenderse asociadas a la indispensable dinamización de los procesos de desarrollo metropolitano, así como a la optimización de los recursos y de las potencialidades con los que a ese respecto cuenta ese ámbito.

En tercer lugar, el tratamiento global y transfronterizo, con la debida y activa participación de los distintos Ayuntamientos afectados, de realidades y/o propuestas tanto de carácter natural como urbano existentes y/o planteadas en las correspondientes fronteras municipales, cuyas afecciones se extienden, en numerosas ocasiones, más allá de la respectiva y particular frontera.

Sirvan como referencia a ese respecto las consideraciones expuestas en el apartado 4 del anterior epígrafe VIII de este documento.

En cuarto y último lugar, la integración global del Plan General y de sus propuestas en, como mínimo, el marco de las previsiones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación territorial vigentes. Esto implica, entre otros extremos, la adecuación de aquellas propuestas a, como mínimo, las previsiones vinculantes incluidas en esos instrumentos. El cumplimiento de esas previsiones se expone en los diversos documentos de este Plan, incluida esta misma Memoria.

Asimismo, este Plan ha de dar respuesta a las necesidades presentes y futuras existentes en materia de vivienda y alojamiento, con la debida atención, entre otros, a tres extremos diversos al tiempo que complementarios.

Por un lado, desde una perspectiva cuantitativa, las previsiones a plantear en la materia se adecuan a los criterios establecidos a ese respecto en la referida resolución municipal de 14 de febrero de 2006, en la que se plantea la ordenación y programación de una cuantía que oscile entre 16.500 y 21.000 viviendas y alojamientos. En ese contexto, tal como se expone en el siguiente epígrafe "XII", este Plan prevé la ordenación de un total aproximado de 18.390 nuevas viviendas y alojamientos<sup>1</sup>. A las anteriores se han de sumar otras 640 viv. destinadas a sustituir a otras tantas que se prevé derribar en atención a su comprobada y/o estimada incompatibilidad con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Por otro, un importante porcentaje de las viviendas y alojamientos a ordenar se han de vincular al régimen propio de las viviendas protegidas. En concreto, de acuerdo con lo expuesto en ese mismo epígrafe, el 60% del indicado total de nuevas viviendas y alojamientos se vincula al régimen propio de la vivienda protegida.

<sup>1</sup> Tal como se indica en ese mismo epígrafe XII, de todas esas viviendas y alojamientos, 1.948 han sido objeto de licencia municipal de construcción, por lo que han de considerarse ejecutadas. La cuantía resultante tras su reducción asciende a un total de 16.442 viv.

Estas últimas previsiones, de carácter más bien cualitativo, resultan igual de relevantes que aquellas cuantitativas, para posibilitar la materialización de, como mínimo, dos objetivos complementarios. En primer lugar, dar respuesta a la demanda de sectores de la población particularmente necesitados. En segundo lugar, dar continuidad a medidas que incentiven el rejuvenecimiento de la población donostiarra. Así, la respuesta a las necesidades de, entre otros, los jóvenes, constituye una de las medidas imprescindibles para la consecución de otro objetivo relevante, como es el rejuvenecimiento de la población.

Esas previsiones cuantitativas y cualitativas constituyen, además, medidas directas que se justifican desde la perspectiva de dar respuesta a las necesidades y demandas de la ciudadanía.

Por último, su implantación en el territorio municipal de manera acorde con los criterios a los que, con carácter general, han de responder a ese respecto los desarrollos urbanos.

A ese objetivo de ordenar viviendas para la ciudadanía se suma el de ordenar techo destinado a actividades económicas que puedan generar empleo para aquélla. Considerado desde la perspectiva del campo de intervención propio de este Plan, la consecución de ese objetivo se traduce en, por un lado, medidas generales para dar respuesta a la demanda existente en materia de actividades económicas, ordenando los desarrollos que con ese fin se han estimado necesarios, y, por otro y dentro de las anteriores, en medidas más específicas para incentivar, entre otros extremos, tanto la implantación en la ciudad de actividades de alto y/o particular valor añadido, como el mantenimiento en la misma de actividades industriales convencionales. Tal como se expone en el siguiente epígrafe XIII de esta Memoria, se ordena con ese fin un techo total aproximado de 1.200.000 m<sup>2</sup>(t). A este techo se han de añadir unos 165.000 m<sup>2</sup>(t), a modo de sustitución de otros tantos de comprobada y/o estimada incompatibilidad con los nuevos desarrollos planteados.

Los desarrollos anteriores se complementan con los espacios libres y equipamientos tanto estructurales como pormenorizados que una ciudad como ésta y sus barrios necesitan.

Centrando en este momento la atención en los de carácter estructural, se ordenan dos tipos de espacios libres de orden diverso. Por un lado, los de naturaleza urbana, insertados y/o a insertar en la trama urbana. Su superficie total es de 1.938.188 m<sup>2</sup>, y todos ellos se integran en la red de sistemas generales del municipio. Por otro, los parques o áreas recreativas rurales, integrados en el medio natural, que cuentan con una superficie total de 9.662.515 m<sup>2</sup>.

A su vez, las previsiones planteadas en materia de equipamientos estructurales, al tiempo que se adecuan a la estrategia general de desarrollo urbano planteada, persiguen objetivos específicos, también de carácter estratégico. En numerosos casos, se consolidan equipamientos existentes (Universidad, Kursaal, San Telmo, Anoeta, etc.). En otros, se prevé el traslado y la reubicación de equipamientos existentes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos proyectados (como sucede en el caso de la cárcel de Martutene y su traslado a Eskuzaitzeta). Igualmente, se persiguen objetivos en sí mismo estratégicos, como sucede en el caso de la implantación del Centro Internacional de Cultura Contemporánea en Tabacalera, las ampliaciones del Aquarium, de la zona sanitaria del Hospital Donostia, y del Kursaal, etc.

En otras ocasiones, al tiempo que se consolidan determinados equipamientos, se apunta el interés de proceder a su traslado en el momento en que, previa desafectación de los mismos, se estime posible al tiempo que oportuno, con el fin de destinar los terrenos afectados a otro

tipo de usos de mayor interés para la ciudad. Así sucede en el caso concreto de los Cuarteles de Loiola.

Además, esas dotaciones estructurales se complementan con las de carácter pormenorizado, planteadas en condiciones que aseguran la respuesta a las necesidades existentes en los distintos barrios de la ciudad, con, para ello, la adecuada diversificación de su implantación.

La ordenación de la necesaria red de movilidad estructural, considerada en toda su complejidad y diversidad, constituye otro de los objetivos de este Plan, y su consecución se plantea a partir de la premisa de que esa red constituye uno de los elementos básicos estructuradores del territorio municipal. Su ordenación se acomete mediante, entre otras, las medidas que se exponen a continuación.

En línea con lo antes comentado, las distintas redes municipales se insertan en las correspondientes y correlativas redes supramunicipales, de manera que hacen posible la conexión de este municipio con su entorno cercano y lejano.

Una de las variantes específicas, al tiempo que protagonistas, de esa red global está conformada por las redes ciclista y peatonal. Éstas se extienden a todas aquellas partes del municipio cuya presencia se considera de interés, en condiciones que, además que insertarse en las correspondientes redes supramunicipales, permiten la conexión de los distintos barrios entre sí, la interconexión tanto de gran parte de los espacios libres y equipamientos de la ciudad, como de los principales focos del transporte público –estaciones de tren, estación de autobuses...-, etc. En el siguiente epígrafe XVI de esta Memoria se exponen las previsiones planteadas en esas materias.

En cuanto a la red ferroviaria, la consolidación de la existente se complementa con propuestas de mejora y optimización de la misma de alcance diverso. Así, se incorpora al Plan la previsión de la nueva red ferroviaria con estación en Astigarraga y la penetración de la misma hasta Atotxa. Y también las de mejora de la red de cercanías, mediante medidas de duplicación de vías, extensión de éstas a partes del municipio a las que hoy día no se extiende ese servicio, implantación de nuevas estaciones, etc., y las variantes para tráfico de mercancías, en los términos expuestos en el citado epígrafe XVI. La configuración de una red ferroviaria integral de cercanías a partir de una gestión y un tratamiento unitario e integral de las líneas de Eusko Tren y ADIF, complementadas hasta conformar una red extendida al conjunto de Donostia y Donostialdea, constituye uno de los objetivos de mayor relevancia a ese respecto.

La configuración de una red viaria para vehículos motorizados estructurante que, al tiempo que igualmente insertada en la red supramunicipal de esa naturaleza, permita la interconexión de los distintos barrios del municipio entre sí, justifica la determinación de, entre otros, cinco tipos de medidas complementarias. En primer lugar, la consolidación de la red existente, sin perjuicio de reajustes en la misma, tanto en lo referente a su trazado como a su tratamiento (la carretera N-I a su paso por Añorga, y el antiguo trazado de esa misma carretera entre La Herrera y Pasai Antxo, constituyen dos de los supuestos en los que se propone intervenir con el fin de darles un tratamiento urbano). En segundo lugar, la consolidación de la actual carretera variante se complementa con la previsión de cambios en su función, plasmados tanto en la ordenación de nuevos accesos (Marrutxipi, Anoeta-Hospitales, etc.), como en la remodelación de otros existentes (la tijera de Intxaurren-Altza; Riberas de Loiola; Carlos I). En tercer lugar, se consolidan distintas propuestas viarias en proyecto y/o en ejecución (segundo cinturón; autovía del Urumea; conexión Garbera-Urumea-Hospitales; tercer carril en la autopista; etc.). En cuarto lugar, se ordenan nuevos enlaces viarios en el entorno de Zubieta,

concretamente en Bugati (N-I) y Txikierdi (N-634). En quinto y último lugar, las previsiones anteriores se complementan con las necesarias para la adecuada interconexión de los barrios de la ciudad entre sí. En el indicado epígrafe XVI se exponen con precisión todas esas propuestas.

Asimismo, las previsiones de consolidación y ordenación de, en particular, las infraestructuras viarias rodadas y ferroviarias, han de entenderse directa y estrechamente asociadas a la idea de que su localización, diseño y ejecución ha de realizarse en las condiciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas, la continuidad de los espacios naturales y urbanos (a modo de corredores humanos y ecológicos), eliminando y/o minimizando las barreras de comunicación y, pese a su presencia, garantizando la existencia y continuidad de redes peatonales y ciclistas cómodas y seguras.

Esas infraestructuras se complementan con otro tipo de medidas que tienen como fin la potenciación del transporte público, planteadas desde la consciencia de que las mismas trascienden tanto el ámbito municipal como el campo de intervención del planeamiento urbanístico (la integración de las tarifas; la ordenación de la intermodalidad; la implantación de las nuevas tecnologías; etc.).

Algunas de esas medidas tienen asimismo un carácter físico. Este es el caso de la previsión de la nueva estación de autobuses en Atotxa, que el Ayuntamiento ha estimado adecuado tras la debida evaluación de los pros y contras tanto de ese emplazamiento como de otros asimismo analizados. También tiene o debe tener las correspondientes plasmaciones físicas la previsión de ordenación de un carril reservado para el transporte público, planteado en los términos y con el alcance expuesto en el reiterado epígrafe XVI.

Otras medidas no tienen ese carácter físico, pero se estiman igualmente importantes para la disposición de un transporte público ágil y eficiente. Este es el caso de, entre otras, la configuración de la denominada Autoridad del Transporte, que ya ha sido objeto de unas primeras decisiones.

Ese conjunto de medidas de movilidad se complementan, además, con los criterios y las propuestas del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008-2024), que se exponen de forma sintética en el mencionado epígrafe XVI.

Los servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicación, etc.) son objeto de, preferentemente, dos tipos de medidas diversas.

Algunas de ellas tienen como fin la ordenación de las correspondientes redes e instalaciones, dando la debida cobertura tanto a las demandas actuales como a las asociadas a los nuevos desarrollos planteados. Dar continuidad y finalizar las actuaciones proyectadas en materia de saneamiento comarcal forma parte de ese objetivo. Y también la ordenación de las instalaciones adecuadas en materia de tratamiento de los residuos sólidos urbanos, desde la perspectiva de una visión y solución integral de esa problemática.

Otras medidas tienen como fin la inserción en el urbanismo y, en definitiva, en la ciudad, de pautas de incentivación del tratamiento mediambientalmente racional de esas infraestructuras y de los propios servicios urbanos, tanto desde el punto de vista de su previsión y ejecución material, como de su utilización, destinadas todas ellas a incentivar el uso de energías renovables, el ahorro en el consumo de recursos naturales, etc.

El medio natural es, asimismo, objeto de la debida atención, desde el reconocimiento de, en línea con lo comentado, su papel de elemento estructurante del territorio municipal. Para ello, además de identificar los ámbitos y elementos que, en atención a sus particulares valores ambientales, paisajísticos, agrarios, territoriales, etc., deben ser objeto de preservación, y de determinar las medidas que con ese fin se estiman necesarias, se definen los parámetros de tratamiento del conjunto del citado medio en las condiciones necesarias para garantizar el mantenimiento de sus valores naturales generales, así como para minimizar en lo posible las afecciones urbanas en el mismo.

A su vez, al conjunto de las previsiones planteadas en las materias anteriores se añade la propuesta de un tratamiento global y coordinado de todas ellas, traducido en la apuesta por un modelo territorial y de desarrollo urbano asociado, en términos generales, a pautas generales como las siguientes:

- \* Justificación de su necesidad a partir de, entre otros, los criterios acordados por el Ayuntamiento mediante la referida resolución de 14 de febrero de 2006.
- \* Calidad general.
- \* Continuidad urbana, sin perjuicio de las correspondientes salvedades asociadas bien a la consolidación de realidades existentes, bien a la excepcional previsión de propuestas de naturaleza diversa que se estimen adecuadas para la consecución de objetivos específicos.
- \* Compacidad y/o optimización racional del uso del suelo, sin perjuicio de salvedades como las comentadas en el párrafo anterior.
- \* Ordenación de desarrollos urbanos con mixtura de usos distintos compatibles entre sí, incentivando la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas y actividades económicas, equipamientos y otro tipo de dotaciones, etc.), previa determinación de las medidas de compatibilización que en cada caso se estimen oportunas.

En concreto, se estima que en los entornos afectados por nuevos desarrollos residenciales resultaría conveniente destinar a actividades económicas compatibles con la vivienda, aproximadamente y como mínimo, el 20% del techo lucrativo total proyectado.

- \* Fomento de medidas incentivadoras de la autosuficiencia de los barrios en lo referente a las necesidades cotidianas, mediante, entre otros extremos, la mezcla de usos compatibles entre sí, y la previsión de servicios de proximidad (espacios libres, equipamientos, comercio, etc.) que eviten desplazamientos que su ausencia generaría, con particular atención a la presencia de servicios comerciales.
- \* Conexión mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados, con el necesario incremento y mejora cuantitativa y cualitativa de los mismos.
- \* Complementación del papel de centralidad que ha de tener el Centro de la ciudad, con medidas de descentralización y de incentivación/creación de centralidades en los barrios de la ciudad, a partir del reconocimiento del activo papel de éstos.
- \* Preservación de los espacios y elementos naturales de singular valor e interés, aun cuando se integren en ámbitos afectados por desarrollos urbanos.

- \* Incentivación de los procesos de intervención urbana en el medio previamente artificializado, con preferencia a nuevos desarrollos urbanos en nuevos suelos.
- \* Minimización de las afecciones urbanas en el medio natural.
- \* Ordenación de los desarrollos en condiciones que posibiliten la reducción/eliminación de la contaminación acústica, la mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro y la eficiencia de su uso, la racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos, potenciando su mayor eficiencia al tiempo que su ahorro, y promocionando el uso de energías renovables, la adecuada gestión de los residuos, fomentando su separación y clasificación, su reducción, reutilización y reciclado, y adecuando las infraestructuras de recogida y tratamiento tanto a las necesidades detectadas como a los objetivos anteriores; etc.

Esos criterios y objetivos generales de intervención se traducen en un modelo territorial de intervención que, complementariamente y en términos generales, conlleva:

- \* La consolidación del medio urbano existente, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de reforma y renovación urbana del mismo que se estiman convenientes.
- \* La consolidación, sin perjuicio de salvedades, de las actuaciones en proyección y/o ejecución, planteadas en el contexto del Plan General de 1995: Txomin Enea; Riberas de Loiola; Aldunaene; Morlans; San Bartolomé; La Herrera; Lardi Alde; Auditx-Akular; Landarro; Belartza (II); Pagola; Lugaritz; Arbaizenea; Atotxa Erreka; Illarra; etc.
- \* La determinación de nuevas actuaciones de reforma y renovación urbana en el medio urbano existente, incluidas aquéllas que, con origen en el Plan General de 1995, resultan afectadas por reajustes que se plantean en este momento, bien con el fin de dotar a los ámbitos afectados de la calidad urbana necesaria, bien con el de, simultáneamente y en su caso, ubicar en ellos usos adecuados a sus propios condicionantes: Añorgako Geltokia (Añorga); El Infierno; Txingurri; Oleta; Larres; Molinao y su entorno; Tabacalera y su entorno; Ciudad Jardín de Loiola; Antzita; Ciudad Jardín de Martutene; Portutxo; Sarrueta; etc.
- \* La previsión de los nuevos desarrollos necesarios para dar respuesta a las necesidades detectadas, en continuidad con, en lo posible, el medio urbano preexistente: Antondegi y Zubieta.
- \* La recalificación general de la ciudad y de los barrios de la misma, dando respuesta a los déficits detectados en cada uno de ellos.
- \* La identificación de los espacios y elementos naturales de interés, y la determinación de las correspondientes medidas de preservación de los mismos, en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de éste acorde con ese reconocimiento.

Esa suma de intervenciones implica, a su vez, la apuesta por un modelo urbano que, al tiempo que sanea y recalifica el medio urbano actual, y optimiza su uso en su interior, crece en su continuidad, favoreciendo la interconexión del conjunto.

Consideradas en su globalidad, esas intervenciones inciden de manera particular en tres entornos de la ciudad, que, de acuerdo con lo indicado, han de ser objeto de la debida atención global. Se trata de, en concreto, el barrio de Altza (ubicado en el extremo Este de la ciudad), los barrios de Loiola y Martutene (situados a lo largo de la vega del Urumea), y el barrio de Zubieta.

Todas esas intervenciones han de entenderse, a su vez, condicionadas por la idea del desarrollo sostenible que, en línea con lo indicado, está a su vez configurado por, entre otros, los principios expuestos en el artículo 2 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008.

Y en ese contexto, esa idea de sostenibilidad está directamente relacionada con la propia consideración de las intervenciones planteadas como medidas para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía. A este respecto, al igual que las previsiones planteadas en materia de vivienda y actividades económicas, también las relacionadas con la movilidad, los equipamientos, los espacios libres, la propia ordenación general de los barrios, etc., se justifican desde esa misma perspectiva.

Asimismo, dicha idea se asocia a los criterios y objetivos planteados a ese respecto en el borrador del primer Plan Local de Lucha contra el cambio climático (2008-2013), promovido por el Ayuntamiento.

Complementariamente, el compromiso con la accesibilidad universal constituye uno de los principales ejes estratégicos del desarrollo de la ciudad, y, en consonancia con ello, de este Plan General y de sus propuestas. En atención a sus propios objetivos, dicho compromiso está estrechamente asociado a la finalidad de incentivar y garantizar la cohesión e integración del conjunto de los ciudadanos en la ciudad.

Además, sin que ello implique el desconocimiento de la atención que a ese respecto merecen otros sectores de la población (niños, jóvenes, personas mayores, inmigrantes, etc.), desde la perspectiva de la igualdad de trato y de oportunidades de todas las personas, la igualdad de género es y ha de ser objeto de la debida atención. Entre las cuestiones que, desde esta perspectiva, justifican una particular mención cabe citar:

\* Accesibilidad y movilidad:

- Mejora cuantitativa y cualitativa del transporte público municipal e intermunicipal, extendiendo su servicio al conjunto del municipio y a su entorno, y organizándolo, tanto en lo referente a sus horarios, como a la ubicación y a las características de sus instalaciones, en atención a las necesidades de sus usuarios, incluidas las propias de las mujeres.

\* Equipamientos:

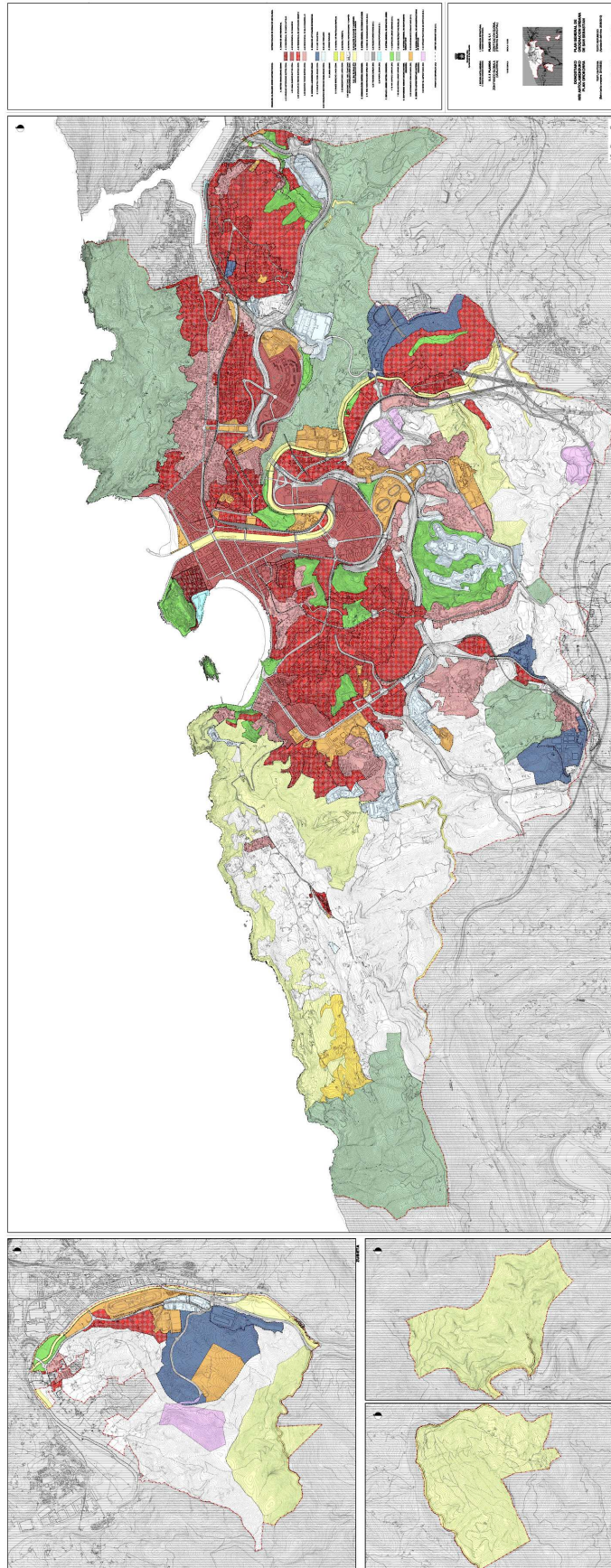
- Ordenación y organización de la nueva cárcel proyectada en condiciones que posibiliten la convivencia de madres con hijos.
- Determinación de las medidas necesarias para la recuperación de los mercados de abasto tradicionales, sin perjuicio de su adecuación a las necesidades contemporáneas.
- Ordenación de un equipamiento o Casa de la Mujer.

- \* Vivienda y alojamientos.
  - Atención a las necesidades específicas de, además de los jóvenes, personas mayores, inmigrantes, etc., las mujeres que se encuentren en situaciones críticas (violencia de género, etc.).
  
- \* Condiciones generales de ordenación de los desarrollos urbanos:
  - Ordenación y habilitación de servicios de proximidad (espacios libres, equipamientos, comercio, instalaciones sanitarias y asistenciales, etc.) que eviten los desplazamientos que su inexistencia genera, incluida la presencia de servicios comerciales, con la consiguiente incentivación del pequeño comercio.
  - Ordenación de los entornos urbanos y de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad, de manera que la consecución de ésta constituya una de las premisas de proyección y diseño de los espacios públicos, de determinación del trazado de las infraestructuras, de localización y diseño de los equipamientos, etc., tanto en la ciudad actual como en los nuevos desarrollos.

La consecución de ese objetivo en la ciudad existente justifica, por un lado, la identificación de la relación de los espacios inseguros de la misma mediante la realización de un estudio específico con ese fin, y, por otro, la elaboración y ejecución de los proyectos y actuaciones específicos que se estimen necesarios para dar respuesta a dicha problemática.

Tratándose de los nuevos desarrollos, tanto de reforma y renovación urbana de partes de la ciudad existente (Tabacalera, Molinao, etc.), como de otros propiamente nuevos (Auditz-Akular, Antondegi, etc.), la materialización de ese objetivo se considera como pauta y criterio de trabajo, a los efectos de la adopción de las correspondientes decisiones tanto en lo referente a la determinación de su ordenación urbanística, como a la elaboración de los correspondientes proyectos de desarrollo de la misma, en particular proyectos de urbanización, y a su ejecución material.

Procederá, siempre que se estime oportuno, el análisis de dichas propuestas desde la perspectiva de los impactos derivados, en su caso, de las mismas en materia de género.
  - Identificación de los lugares y espacios que cuenten con valores de centralidad y/o sociales en los barrios y entornos urbanos, y determinación de las medidas de preservación e incentivación de los mismos, aun cuando no revistan particular interés natural, paisajístico, artístico, arquitectónico, etc. que justifique su catalogación.



## **XII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE ALOJAMIENTO**

### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el documento de Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la citada resolución de 14 de febrero de 2006.

Sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos en los siguientes apartados de este epígrafe, a los efectos de su conocimiento preciso nos remitimos al contenido de aquel documento y de esta resolución, entendiéndose innecesaria su reiteración en este momento.

### **2.- Consolidación de los desarrollos residenciales existentes.**

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia a continuación, se consolidan los desarrollos residenciales existentes en la ciudad, siempre que los mismos hayan sido ejecutados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, y/o hayan sido legalizados con posterioridad.

Las citadas salvedades están asociadas, básicamente y entre otros extremos, a las edificaciones de vivienda preexistentes que resulten afectadas bien por las actuaciones de reforma y renovación urbana, bien por los nuevos desarrollos planteados tanto en este Plan como en el planeamiento a promover en su desarrollo, y que, por resultar incompatibles con éstos, deban ser derribadas.

A las salvedades anteriores cabe añadir los reajustes que, en su caso, pudieran resultar de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño (pro)medio de la vivienda.

El número total de viviendas consolidadas se estima en un total aproximado de 80.227 viv. en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) y de unas 804 viv. en el medio rural.

### **3.- Tipología de vivienda en los nuevos desarrollos.**

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, los nuevos desarrollos de vivienda propuestos en este Plan están asociados, preferentemente, a la ordenación y ejecución de edificaciones de vivienda colectiva (acogedoras de una diversidad de viviendas), cualquiera que sea la tipología específica de las mismas (manzanas, bloque abierto...), y sin perjuicio de su adaptación a las características y particularidades propias de cada entorno, asociadas bien a la orografía del terreno bien a otras circunstancias como pueden ser las relacionadas con la idiosincrasia de determinados cascos urbanos (Zubieta, etc.).

Esa tipología se adecua, entre otros, al principio del desarrollo sostenible, que exige la incentivación de desarrollos urbanos racionales, consumidores del suelo natural estrictamente necesario para dar respuesta a los objetivos de este Plan, sin incurrir en su despilfarro, adaptándolos, eso sí, a las particularidades propias de cada entorno.

A su vez, las indicadas salvedades están asociadas a desarrollos de vivienda de tipología diversa a la anterior, de carácter aislado, adosado, etc., previstas bien en el marco del Plan General de 1995 y del planeamiento promovido en su desarrollo y que ahora se consolidan, incluso en supuestos en los que no están aún ejecutados, bien, excepcionalmente, en este mismo Plan General. Los desarrollos planteados en Atotxa Erreka (Plan General de 1995) y Basozabal son unos concretos ejemplos de esa naturaleza.

#### 4- El tamaño de la vivienda.

La consecución de una serie de objetivos generales justifica la determinación de distintas medidas reguladoras del tamaño de la vivienda. Algunos de esos objetivos son, en concreto, los tres que se exponen a continuación.

Por un lado, la cumplimentación y consecución de las necesarias condiciones de habitabilidad justifica la determinación de un tamaño mínimo de vivienda.

Por otro, la ordenación y disposición de un parque de viviendas diversificado y complejo en lo referente a su superficie justifica la determinación de previsiones generales reguladoras del tamaño promedio de la vivienda, adaptadas a, por un lado, las particularidades propias de las distintas tipologías de edificaciones residenciales ordenadas, y, por otro, las características de los actuales núcleos familiares.

Por último, la adecuación de las medidas reguladoras del número de viviendas a autorizar/ordenar en las distintas partes de la ciudad, a las características de cada una de ellas, con particular atención a su orografía, a sus condicionantes urbanísticos, incluidos los relacionados con el acceso y las infraestructuras de servicios existentes, a las posibilidades de mejora o no de esos condicionantes, etc. Así, en todos aquellos casos en los que dichas características lo justifiquen, se propone la ordenación de un número de viviendas inferior al resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio general. En consonancia con ello, las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General adecuan las previsiones generales reguladoras del tamaño medio y/o del número de viviendas a los condicionantes y particularidades detectados en cada caso, planteando, siempre que se estima oportuno, la autorización de una cuantía inferior a la que resultaría posible de acuerdo con el correspondiente promedio general.

Algunas de las previsiones específicas que se plantean, resultantes de la consideración de ese tipo de objetivos generales, son las siguientes:

A.- Tamaño mínimo de vivienda: 35 m<sup>2</sup> útiles.

B.- Tamaños promedio generales de vivienda:

* Parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo":	75 m <sup>2</sup> (t)/viv.
* Parcelas "a.2 Residencial de ensanche":	85 m <sup>2</sup> (t)/viv.
* Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta":	85 m <sup>2</sup> (t)/viv.
* Parcelas "a.4 Residencial de edificación de bajo desarrollo":	120 m <sup>2</sup> (t)/viv.

C.- Criterios complementarios:

- a) Número de viviendas en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales situadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta" y que reúnan las condiciones que se exponen a continuación:
- \* Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 45 m<sup>2</sup>(t) e inferior bien a 75 m<sup>2</sup>(t) –en el caso de la tipología "a.10 Residencial de casco antiguo"- bien a 85 m<sup>2</sup>(t) –en el caso de las tipologías "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta"-, y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.
  - \* Fracciones resultantes del cálculo y de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m<sup>2</sup>(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.
- b) Número de viviendas en locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales situadas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" que reúnan las condiciones que se exponen a continuación:
- \* Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 120 m<sup>2</sup>(t), y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.
  - \* Fracciones resultantes del cálculo general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.
- Las previsiones anteriores no son de aplicación en las parcelas de la indicada tipología ubicadas en ámbitos en los que en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General de Ordenación Urbana se prevé expresamente y con carácter normativo un número máximo de viviendas por parcela, salvo que las viviendas resultantes de aquellas previsiones no superen dicho máximo.
- c) Número máximo de viviendas en cada módulo de edificación de tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada": 1 viv.
- d) Con carácter general, las condiciones reguladoras del tamaño promedio de vivienda no son de aplicación en las nuevas edificaciones o partes de las mismas que se destinen a objetivos bien de realojo y traslado de residentes en viviendas emplazadas en edificaciones preexistentes que, en atención a su disconformidad con la ordenación y las propuestas planteadas, deban ser derribadas, bien de sustitución de dichas viviendas por similares razones. Sí son de aplicación en esos casos las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda.

- e) Con las salvedades que se indican a continuación, se convalidan las viviendas existentes en las edificaciones preexistentes y consolidadas que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que aquéllas y éstas hubiesen sido habilitadas de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Esa consolidación no se extiende a las viviendas existentes en dichas edificaciones que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida en este mismo Plan General. Así, en caso de sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para la cumplimentación de la indicada superficie mínima de vivienda en todos los casos.

Tampoco se extiende a las viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado en las mismas, para el supuesto de sustitución de dichas edificaciones y/o de partes íntegras de éstas. Las viviendas existentes en esas plantas no serán consideradas a los efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

- f) Tratándose de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso ha de entenderse supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.
- g) Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas ubicadas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo", el incremento, en su caso, del número de viviendas actualmente existente en las mismas se condiciona a la habilitación de una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada nueva vivienda resultante, en el interior de la edificación y/o parcela privada.
- h) Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos, en los términos establecidos bien en el contexto de la específica ordenación pormenorizada, bien de su ejecución, bien de las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.
- i) La referida superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>(t), asociada a las tipologías "a.10", "a.2" y "a.30" se corresponde con la superficie construida total, de carácter privativo, asociada al tamaño mínimo de vivienda establecido en este Plan. En consonancia con ello, la superficie construida íntegramente privativa de la vivienda no podrá ser inferior a los citados 45 m<sup>2</sup>(t).

En consonancia y/o complementariamente a lo anterior, a los efectos del cómputo de las superficies mínimas de 45 m<sup>2</sup>(t) y 70 m<sup>2</sup>(t) mencionadas en los anteriores apartados "a" y "b" se ha de tomar como referencia, exclusivamente, la superficie construida íntegra y estrictamente privativa vinculada al local o vivienda, y no así la asociada a los elementos comunes de la edificación.

- j) Con carácter general, las previsiones generales reguladoras del tamaño promedio de vivienda (expuestas en el anterior apartado B), así como las complementarias de las anteriores (expuestas en los anteriores subapartados de éste apartado C), son de

aplicación general en el conjunto de las parcelas de las tipologías residenciales mencionadas en los mismos, incluidas las emplazadas en los ámbitos urbanísticos objeto de los desarrollos residenciales previstos en el marco del Plan General de 1995 y que este Plan consolida (sin perjuicio de ese tipo de salvedades), en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este mismo Plan.

- k) Con carácter general, la aplicación de los criterios expuestos a lo largo de este apartado 4 se ha de adecuar a los requisitos establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículos 61, etc.) de este Plan.

En ese mismo sentido, también son de aplicación los restantes requisitos establecidos en la materia en dicho documento.

D.- Con carácter general y a los correspondientes efectos, se ha de considerar que el número de viviendas autorizado por este Plan General en las correspondientes parcelas, ámbitos, subámbitos, etc. es el resultante de la aplicación complementaria de los cuatro tipos de previsiones que se exponen a continuación:

- \* En primer lugar, las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda antes mencionadas.
- \* En segundo lugar, las previsiones establecidas a ese respecto y con carácter normativo en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos; tienen ese carácter las propuestas reguladoras de un número máximo de viviendas por parcela o similares, pero no así las que, sin más, aluden a un número determinado y global de viviendas.
- \* En tercer lugar, a las anteriores se han de añadir las previsiones particulares que, en su caso, pueda establecer bien el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo del citado nuevo Plan General, bien el consolidado por éste.
- \* En cuarto y último lugar se encuentran las previsiones asociadas a la consolidación, en su caso, de las viviendas preexistentes en las correspondientes edificaciones, superior al resultante de la aplicación de los criterios anteriores.

En ese contexto, merecen una particular atención las previsiones reguladoras del número de viviendas en las parcelas residenciales de tipología "a.40", en las que las previsiones generales reguladoras del tamaño promedio (establecidas en las Normas Urbanísticas Generales) se complementan y/o particularizan en distintos ámbitos urbanísticos con otras previsiones específicas de carácter normativo establecidas en las correspondientes Normas Particulares, de aplicación preferente frente a aquellas generales.

## 5.- Modalidades de nuevas viviendas y alojamientos.

De conformidad con lo acordado en la mencionada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, a los efectos de la determinación de las propuestas de nuevos desarrollos residenciales se diferencian las diversas modalidades de viviendas y alojamientos siguientes:

A.- Nuevas viviendas y nuevos desarrollos residenciales.

Sin perjuicio de la diferenciación de distintas modalidades de nuevas viviendas en atención bien a su régimen jurídico, bien a otras circunstancias, cabe destacar en este momento las dos que se indican a continuación.

Por un lado, las previstas en el marco del Plan General de 1995, incluidas las planteadas en expedientes de modificación del mismo y en el planeamiento promovido en su desarrollo, que, no estando ejecutadas, se consolidan este momento; a los correspondientes efectos se ha de tener presente que se consideran ejecutadas las viviendas objeto de licencia municipal de construcción, aun cuando ésta no esté materializada. El hecho de que no estén ejecutadas justifica su consideración como nuevas viviendas.

Por otro, las resultantes de nuevos desarrollos distintos de los anteriores previstos en este mismo Plan.

Esas dos modalidades de nuevas viviendas se consideran a todos los efectos, incluidos a los de la determinación y exposición de los datos contenidos en los distintos cuadros del siguiente apartado 8, como nuevos desarrollos.

B.- Nuevas viviendas en edificaciones residenciales (pre)existentes y consolidadas.

Cabe considerar como tales, entre otras, las viviendas que pudieran resultar, entre otros extremos, bien en levantes autorizados en dichas edificaciones, bien de la división de viviendas actuales, bien de su habilitación en locales de planta baja o similares de esas mismas edificaciones.

C.- Alojamientos dotacionales.

De conformidad con lo establecido en la nueva Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, el nuevo Plan General ha de ordenar parcelas destinadas a alojamientos dotacionales, a razón de, como mínimo, un estándar de 1,5 m<sup>2</sup>(s) por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial.

Dicha previsión legal puede cumplimentarse de forma global tanto en suelos urbanos y urbanizables, como en parcelas de equipamiento preexistentes y nuevas.

Se trata de, además, una modalidad de alojamiento equiparable a la contemplada en la mencionada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, para su destino a sectores singulares de la población (personas mayores, jóvenes, emigrantes en el período inicial de asentamiento en la ciudad, etc.).

De conformidad con lo establecido en la citada legislación, a los efectos de la cumplimentación de ese estándar se toma como referencia el nuevo techo residencial proyectado en este Plan General. Su ordenación responde, además, a los criterios expuestos en el siguiente apartado 11 de este mismo epígrafe.

D.- Otras cuestiones.

La precisa determinación del número de nuevas viviendas resultantes en los ámbitos objeto de los nuevos desarrollos planteados, así como de la edificabilidad residencial vinculada a las mismas requiere, complementariamente, la identificación de las edificaciones existentes que,

por resultar incompatibles con aquellos desarrollos, deban ser derribadas. En otras palabras, requiere la identificación de las edificaciones existentes a considerar como fuera de ordenación y/o disconformes.

En la medida en que, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha previsión ha de entenderse asociada a la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, la identificación de las edificaciones que se encuentren en dicha situación de fuera de ordenación o disconformidad es posible en los casos en los que este Plan General incorpora la citada ordenación pormenorizada, pero no así en aquellos otros en los que se prevé la elaboración de planeamiento de desarrollo con ese mismo fin.

Precisamente por ello, las estimaciones que este Plan General incorpora en cuanto a la disconformidad de las viviendas y de la edificabilidad residencial existentes en los ámbitos que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo no son sino eso, meras estimaciones y aproximaciones a dicha cuestión, que deberán ser objeto de la correspondiente determinación y precisión en este último planeamiento.

La única salvedad a destacar en esos supuestos es la asociada a las edificaciones residenciales existentes que resulten incompatibles con las dotaciones de la red de sistemas generales de la ciudad ordenadas en este mismo Plan General, aun cuando deban ser objeto del referido planeamiento de desarrollo. En esos casos, ha de entenderse que las propias previsiones de este Plan conllevan la consideración de esas edificaciones como fuera de ordenación.

#### **6.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento.**

De acuerdo con lo expuesto tanto en el Avance de este Plan General como en la reiterada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, los nuevos desarrollos de vivienda inciden fundamentalmente en tres partes diferenciadas de esta ciudad.

Una de ellas se corresponde con el barrio de Altza (Auditz-Akular, Oleta, etc.). La segunda con la vega del Urumea (Ciudad Jardín de Loiola, Txomin Enea, Sarrueta, Antondegi, etc.). La tercera y última con Zubieta (entorno del Hipódromo).

Además, los desarrollos previstos en esas partes se complementan con los proyectados en los restantes ámbitos mencionados en los cuadros del siguiente apartado 7 de este mismo epígrafe.

Sin perjuicio de alguna salvedad, todos esos desarrollos se adecuan a los criterios generales de ordenación expuestos en el anterior epígrafe XI, y, en particular, a los relacionados con la continuidad de la trama urbana dando lugar a desarrollos compactos, así como con la viabilidad de su conexión con el resto de la ciudad mediante, preferentemente, transporte público.

El propio emplazamiento de esos desarrollos en esos concretos ámbitos de la ciudad constituye uno de las claves para garantizar su adecuación a esos criterios.

Una de las indicadas salvedades está conformada por el desarrollo propuesto en Basozabal. Pese a su discontinuidad respecto del actual medio urbano de la ciudad, y a su alejamiento de criterios como el de la compacidad urbana, su previsión se justifica, precisamente, en su propia

excepcionalidad, asociada, entre otras, a tres razones de orden diverso, al tiempo que complementario. Por un lado, la previsión en el horizonte de proyección de este Plan General de una oferta singular de esas características que permita dar respuesta a la demanda igualmente singular existente. Por otro, su consideración como desarrollo complementario del también singular al tiempo que clave para el presente y futuro de esta ciudad desarrollo de actividades económicas existente y proyectado en Miramón, ubicado en las inmediaciones de aquel ámbito. Visto desde esta perspectiva, el indicado desarrollo residencial podría ser considerado como una respuesta a la singular demanda de vivienda asociada a una determinada parte de las personas que trabajan y van a trabajar en Miramón. Por último, también debe ser considerado como una alternativa a propuestas de nueva vivienda autónoma en el medio rural que, hoy día, por razones tanto legales como urbanísticas, sociales, culturales, etc., no es posible ni razonable plantear. Visto desde esta perspectiva, el citado desarrollo constituye una medida tanto para dar respuesta a la demanda existente a ese respecto, como para eliminar y/o minimizar las tensiones y conflictos que la referida cuestión suscita en el medio rural de esta ciudad.

#### **7.- Los nuevos desarrollos residenciales y su vinculación a los criterios establecidos en la legislación urbanística. Modalidades de viviendas en atención a su régimen jurídico.**

Los nuevos desarrollos residenciales a los que se ha hecho referencia en el anterior apartado "5.A" y las nuevas viviendas proyectadas en ellos se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística en materia de vinculación de los mismos bien al régimen propio de la vivienda protegida, bien al de la vivienda de promoción libre.

A ese respecto, en atención a los antecedentes y a los condicionantes específicos de los citados desarrollos, así como a las razones jurídicas que se exponen a continuación, cabe diferenciar, entre otras, las distintas situaciones y modalidades que se exponen a continuación:

A.- La primera de ellas está asociada a nuevos desarrollos residenciales pendientes de ejecución y que ahora se consolidan, previstos bien en el planeamiento urbanístico general de Donostia-San Sebastián vigente a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, bien en modificaciones de ese planeamiento aprobadas inicialmente con anterioridad a ese momento; se exceptúan las modificaciones que, aun cumpliendo ese requisito procedimental, se adecuan a dicha Ley por expresa decisión municipal, como sucede en el caso de las referidas a los desarrollos planteados en los ámbitos Txomin Enea y Auditiz-Akular.

En concreto, de conformidad con los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, cabe entender que esos desarrollos siguen sujetos, en su caso y siempre que cumplan los requisitos establecidos en la misma, a los estándares de vivienda protegida establecidos en la Ley 17/1994<sup>1</sup>, y no a los previstos en aquella, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de esa misma Disposición.

En este caso, esos desarrollos son los previstos en los cuadros 1, 2, 5 y 6 incluidos en este mismo epígrafe, referidos, respectivamente, a la edificabilidad residencial (los dos primeros cuadros) y a las viviendas (los dos últimos cuadros) proyectadas.

<sup>1</sup> Se trata de, en concreto, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.

- B.- La segunda de las indicadas situaciones está asociada a nuevos desarrollos de vivienda y alojamiento con origen tanto en este mismo Plan General como en expedientes de modificación del Plan General de 1995 bien aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien adaptados al contenido de esta Ley por acuerdo municipal expreso, aun cuando hubiesen sido inicialmente aprobados con anterioridad al citado momento.

La relación completa de esos desarrollos es la expuesta en los cuadros 1, 3, 5 y 7 incluidos en este mismo epígrafe, referidos, respectivamente, a la edificabilidad residencial (los dos primeros cuadros) y a las viviendas (los dos últimos cuadros) proyectadas.

Ahora bien, dentro de todos ellos, es necesaria la diferenciación de dos modalidades diversas de nuevos desarrollos.

Así, por un lado se encuentran los desarrollos sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en dicha Ley. Son, en concreto, los proyectados en los ámbitos y/o subámbitos que este Plan General clasifica y categoriza bien como suelos urbanos no consolidados sujetos a actuaciones integradas, bien como suelos urbanizables. Responden a esas condiciones los desarrollos expuestos en los cuadros 4 y 8 incluidos en este mismo epígrafe, el primero de ellos referido a la edificabilidad residencial, y el segundo a las unidades de vivienda.

Por otro, los proyectados en los ámbitos y/o subámbitos que este Plan General clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. Son, concretamente, los desarrollos mencionados en los citados cuadros 1, 2, 3, 5, 6 y 7 pero no así en los también mencionados cuadros 4 y 8.

- C.- La aplicación del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en los desarrollos residenciales mencionados en el anterior apartado B ha de entenderse planteada en los términos y con el alcance que, sintetizadamente, se exponen a continuación:

- \* De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de esa Ley, un mínimo equivalente al 40% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones integradas se ha de vincular al régimen propio de la vivienda protegida. A su vez, un mínimo equivalente al 20% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial de régimen general y especial.
- \* Por su parte, un mínimo equivalente al 75% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable se ha de vincular al régimen propio de la vivienda protegida. A su vez, un mínimo equivalente al 55% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial de régimen general y especial.
- \* Las viviendas sujetas al referido estándar y no vinculadas (cuando menos preceptivamente) al indicado régimen de protección oficial general o especial han de entenderse asociadas al régimen de las denominadas viviendas tasadas. El precio de adjudicación y/o venta de éstas es equivalente, como máximo, al resultante de la aplicación del coeficiente 1,7 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.

- \* Las nuevas viviendas y la nueva edificabilidad residencial que, por encima del citado estándar, el Plan General vincula al régimen propio de la vivienda protegida pueden entenderse asociadas al régimen propio bien de las viviendas protegidas mencionadas hasta el momento, bien al propio de las viviendas tasadas de régimen general.

En concreto, el régimen de estas últimas es el definido en la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Donostia-San Sebastián, aprobada definitivamente mediante resolución municipal de 30 de enero de 2007. En ella se diferencian las dos modalidades siguientes:

- Viviendas tasadas municipales de régimen general con precio de adjudicación y/o venta equivalente a, como máximo, el resultante de la aplicación del coeficiente 2 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.
- Viviendas tasadas municipales de régimen general de promoción privada con precio de adjudicación y/o venta equivalente a, como máximo, el resultante de la aplicación del coeficiente 2,2 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.

## **8.- Propuestas de nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico.**

### **8.1.- Emplazamiento y cuantificación de la edificabilidad asociada a las nuevas viviendas proyectadas.**

Los desarrollos de nuevas viviendas propuestos en este Plan General se sustentan, entre otros, en los criterios expuestos en los epígrafes anteriores.

Esos nuevos desarrollos son concretamente los mencionados en los cuadros que se incluyen a continuación, tomando como referencia a los efectos de su exposición bien los Ámbitos Urbanísticos, bien los subámbitos, delimitados en este Plan.

Eso sí, a los efectos de la correcta lectura y comprensión de esos cuadros y de los datos incluidos en los mismos ha de tenerse presente que los mismos han sido elaborados a partir de, entre otras, las premisas siguientes:

- \* Se considera ejecutada la edificabilidad residencial tanto ya materializada como aquella otra que fue objeto de licencia municipal de edificación con anterioridad a finales de marzo de 2006.
- \* No se considera ejecutada la edificabilidad residencial proyectada en el marco del Plan General de 1995 y que ahora se consolida, y que no fue objeto de licencia municipal con anterioridad a la citada fecha de marzo de 2006, y tampoco, por supuesto, la prevista en origen por este mismo Plan General.

Marzo de 2006 sigue siendo la fecha de referencia a ese respecto en atención a dos razones diversas, estrechamente relacionadas entre sí. La primera de ellas está asociada al hecho de que aquélla fue la fecha de referencia de este Plan General en el momento de su aprobación inicial y provisional a los efectos de la exposición y justificación de las propuestas planteadas

en él en materia residencial, y, más en concreto, de las propuestas de determinación y cuantificación de los nuevos desarrollos residenciales y de las nuevas viviendas. Por su parte, la segunda de las indicadas razones está relacionada con el hecho de que esas propuestas fueron las consideradas y evaluadas tanto por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco como por el Departamento de Vivienda, a los efectos de la emisión por su parte de los correspondientes informe y autorización referidos a este Plan.

Con el fin de evitar los problemas a los que su actualización daría lugar (asociados, por ejemplo, a la alteración de datos a partir de los cuales tanto la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco como el Departamento de Vivienda han emitido sus correspondientes y preceptivos informe y autorización), dicha fecha sigue siendo uno de los referentes oficiales a los efectos de la exposición de las indicadas propuestas residenciales en este texto refundido. En consonancia con ello y sin perjuicio de alguna salvedad, los cuadros incluidos en esta Memoria en relación con propuestas residenciales toman esa fecha de marzo de 2006 a los efectos de la determinación de las propuestas contenidas en ellos. En todo caso, complementariamente, en el documento incluido en el Anexo 4 de esta Memoria se exponen asimismo datos actualizados a fecha diciembre de 2009.

La única excepción a ese respecto es la relacionada con, concretamente, 132 viviendas del ámbito "AL.10 Buenavista", así como con la consiguiente edificabilidad residencial vinculada a las mismas que, pese a que recibieron la correspondiente licencia municipal con posterioridad a finales de marzo de 2006, a los efectos de la elaboración de este Plan y de, en concreto, los cuadros que se exponen a continuación, se consideran como ejecutadas.

El desfase que resulta entre la citada fecha de marzo de 2006 y la actualidad (diciembre de 2009) se resuelve en lo referente a, concretamente, las unidades de vivienda, mediante los datos incluidos en el siguiente apartado "8.9".

En el siguiente cuadro 1 se exponen los datos relacionados con la edificabilidad urbanística residencial proyectada en la totalidad de los referidos nuevos desarrollos.

En ese mismo cuadro se da cuenta de, asimismo, la vinculación de la citada edificabilidad a los criterios reguladores de los referidos nuevos desarrollos residenciales bien a la Ley 17/1994<sup>1</sup>, bien a la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

---

<sup>1</sup> Se trata de, en concreto, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.



CUADRO 1.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL PROYECTADA EN LA TOTALIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS, INCLUIDOS LOS PREVISTOS EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL DE 1995 NO EJECUTADOS Y QUE AHORA SE CONSOLIDAN.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 17/1994				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>ALTZA</b>												
AL.01.1 San Luis	51.320	1.780	7.829	60.929	51.320	1.780	7.829	60.929	---	---	---	0
AL.02.1 Txingurri	368	478	10.954	11.800	---	---	---	0	368	478	10.954	11.800
AL.04.1 Lardi Alde Hegoa	22.282	0	9.552	31.834	22.282	---	9.552	31.834	---	---	---	0
AL.04.2 Jolastokieta Alto	0	0	15.840	15.840	---	---	---	0	---	---	15.840	15.840
AL.06.1 Villa Dolores	0	384	741	1.125	---	---	---	0	---	384	741	1.125
AL.07.1 Vaguada de Oleta.	381	1.185	15.734	17.300	---	---	---	0	381	1.185	15.734	17.300
AL.08.1 Larres	0	0	10.600	10.600	---	---	---	0	---	---	10.600	10.600
AL.08.2 Roteta Azpikoa	0	1.636	2.064	3.700	---	---	---	0	---	1.636	2.064	3.700
AL.11.1 Zuluaga	0	0	1.411	1.411	---	---	1.411	1.411	---	---	---	0
AL.11.2 Eufemia	0	220	320	540	---	---	---	0	---	220	320	540
AL.11.3 Regina Concepción	0	0	840	840	---	---	840	840	---	---	---	0
AL.12.1 Sasuategi	0	987	10.900	11.887	---	---	4.472	4.472	---	987	6.428	7.415
AL.13.1 Iparralde	0	0	1.216	1.216	---	---	1.216	1.216	---	---	---	0
AL.14 Papin	0	796	19.804	20.600	---	---	---	0	---	796	19.804	20.600
AL.17 Esnabide	0	0	12.815	12.815	---	---	12.815	12.815	---	---	---	0
AL.18.1 Alfe	0	0	4.080	4.080	---	---	4.080	4.080	---	---	---	0
AL.20 Auditx-Akular	3.963	3.900	262.192	270.055	---	---	---	0	3.963	3.900	262.192	270.055
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>78.314</b>	<b>11.366</b>	<b>386.892</b>	<b>476.572</b>	<b>73.602</b>	<b>1.780</b>	<b>42.215</b>	<b>117.597</b>	<b>4.712</b>	<b>9.586</b>	<b>344.677</b>	<b>358.975</b>
<b>AMARA BERRI</b>												
AM.02 Ensanche de Amara (II)	318.125	0	7.892	326.017	---	---	---	0	318.125	---	7.892	326.017
AM.05 Riberas de Loloia	148.354	0	62.493	210.847	148.354	---	62.493	210.847	---	---	---	0
AM.09 Morlans Behera	0	1.010	51.450	52.460	---	1.010	51.450	52.460	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>466.479</b>	<b>1.010</b>	<b>121.835</b>	<b>589.324</b>	<b>148.354</b>	<b>1.010</b>	<b>113.943</b>	<b>263.307</b>	<b>318.125</b>	<b>0</b>	<b>7.892</b>	<b>326.017</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>												
AO.02 El Antiguo	185.580	0	809	186.389	185.580	---	809	186.389	---	---	---	0
AO.03 Seminario	154.597	0	9.499	164.096	154.597	---	9.499	164.096	---	---	---	0
AO.12.1 Txapaldegi Berri	0	0	3.081	3.081	---	---	1.874	1.874	---	---	1.207	1.207
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>340.177</b>	<b>0</b>	<b>13.389</b>	<b>353.566</b>	<b>340.177</b>	<b>0</b>	<b>12.182</b>	<b>352.359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 17/1994				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>AÑORGA</b>												
AÑ.01.1 P.P. Atotxa Erreka	6.273	0	58.893	65.166	6.273	--	58.893	65.166	---	---	---	0
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	0	1.500	23.500	25.000	--	--	2.596	2.596	--	1.500	20.904	22.404
AÑ.05 Añorga	5.625	376	2.624	8.625	--	--	--	0	5.625	376	2.624	8.625
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>11.898</b>	<b>1.876</b>	<b>85.017</b>	<b>98.791</b>	<b>6.273</b>	<b>0</b>	<b>61.489</b>	<b>67.762</b>	<b>5.625</b>	<b>1.876</b>	<b>23.528</b>	<b>31.029</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>												
AU.01.1 Mariyene	0	522	782	1.304	--	522	782	1.304	---	---	---	0
AU.01.2 Rodil	0	1.521	2.439	3.960	--	--	588	588	--	1.521	1.851	3.372
AU.01.3 Ordoñez	0	103	1.709	1.812	--	103	1.709	1.812	---	---	---	0
AU.04 Tokieder	13.740	0	727	14.467	13.740	--	727	14.467	---	---	---	0
AU.05.1 Viveros	0	128	3.577	3.705	--	128	3.577	3.705	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>13.740</b>	<b>2.274</b>	<b>9.234</b>	<b>25.248</b>	<b>13.740</b>	<b>753</b>	<b>7.383</b>	<b>21.876</b>	<b>0</b>	<b>1.521</b>	<b>1.851</b>	<b>3.372</b>
<b>AYETE</b>												
AY.03 Pintore	14.203	0	240	14.443	14.203	--	240	14.443	---	---	---	0
AY.04.1 Marianistas	0	0	5.400	5.400	--	---	--	0	--	--	5.400	5.400
AY.06 Arbaizenea	1.150	0	10.490	11.640	1.150	--	10.490	11.640	---	---	---	0
AY.07 Lazcano	45.063	0	450	45.513	45.063	--	450	45.513	---	---	---	0
AY.10 Lugaritz	0	0	27.236	27.236	--	--	27.236	27.236	---	---	---	0
AY.11.1 Lanberri	0	674	11.086	11.760	--	674	11.086	11.760	---	---	---	0
AY.12 Alto de Errondo (I)	13.431	0	579	14.010	13.431	--	579	14.010	---	---	---	0
AY.13 Alto de Errondo (II)	0	217	11.998	12.215	--	217	10.615	10.832	--	--	1.383	1.383
AY.16 Pagola	1.123	740	58.465	60.328	1.123	740	58.465	60.328	---	---	---	0
AY.17 Bera-Bera	133.845	0	1.072	134.917	133.845	--	1.072	134.917	---	---	---	0
AY.18 Munto	50.976	691	-94	51.573	50.976	691	-94	51.573	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>259.791</b>	<b>2.322</b>	<b>126.922</b>	<b>389.035</b>	<b>259.791</b>	<b>2.322</b>	<b>120.139</b>	<b>382.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>
<b>CENTRO</b>												
CE.02 Puerto	7.642	535	557	8.734	7.642	535	557	8.734	---	---	---	0
CE.05 San Bartolomé	11.789	12.479	33.361	57.629	11.789	12.479	33.361	57.629	---	---	---	0
CE.06 Amara Zaharra	65.479	0	1.440	66.919	--	--	--	0	65.479	--	1.440	66.919
CE.09.1 Villas San Roke	0	1.280	920	2.200	---	---	---	0	---	1.280	920	2.200
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>84.910</b>	<b>14.294</b>	<b>36.278</b>	<b>135.482</b>	<b>19.431</b>	<b>13.014</b>	<b>33.918</b>	<b>66.363</b>	<b>65.479</b>	<b>1.280</b>	<b>2.360</b>	<b>69.119</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 17/1994				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>EGIA</b>												
EG.03 Tabacalera	0	0	18.243	18.243	---	---	---	0	--	--	18.243	18.243
EG.08.1 Oncológico	229	0	9.445	9.674	---	---	---	0	229	--	9.445	9.674
EG.09 San Francisco Javier	22.488	0	4.400	26.888	22.488	--	4.000	26.488	--	--	400	400
EG.18 Aldunaene	0	3.335	14.602	17.937	--	3.335	14.602	17.937	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>22.717</b>	<b>3.335</b>	<b>46.690</b>	<b>72.742</b>	<b>22.488</b>	<b>3.335</b>	<b>18.602</b>	<b>44.425</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>28.088</b>	<b>28.317</b>
<b>IBAETA</b>												
IB.02 Tolare	13.730	0	1.306	15.036	13.730	--	1.306	15.036	---	---	---	0
IB.10.1 Etxegi	0	0	8.820	8.820	---	---	---	0	--	--	8.820	8.820
IB.10.2 Aita Barandiaran	0	0	4.250	4.250	---	---	---	0	--	--	4.250	4.250
IB.12 Illarra	3.038	0	22.093	25.131	3.038	--	22.093	25.131	---	---	---	0
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	0	0	8.500	8.500	---	---	---	0	--	--	8.500	8.500
IB.19 Iza	0	0	4.800	4.800	---	---	---	0	--	--	4.800	4.800
IB.22 El Infierno	0	557	18.543	19.100	---	---	---	0	--	557	18.543	19.100
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>16.768</b>	<b>557</b>	<b>68.312</b>	<b>85.637</b>	<b>16.768</b>	<b>0</b>	<b>23.399</b>	<b>40.167</b>	<b>0</b>	<b>557</b>	<b>44.913</b>	<b>45.470</b>
<b>IGELDO</b>												
IG.01 Amezti	9.200	0	1.815	11.015	9.200	--	1.815	11.015	---	---	---	0
IG.02 Pueblo de Igeldo	13.215	0	1.357	14.572	13.215	--	1.357	14.572	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>22.415</b>	<b>0</b>	<b>3.172</b>	<b>25.587</b>	<b>22.415</b>	<b>0</b>	<b>3.172</b>	<b>25.587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>INTXAURRONDO</b>												
IN.02.2 Salesas	0	701	864	1.565	---	---	---	0	--	701	864	1.565
IN.03.1 Clínica del Pilar	0	0	4.400	4.400	---	---	---	0	--	--	4.400	4.400
IN.03.2 Lourdes Enea	0	923	1.477	2.400	---	---	---	0	--	923	1.477	2.400
IN.04 Julimasene	6.304	131	11.075	17.510	6.304	131	11.075	17.510	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>6.304</b>	<b>1.755</b>	<b>17.816</b>	<b>25.875</b>	<b>6.304</b>	<b>131</b>	<b>11.075</b>	<b>17.510</b>	<b>0</b>	<b>1.624</b>	<b>6.741</b>	<b>8.365</b>
<b>LOIOLA</b>												
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	6.737	1.208	23.792	31.737	6.737	--	7.275	14.012	--	1.208	16.517	17.725
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	14.867	7.725	103.769	126.361	14.867	7.725	59.294	81.886	--	--	44.475	44.475
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>21.604</b>	<b>8.933</b>	<b>127.561</b>	<b>158.098</b>	<b>21.604</b>	<b>7.725</b>	<b>66.569</b>	<b>95.898</b>	<b>0</b>	<b>1.208</b>	<b>60.992</b>	<b>62.200</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 17/1994				EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)- SUJETA A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>MARTUTENE</b>												
MA.01 Antzita	0	0	40.000	40.000	---	---	---	0	---	---	40.000	40.000
MA.05.1 Trinquete	2.053	1.979	4.221	8.253	---	---	---	0	2.053	1.979	4.221	8.253
MA.06 Sarrueta	0	5.779	35.621	41.400	---	---	5.400	5.400	---	5.779	30.221	36.000
MA.07 Portutxo	10.902	3.585	-1.785	9.778	---	---	---	0	10.902	3.585	-1.785	9.778
MA.08 Antondegi	4.627	3.562	274.811	283.000	---	---	---	0	4.627	3.562	274.811	283.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>17.582</b>	<b>14.905</b>	<b>352.868</b>	<b>382.431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.400</b>	<b>5.400</b>	<b>17.582</b>	<b>14.905</b>	<b>347.468</b>	<b>377.031</b>
<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>												
MB.01.1 Kaskarrealde	0	0	466	466	---	---	466	466	---	---	---	0
MB.01.2 Kaskarre	0	162	194	356	---	162	194	356	---	---	---	0
MB.05.1 Etzanizenea	0	270	410	680	---	270	410	680	---	---	---	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>1.070</b>	<b>1.502</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>1.070</b>	<b>1.502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>												
MZ.01 Merkelin	8.900	0	3.446	12.346	8.900	---	3.446	12.346	---	---	---	0
MZ.02 Miramón	21.667	0	8.333	30.000	21.667	---	8.333	30.000	---	---	---	0
MZ.03.1 Iyola (I)	8.773	0	300	9.073	8.773	---	300	9.073	---	---	---	0
MZ.03.2 Vial Iyola	0	0	1.300	1.300	---	---	1.300	1.300	---	---	---	0
MZ.03.3 Iyola (II)	1.464	324	16.774	18.562	1.464	324	16.774	18.562	---	---	---	0
MZ.03.4 Miramón (II)	5.272	0	10.308	15.580	5.272	---	10.308	15.580	---	---	---	0
MZ.06 Agerre	22.049	0	6.390	28.439	22.049	---	3.076	25.125	---	---	3.314	3.314
MZ.10 Basozabal	0	0	10.000	10.000	---	---	---	0	---	---	10.000	10.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>68.125</b>	<b>324</b>	<b>56.851</b>	<b>125.300</b>	<b>68.125</b>	<b>324</b>	<b>43.537</b>	<b>111.986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.314</b>	<b>13.314</b>
<b>ZUBIETA</b>												
ZU.01 Zubietako Kaskoa	11.970	0	930	12.900	11.970	---	930	12.900	---	---	---	0
ZU.02 Aldatxeta	0	3.223	73.087	76.310	---	---	---	0	---	3.223	73.087	76.310
ZU.04.1 Tellerialde	0	0	14.800	14.800	---	---	---	0	---	---	14.800	14.800
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	642	0	3.040	3.682	---	---	---	0	642	---	3.040	3.682
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>12.612</b>	<b>3.223</b>	<b>91.857</b>	<b>107.692</b>	<b>11.970</b>	<b>0</b>	<b>930</b>	<b>12.900</b>	<b>642</b>	<b>3.223</b>	<b>90.927</b>	<b>94.792</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.443.436</b>	<b>66.606</b>	<b>1.545.764</b>	<b>3.052.882</b>	<b>1.031.042</b>	<b>30.826</b>	<b>565.023</b>	<b>1.626.891</b>	<b>412.394</b>	<b>35.780</b>	<b>980.741</b>	<b>1.425.991</b>

8.2.- Régimen jurídico de la edificabilidad destinada a las viviendas proyectadas en los nuevos desarrollos residenciales previstos en el Plan General de 1995 y en el marco de la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.

En el siguiente cuadro 2 se exponen los desarrollos residenciales que, en atención a los criterios expuestos en el anterior apartado "7.A" de este mismo epígrafe, se consolidan en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluso en lo referente al régimen urbanístico de la edificabilidad residencial y de las viviendas previstas en ellos, y a su vinculación bien al régimen propio de la vivienda protegida bien al de la vivienda libre.

Con las salvedades que se exponen a continuación, de conformidad con esos criterios, esos desarrollos continúan sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 17/1994<sup>1</sup>, sin que, a su vez, sea de aplicación en los mismos el estándar regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

La primera de esas salvedades incide en los desarrollos residenciales previstos en el Plan General de 1995 y pendientes de ejecución, pero no sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de 1994 por no cumplir los requisitos de dimensionamiento, etc. establecidos a ese respecto en ésta. En todo caso, a los simples efectos de su cuantificación, esos desarrollos son objeto de consideración en el siguiente cuadro 2.

Por su parte, la segunda salvedad incide en los desarrollos proyectados en expedientes urbanísticos aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley de 2006, cuyo contenido se adecúa las previsiones establecidas en ésta, en consonancia con lo expresamente decidido a ese respecto por el propio Ayuntamiento que, en concreto, acordó adaptar a la misma los desarrollos planteados en los ámbitos Auditiz-Akular y Txomin Enea.

---

<sup>1</sup> Se trata de, en concreto, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.

CUADRO 2.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL DE 1995 Y EN EL MARCO DE LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, DE 30 DE JUNIO DE 1994, PENDIENTES DE EJECUCIÓN, INCLUIDOS TANTO LOS SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA A ORDENAR EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ACUERDO CON DICHA LEY, COMO LOS NO SUJETOS A ESE ESTÁNDAR. RÉGIMEN JURÍDICO DE DICHA EDIFICABILIDAD.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.01.1 San Luis	51.320	1.780	5.816	--	2.013	7.829	60.929
AL.04.1 Lardi Alde Hegoa	22.282	--	6.368	3.184	--	9.552	31.834
AL.11.1 Zuluaga	--	--	--	--	1.411	1.411	1.411
AL.11.3 Regina Concepción	--	--	--	--	840	840	840
AL.12.1 Sasuategi	--	--	--	--	4.472	4.472	4.472
AL.13.1 Iparralde	--	--	--	--	1.216	1.216	1.216
AL.17 Esnabide	--	--	8.330	1.282	3.203	12.815	12.815
AL.18.1 Alfe	--	--	816	816	2.448	4.080	4.080
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>73.602</b>	<b>1.780</b>	<b>21.330</b>	<b>5.282</b>	<b>15.603</b>	<b>42.215</b>	<b>117.597</b>
<b>AMARA BERRI</b>							
AM.05 Riberas de Loiola	148.354	--	16.691	--	45.802	62.493	210.847
AM.09 Morlans Behera	--	1.010	52.460	--	-1.010	51.450	52.460
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>148.354</b>	<b>1.010</b>	<b>69.151</b>	<b>0</b>	<b>44.792</b>	<b>113.943</b>	<b>263.307</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.02 El Antiguo	185.580	--	--	--	809	809	186.389
AO.03 Seminario	154.597	--	--	--	9.499	9.499	164.096
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	1.874	1.874	1.874
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>340.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.182</b>	<b>12.182</b>	<b>352.359</b>
<b>AÑORGA</b>							
AÑ.01.1 P.P. Atotxa Erreka	6.273	--	--	--	58.893	58.893	65.166
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	--	--	--	2.596	2.596	2.596
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>6.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.489</b>	<b>61.489</b>	<b>67.762</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.1 Mariyene	--	522	--	--	782	782	1.304
AU.01.2 Rodil	--	--	--	--	588	588	588
AU.01.3 Ordoñez	--	103	--	--	1.709	1.709	1.812
AU.04 Tokieder	13.740	--	--	--	727	727	14.467
AU.05.1 Viveros	--	128	--	--	3.577	3.577	3.705
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>13.740</b>	<b>753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.383</b>	<b>7.383</b>	<b>21.876</b>
<b>AYETE</b>							
AY.03 Pintore	14.203	--	--	--	240	240	14.443
AY.06 Arbaizenea	1.150	--	--	--	10.490	10.490	11.640
AY.07 Lazcano	45.063	--	--	--	450	450	45.513
AY.10 Lugaritz	--	--	2.700	--	24.536	27.236	27.236
AY.11.1 Lanberri	--	674	4.770	3.420	2.896	11.086	11.760
AY.12 Alto de Errondo (I)	13.431	--	--	--	579	579	14.010
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	217	--	--	10.615	10.615	10.832
AY.16 Pagola	1.123	740	26.860	--	31.605	58.465	60.328
AY.17 Bera-Bera	133.845	--	--	--	1.072	1.072	134.917
AY.18 Munto	50.976	691	--	--	-94	-94	51.573
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>259.791</b>	<b>2.322</b>	<b>34.330</b>	<b>3.420</b>	<b>82.389</b>	<b>120.139</b>	<b>382.252</b>
<b>CENTRO</b>							
CE.02 Puerto	7.642	535	--	--	557	557	8.734
CE.05 San Bartolomé	11.789	12.479	--	--	33.361	33.361	57.629
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>19.431</b>	<b>13.014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.918</b>	<b>33.918</b>	<b>66.363</b>
<b>EGIA</b>							
EG.09 San Francisco Javier	22.488	--	--	--	4.000	4.000	26.488
EG.18 Aldunaene	--	3.335	3.600	--	11.002	14.602	17.937
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>22.488</b>	<b>3.335</b>	<b>3.600</b>	<b>0</b>	<b>15.002</b>	<b>18.602</b>	<b>44.425</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>IBAETA</b>							
IB.02 Tolare	13.730	--	--	--	1.306	1.306	15.036
IB.12 Illarra	3.038	--	4.328	--	17.765	22.093	25.131
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>16.768</b>	<b>0</b>	<b>4.328</b>	<b>0</b>	<b>19.071</b>	<b>23.399</b>	<b>40.167</b>
<b>IGELDO</b>							
IG.01 Amezti	9.200	--	--	--	1.815	1.815	11.015
IG.02 Pueblo de Igeldo	13.215	--	1.357	--	--	1.357	14.572
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>22.415</b>	<b>0</b>	<b>1.357</b>	<b>0</b>	<b>1.815</b>	<b>3.172</b>	<b>25.587</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.04 Julimasene	6.304	131	3.090	--	7.985	11.075	17.510
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>6.304</b>	<b>131</b>	<b>3.090</b>	<b>0</b>	<b>7.985</b>	<b>11.075</b>	<b>17.510</b>
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	6.737	--	2.580	--	4.695	7.275	14.012
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	14.867	7.725	34.400	--	24.894	59.294	81.886
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>21.604</b>	<b>7.725</b>	<b>36.980</b>	<b>0</b>	<b>29.589</b>	<b>66.569</b>	<b>95.898</b>
<b>MARTUTENE</b>							
MA.06 Sarrueta	--	--	--	--	5.400	5.400	5.400
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.400</b>	<b>5.400</b>	<b>5.400</b>
<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>							
MB.01.1 Kaskarrealde	--	--	--	--	466	466	466
MB.01.2 Kaskarre	--	162	--	--	194	194	356
MB.05.1 Etxanizenea	--	270	--	--	410	410	680
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.502</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.01 Merkelin	8.900	--	--	--	3.446	3.446	12.346
MZ.02 Miramón	21.667	--	--	--	8.333	8.333	30.000
MZ.03.1 Iyola (I)	8.773	--	--	--	300	300	9.073
MZ.03.2 Vial Iyola	--	--	--	--	1.300	1.300	1.300
MZ.03.3 Iyola (II)	1.464	324	--	--	16.774	16.774	18.562
MZ.03.4 Miramón (II)	5.272	--	--	--	10.308	10.308	15.580
MZ.06 Agerre	22.049	--	--	--	3.076	3.076	25.125
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>68.125</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.537</b>	<b>43.537</b>	<b>111.986</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.01 Zubietako Kaskoa	11.970	--	--	--	930	930	12.900
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>11.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>930</b>	<b>930</b>	<b>12.900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.031.042</b>	<b>30.826</b>	<b>174.166</b>	<b>8.702</b>	<b>382.155</b>	<b>565.023</b>	<b>1.626.891</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	--	--	<b>30,82%</b>	<b>1,54%</b>	<b>67,64%</b>	<b>100%</b>	--

8.3.- Régimen jurídico de la edificabilidad destinada a las viviendas proyectadas en los nuevos desarrollos residenciales sujetos a la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En el siguiente cuadro 3 se exponen los desarrollos residenciales que, en atención a los criterios expuestos en el anterior apartado "7.B" de este mismo epígrafe, han de entenderse sujetos a los criterios reguladores de los mismos establecidos en la citada Ley de Suelo y Urbanismo, con independencia de que deban ser o no considerados a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la misma.

De todos esos desarrollos, los que se han de considerar a los efectos del cumplimiento del citado estándar legal son, en concreto, los previstos tanto en suelo urbano sujeto a actuaciones integradas como en suelo urbanizable. Son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro 4.

Una previsión como ésa requiere en todo caso alguna aclaración, asociada al hecho de que en el marco de dicha Ley la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada constituye una determinación del rango normativo propio de la ordenación pormenorizada.

Eso hace que, en este momento, el reiterado estándar debamos referirlo a dos tipos de ámbitos y/o desarrollos diversos.

Por un lado, los previstos en ámbitos de actuación integrada que este Plan General delimita digamos que oficialmente y con carácter normativo, de acuerdo con los criterios expuestos en el siguiente epígrafe XXV de este mismo documento.

Por otro, los planteados en aquellos otros ámbitos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo con el fin de determinar la consiguiente ordenación pormenorizada, y que, además, deberá delimitar los correspondientes ámbitos de actuación integrada. Mientras tanto, cuando en esos casos este Plan General regula el indicado régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada no hace sino presuponer que en el futuro y ya oficialmente se vincularán a actuaciones integradas, con el consiguiente adelanto de una serie de decisiones que oficial y normativamente se adoptarán en fases posteriores del proceso urbanístico.

Todo eso no es sino consecuencia de la existencia de, podría decirse, un cierto desfase conceptual que afecta a, por un lado, el rango y la naturaleza de las previsiones que se exponen a continuación, y, por otro, el momento de adopción de las correspondientes decisiones en torno a las mismas: categorización del suelo urbano (ordenación pormenorizada); medidas para garantizar el cumplimiento de los estándares legales en materia de vivienda protegida (ordenación estructural); delimitación de ámbitos de actuación integrada (ordenación pormenorizada).

**CUADRO 3.**  
**EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS**  
**EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE SUELO Y**  
**URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.02.1 Txingurri	368	478	2.191	2.191	6.572	10.954	11.800
AL.04.2 Jolastokieta Alto	--	--	3.168	3.168	9.504	15.840	15.840
AL.06.1 Villa Dolores	--	384	--	--	741	741	1.125
AL.07.1 Vaguada de Oleta	381	1.185	8.654	3.147	3.933	15.734	17.300
AL.08.1 Larres	--	--	2.120	2.120	6.360	10.600	10.600
AL.08.2 Roteta Azpikoa	--	1.636	--	--	2.064	2.064	3.700
AL.11.2 Eufemia	--	220	--	--	320	320	540
AL.12.1 Sasuategi	--	987	1.286	1.285	3.857	6.428	7.415
AL.14 Papin	--	796	3.961	3.961	11.882	19.804	20.600
AL.20 Auditz-Akular	3.963	3.900	147.408	55.147	59.637	262.192	270.055
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>4.712</b>	<b>9.586</b>	<b>168.788</b>	<b>71.019</b>	<b>104.870</b>	<b>344.677</b>	<b>358.975</b>
<b>AMARA BERRI</b>							
AM.02 Ensanche de Amara (II)	318.125	--	--	--	7.892	7.892	326.017
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>318.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.892</b>	<b>7.892</b>	<b>326.017</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	1.207	1.207	1.207
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>
<b>AÑORGA</b>							
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	1.500	4.181	4.180	12.543	20.904	22.404
AÑ.05 Añorga	5.625	376	--	--	2.624	2.624	8.625
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>5.625</b>	<b>1.876</b>	<b>4.181</b>	<b>4.180</b>	<b>15.167</b>	<b>23.528</b>	<b>31.029</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.2 Rodil	--	1.521	370	370	1.111	1.851	3.372
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.521</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>1.111</b>	<b>1.851</b>	<b>3.372</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO			Total	
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre		
<b>AYETE</b>							
AY.04.1 Marianistas	--	--	--	--	5.400	5.400	5.400
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	--	--	--	1.383	1.383	1.383
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>
<b>CENTRO</b>							
CE.06 Amara Zaharra	65.479	--	--	--	1.440	1.440	66.919
CE.09.1 Villas San Roke	--	1.280	--	--	920	920	2.200
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>65.479</b>	<b>1.280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.360</b>	<b>2.360</b>	<b>69.119</b>
<b>EGIA</b>							
EG.03 Tabacalera	--	--	3.649	3.649	10.945	18.243	18.243
EG.08.1 Oncológico	229	--	--	--	9.445	9.445	9.674
EG.09 San Francisco Javier	--	--	--	--	400	400	400
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>3.649</b>	<b>3.649</b>	<b>20.790</b>	<b>28.088</b>	<b>28.317</b>
<b>IBAETA</b>							
IB.10.1 Etxegi	--	--	4.410	4.410	--	8.820	8.820
IB.10.2 Aita Barandiaran	--	--	--	--	4.250	4.250	4.250
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	--	--	6.375	2.125	--	8.500	8.500
IB.19 Iza	--	--	--	--	4.800	4.800	4.800
IB.22 El Infierno	--	557	3.709	3.709	11.125	18.543	19.100
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>557</b>	<b>14.494</b>	<b>10.244</b>	<b>20.175</b>	<b>44.913</b>	<b>45.470</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.02.2 Salesas	--	701	--	--	864	864	1.565
IN.03.1 Clínica del Pilar	--	--	--	--	4.400	4.400	4.400
IN.03.2 Lourdes Enea	--	923	296	295	886	1.477	2.400
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.624</b>	<b>296</b>	<b>295</b>	<b>6.150</b>	<b>6.741</b>	<b>8.365</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO			Total	
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre		
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	--	1.208	3.303	3.303	9.911	16.517	17.725
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	--	--	17.485	19.082	7.908	44.475	44.475
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.208</b>	<b>20.788</b>	<b>22.385</b>	<b>17.819</b>	<b>60.992</b>	<b>62.200</b>
<b>MARTUTENE</b>							
MA.01 Antzita	--	--	16.000	--	24.000	40.000	40.000
MA.05.1 Trinquete	2.053	1.979	844	844	2.533	4.221	8.253
MA.06 Sarrueta	--	5.779	16.362	--	13.859	30.221	36.000
MA.07 Portutxo	10.902	3.585	--	--	-1.785	-1.785	9.778
MA.08 Antondegi	4.627	3.562	170.000	68.000	36.811	274.811	283.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>17.582</b>	<b>14.905</b>	<b>203.206</b>	<b>68.844</b>	<b>75.418</b>	<b>347.468</b>	<b>377.031</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.06 Agerre	--	--	--	--	3.314	3.314	3.314
MZ.10 Basozabal	--	--	--	--	10.000	10.000	10.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.314</b>	<b>13.314</b>	<b>13.314</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.02 Aldatxeta	--	3.223	40.198	14.617	18.272	73.087	76.310
ZU.04.1 Tellerialde	--	--	3.000	11.800	--	14.800	14.800
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	642	--	1.672	608	760	3.040	3.682
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>642</b>	<b>3.223</b>	<b>44.870</b>	<b>27.025</b>	<b>19.032</b>	<b>90.927</b>	<b>94.792</b>
<b>TOTAL</b>	<b>412.394</b>	<b>35.780</b>	<b>460.642</b>	<b>208.011</b>	<b>312.088</b>	<b>980.741</b>	<b>1.425.991</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>47,0%</b>	<b>21,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>
<sup>(1)</sup> Incluye la edificabilidad vinculada al régimen de la vivienda tasada autonómica y municipal (tanto régimen especial, como general)							

CUADRO 4.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO				
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.02.1 Txingurri	368	478	2.191	2.191	6.572	10.954	11.800
AL.04.2 Jolastokieta Alto	--	--	3.168	3.168	9.504	15.840	15.840
AL.07.1 Vaguada de Oleta	381	1.185	8.654	3.147	3.933	15.734	17.300
AL.08.1 Larres	--	--	2.120	2.120	6.360	10.600	10.600
AL.08.2 Roteta Azpikoa	--	1.636	--	--	2.064	2.064	3.700
AL.12.1 Sasuategi	--	987	1.286	1.285	3.857	6.428	7.415
AL.14 Papin	--	796	3.961	3.961	11.882	19.804	20.600
AL.20 Auditz-Akular	3.963	3.900	147.408	55.147	59.637	262.192	270.055
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>4.712</b>	<b>8.982</b>	<b>168.788</b>	<b>71.019</b>	<b>103.809</b>	<b>343.616</b>	<b>357.310</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	1.207	1.207	1.207
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>
<b>AÑORGA</b>							
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	1.500	4.181	4.180	12.543	20.904	22.404
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>4.181</b>	<b>4.180</b>	<b>12.543</b>	<b>20.904</b>	<b>22.404</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.2 Rodil	--	1.521	370	370	1.111	1.851	3.372
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.521</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>1.111</b>	<b>1.851</b>	<b>3.372</b>
<b>AYETE</b>							
AY.04.1 Marianistas	--	--	--	--	5.400	5.400	5.400
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	--	--	--	1.383	1.383	1.383
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO			Total	
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre		
<b>CENTRO</b>							
CE.09.1 Villas San Roke	--	1.280	--	--	920	920	2.200
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>2.200</b>
<b>EGIA</b>							
EG.03 Tabacalera	--	--	3.649	3.649	10.945	18.243	18.243
EG.08.1 Oncológico	229	--	--	--	9.445	9.445	9.674
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>3.649</b>	<b>3.649</b>	<b>20.390</b>	<b>27.688</b>	<b>27.917</b>
<b>IBAETA</b>							
IB.10.1 Etxegi	--	--	4.410	4.410	--	8.820	8.820
IB.10.2 Aita Barandiaran	--	--	--	--	4.250	4.250	4.250
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	--	--	6.375	2.125	--	8.500	8.500
IB.22 El Infierno	--	557	3.709	3.709	11.125	18.543	19.100
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>557</b>	<b>14.494</b>	<b>10.244</b>	<b>15.375</b>	<b>40.113</b>	<b>40.670</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.02.2 Salesas	--	701	--	--	864	864	1.565
IN.03.1 Clínica del Pilar	--	--	--	--	4.400	4.400	4.400
IN.03.2 Lourdes Enea	--	923	296	295	886	1.477	2.400
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.624</b>	<b>296</b>	<b>295</b>	<b>6.150</b>	<b>6.741</b>	<b>8.365</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		NUEVA / INCREMENTO. RÉGIMEN JURIDICO			TOTAL	
	Consolidada	Disconforme	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre		
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	--	1.208	3.303	3.303	9.911	16.517	17.725
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea <sup>(1)</sup>	--	--	17.485	11.300	15.690	44.475	44.475
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.208</b>	<b>20.788</b>	<b>14.603</b>	<b>25.601</b>	<b>60.992</b>	<b>62.200</b>
<b>MARTUTENE</b>							
MA.01 Antzita	--	--	16.000	--	24.000	40.000	40.000
MA.05.1 Trinquete	2.053	1.979	844	844	2.533	4.221	8.253
MA.06 Sarrueta	--	5.779	16.362	--	13.859	30.221	36.000
MA.07 Portutxo	10.902	3.585	--	--	-1.785	-1.785	9.778
MA.08 Antondegi	4.627	3.562	170.000	68.000	36.811	274.811	283.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>17.582</b>	<b>14.905</b>	<b>203.206</b>	<b>68.844</b>	<b>75.418</b>	<b>347.468</b>	<b>377.031</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.10 Basozabal	--	--	--	--	10.000	10.000	10.000
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.02 Aldatxeta	--	3.223	40.198	14.617	18.272	73.087	76.310
ZU.04.1 Tellerialde	--	--	3.000	11.800	--	14.800	14.800
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	642	--	1.672	608	760	3.040	3.682
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>642</b>	<b>3.223</b>	<b>44.870</b>	<b>27.025</b>	<b>19.032</b>	<b>90.927</b>	<b>94.792</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23.165</b>	<b>34.800</b>	<b>460.642</b>	<b>200.229</b>	<b>298.339</b>	<b>959.210</b>	<b>1.014.251</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>48%</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>

(1) Los 15.690 m<sup>2</sup>(t) residencial de promoción libre del Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea", se vinculan a los regímenes jurídicos siguientes: 7.782 m<sup>2</sup>(t) al régimen de vivienda tasada municipal de régimen general, y 7.908 m<sup>2</sup>(t) al régimen de vivienda de promoción libre.

8.4.- Unidades de vivienda resultantes en los desarrollos anteriores, y régimen jurídico de las mismas.

En los siguientes cuadros 5, 6, 7 y 8 se exponen los datos referidos a las unidades de vivienda resultantes en los desarrollos residenciales mencionados en los cuadros anteriores, así como el régimen jurídico de las mismas.

En concreto, en línea con lo expuesto en los cuadros anteriores en relación con la edificabilidad urbanística:

- \* En el cuadro 5 se da cuenta del número de viviendas proyectadas en la totalidad de los referidos nuevos desarrollos proyectados, así como de su vinculación bien a la Ley 17/1994<sup>1</sup>, bien a la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- \* En el cuadro 6 se da cuenta del número total de nuevas viviendas que, en atención con los criterios reiteradas veces mencionados, se consolidan en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluso en lo referente a su vinculación bien al régimen propio de la vivienda protegida bien al de la vivienda libre.

Con las dos salvedades que se exponen a continuación, esas nuevas viviendas están sujetas a los criterios establecidos en la Ley 17/1994<sup>2</sup>.

La primera de esas salvedades incide en las nuevas viviendas previstas en los desarrollos residenciales proyectados en el Plan General de 1995 y pendientes de ejecución, pero no sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de 1994 por no cumplir los requisitos de dimensionamiento, etc. establecidos a ese respecto en ésta. En todo caso, a los simples efectos de su cuantificación, esas viviendas son objeto de consideración en el siguiente cuadro 2.

Por su parte, la segunda salvedad incide en las viviendas previstas en los desarrollos proyectados en expedientes urbanísticos aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 cuyo contenido se adecúa a las determinaciones establecidas en la misma, en consonancia con lo expresamente decidido a ese respecto por el propio Ayuntamiento que, en concreto, acordó adaptar a ella los desarrollos planteados en los ámbitos Auditiz-Akular y Txomin Enea.

- \* En el cuadro 7 se da cuenta de la totalidad del número de viviendas proyectadas en desarrollos urbanísticos sujetos a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con independencia de que deban ser o no considerados a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la misma.
- \* En el cuadro 8 se da cuenta de la totalidad del número de viviendas proyectadas en los desarrollos urbanísticos a tomar en consideración a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>1</sup> Se trata de, en concreto, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.

<sup>2</sup> Se trata de, en concreto, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.

Se trata de, en concreto, los desarrollos planteados en los ámbitos clasificados como suelo urbano sujetos a actuaciones integradas, así como suelo urbanizable sectorizado. A esos efectos, se consideran como tales, tanto los ámbitos de actuación integrada oficial y normativamente delimitados en este Plan, como aquellos otros más bien sugeridos, cuya delimitación oficial deberá ser determinada por el planeamiento pormenorizado a promover.

**CUADRO 5.**  
**NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA TOTALIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS, INCLUIDAS LAS PREVISTAS EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL DE 1995 NO EJECUTADAS Y QUE AHORA SE CONSOLIDAN.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 17/1994				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>ALTZA</b>												
AL.01.1 San Luis	634	13	81	728	634	13	81	728	--	--	--	0
AL.02.1 Txingurri	2	3	124	129	--	--	--	0	2	3	124	129
AL.04.1 Lardi Alde Hegoa	248	0	106	354	248	--	106	354	--	--	--	0
AL.04.2 Jolastokieta Alto	0	0	169	169	--	--	--	0	--	--	169	169
AL.06.1 Villa Dolores	0	3	9	12	--	--	--	0	--	3	9	12
AL.07.1 Vaguada de Oleta	6	14	174	194	--	--	--	0	6	14	174	194
AL.08.1 Larres	0	0	118	118	--	--	--	0	--	--	118	118
AL.08.2 Roteta Azpikoa	0	16	25	41	--	--	--	0	--	16	25	41
AL.11.1 Zuluaga	0	0	11	11	--	--	11	11	--	--	--	0
AL.11.2 Eufemia	0	5	1	6	--	--	--	0	--	5	1	6
AL.11.3 Regina Concepción	0	0	7	7	--	--	7	7	--	--	--	0
AL.12.1 Sasuategi	0	11	119	130	--	--	48	48	--	11	71	82
AL.13.1 Iparralde	0	0	9	9	--	--	9	9	--	--	--	0
AL.14 Papin	0	7	222	229	--	--	--	0	--	7	222	229
AL.17 Esnabide	0	0	148	148	--	--	148	148	--	--	--	0
AL.18.1 Alfe	0	0	46	46	--	--	46	46	--	--	--	0
AL.20 Auditz-Akular	18	18	3.044	3.080	--	--	--	0	18	18	3.044	3.080
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>908</b>	<b>90</b>	<b>4.413</b>	<b>5.411</b>	<b>882</b>	<b>13</b>	<b>456</b>	<b>1.351</b>	<b>26</b>	<b>77</b>	<b>3.957</b>	<b>4.060</b>
<b>AMARA BERRI</b>												
AM.02 Ensanche de Amara (II)	3.161	0	92	3.253	--	--	--	0	3.161	--	92	3.253
AM.05 Riberas de Loiola	1.435	0	591	2.026	1.435	--	591	2.026	--	--	--	0
AM.09 Morlans Behera	0	10	574	584	--	10	574	584	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>4.596</b>	<b>10</b>	<b>1.257</b>	<b>5.863</b>	<b>1.435</b>	<b>10</b>	<b>1.165</b>	<b>2.610</b>	<b>3.161</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>3.253</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>												
AO.02 El Antiguo	1.900	0	9	1.909	1.900	--	9	1.909	--	--	--	0
AO.03 Seminario	1.644	0	84	1.728	1.644	--	84	1.728	--	--	--	0
AO.12.1 Txapaldegi Berri	0	0	25	25	--	--	8	8	--	--	17	17
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>3.544</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>3.662</b>	<b>3.544</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>3.645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>17</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 17/1994				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>AÑORGA</b>												
AÑ.01.1 P.P. Atotxa Erreka	32	0	288	320	32	--	288	320	--	--	--	0
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	0	18	259	277	--	--	19	19	--	18	240	258
AÑ.05 Añorga	37	1	29	67	--	--	--	0	37	1	29	67
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>19</b>	<b>576</b>	<b>664</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>339</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>269</b>	<b>325</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>												
AU.01.1 Mariyene	0	4	10	14	--	4	10	14	--	--	--	0
AU.01.2 Rodil	0	2	33	35	--	--	5	5	--	2	28	30
AU.01.3 Ordoñez	0	1	19	20	--	1	19	20	--	--	--	0
AU.04 Tokieder	77	0	3	80	77	--	3	80	--	--	--	0
AU.05.1 Viveros	0	2	28	30	--	2	28	30	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>9</b>	<b>93</b>	<b>179</b>	<b>77</b>	<b>7</b>	<b>65</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>28</b>	<b>30</b>
<b>AYETE</b>												
AY.03 Pintore	68	0	2	70	68	--	2	70	--	--	--	0
AY.04.1 Marianistas	0	0	60	60	--	--	--	0	--	--	60	60
AY.06 Arbaizenea	2	0	82	84	2	--	82	84	--	--	--	0
AY.07 Lazcano	407	0	3	410	407	--	3	410	--	--	--	0
AY.10 Lugaritz	0	0	255	255	--	--	255	255	--	--	--	0
AY.11.1 Lanberri	0	8	129	137	--	8	129	137	--	--	--	0
AY.12 Alto de Errondo (I)	128	0	4	132	128	--	4	132	--	--	--	0
AY.13 Alto de Errondo (II)	0	2	99	101	--	2	59	61	--	--	40	40
AY.16 Pagola	8	1	589	598	8	1	589	598	--	--	--	0
AY.17 Bera-Bera	888	0	8	896	888	--	8	896	--	--	--	0
AY.18 Munto	421	1	4	426	421	1	4	426	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.922</b>	<b>12</b>	<b>1.235</b>	<b>3.169</b>	<b>1.922</b>	<b>12</b>	<b>1.135</b>	<b>3.069</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>CENTRO</b>												
CE.02 Puerto	103	10	6	119	103	10	6	119	--	--	--	0
CE.05 San Bartolomé	115	149	383	647	115	149	383	647	--	--	--	0
CE.06 Amara Zaharra	846	0	16	862	--	--	--	0	846	--	16	862
CE.09.1 Villas San Roke	0	4	12	16	--	--	--	0	--	4	12	16
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.064</b>	<b>163</b>	<b>417</b>	<b>1.644</b>	<b>218</b>	<b>159</b>	<b>389</b>	<b>766</b>	<b>846</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>878</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 17/1994				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>EGIA</b>												
EG.03 Tabacalera	0	0	202	202	--	--	--	0	--	--	202	202
EG.08.1 Oncológico	1	0	84	85	--	--	--	0	1	--	84	85
EG.09 San Francisco Javier	341	0	48	389	341	--	40	381	--	--	8	8
EG.18 Aldunaene	0	43	157	200	--	43	157	200	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>342</b>	<b>43</b>	<b>491</b>	<b>876</b>	<b>341</b>	<b>43</b>	<b>197</b>	<b>581</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>294</b>	<b>295</b>
<b>IBAETA</b>												
IB.02 Tolare	103	0	8	111	103	--	8	111	--	--	--	0
IB.10.1 Etxegi	0	0	96	96	--	--	--	0	--	--	96	96
IB.10.2 Aita Barandiaran	0	0	47	47	--	--	--	0	--	--	47	47
IB.12 Iliarra	33	0	170	203	33	--	170	203	--	--	--	0
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	0	0	100	100	--	--	--	0	--	--	100	100
IB.19 Iza	0	0	54	54	--	--	--	0	--	--	54	54
IB.22 El Infierno	0	6	216	222	--	--	--	0	--	6	216	222
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>6</b>	<b>691</b>	<b>833</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>178</b>	<b>314</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>513</b>	<b>519</b>
<b>IGELDO</b>												
IG.01 Amezti	52	0	3	55	52	--	3	55	--	--	--	0
IG.02 Pueblo de Igeldo	103	0	12	115	103	--	12	115	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>170</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>INTXAURRONDO</b>												
IN.02.2 Salesas	0	1	16	17	--	--	--	0	--	1	16	17
IN.03.1 Clínica del Pilar	0	0	49	49	--	--	--	0	--	--	49	49
IN.03.2 Lourdes Enea	0	2	24	26	--	--	--	0	--	2	24	26
IN.04 Julimasene	61	1	75	137	61	1	75	137	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>4</b>	<b>164</b>	<b>229</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>75</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>89</b>	<b>92</b>
<b>LOIOLA</b>												
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	53	10	251	314	53	--	68	121	--	10	183	193
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	156	118	1.196	1.470	156	118	584	858	--	--	612	612
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>128</b>	<b>1.447</b>	<b>1.784</b>	<b>209</b>	<b>118</b>	<b>652</b>	<b>979</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>795</b>	<b>805</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 17/1994				NÚMERO DE VIVIENDAS SUJETAS A CRITERIOS LEY 2/2006			
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO	TOTAL
	Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.			Consolid.	Disconf.		
<b>MARTUTENE</b>												
MA.01 Antzita	0	0	444	444	--	--	--	0	--	--	444	444
MA.05.1 Trinquete	13	10	58	81	--	--	--	0	13	10	58	81
MA.06 Sarrueta	0	48	402	450	--	--	54	54	--	48	348	396
MA.07 Portutxo	91	13	11	107	--	--	--	0	91	13	11	107
MA.08 Antondegi	42	13	3.088	3.143	--	--	--	0	42	13	3.088	3.143
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>84</b>	<b>4.003</b>	<b>4.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>146</b>	<b>84</b>	<b>3.949</b>	<b>4.171</b>
<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>												
MB.01.1 Kaskarrealde	0	0	3	3	--	--	3	3	--	--	--	0
MB.01.2 Kaskarre	0	1	2	3	--	1	2	3	--	--	--	0
MB.05.1 Etxanizenea	0	3	4	7	--	3	4	7	--	--	--	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>												
MZ.01 Merkelin	38	0	14	52	38	--	14	52	--	--	--	0
MZ.02 Miramón	144	0	67	211	144	--	67	211	--	--	--	0
MZ.03.1 Iyola (I)	31	0	1	32	31	--	1	32	--	--	--	0
MZ.03.2 Vial Iyola	0	0	6	6	--	--	6	6	--	--	--	0
MZ.03.3 Iyola (II)	4	1	104	109	4	1	104	109	--	--	--	0
MZ.03.4 Miramón (II)	24	0	50	74	24	--	50	74	--	--	--	0
MZ.06 Agerre	100	0	42	142	100	--	9	109	--	--	33	33
MZ.10 Basozabal	0	0	86	86	--	--	--	0	--	--	86	86
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>1</b>	<b>370</b>	<b>712</b>	<b>341</b>	<b>1</b>	<b>251</b>	<b>593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
<b>ZUBIETA</b>												
ZU.01 Zubietako Kaskoa	63	0	6	69	63	--	6	69	--	--	--	0
ZU.02 Aldatxeta	0	18	829	847	--	--	--	0	--	18	829	847
ZU.04.1 Tellerialde	0	0	164	164	--	--	--	0	--	--	164	164
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	2	0	32	34	--	--	--	0	2	--	32	34
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>18</b>	<b>1.031</b>	<b>1.114</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>1.025</b>	<b>1.045</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13.635</b>	<b>591</b>	<b>16.330</b>	<b>30.548</b>	<b>9.416</b>	<b>368</b>	<b>5.055</b>	<b>14.839</b>	<b>4.219</b>	<b>223</b>	<b>11.275</b>	<b>15.709</b>

**CUADRO 6.**

**NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL DE 1995 Y EN EL MARCO DE LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, DE 30 DE JUNIO DE 1994, PENDIENTES DE EJECUCIÓN, INCLUIDAS TANTO LAS SUJETAS AL ESTANDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA A ORDENAR EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ACUERDO CON DICHA LEY, COMO LAS NO SUJETAS A ESE ESTÁNDAR. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CITADAS VIVIENDAS.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANISTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.01.1 San Luis	634	13	60	--	21	81	728
AL.04.1 Lardi Alde Hegoa	248	--	71	35	--	106	354
AL.11.1 Zuluaga	--	--	--	--	11	11	11
AL.11.3 Regina Concepción	--	--	--	--	7	7	7
AL.12.1 Sasuategi	--	--	--	--	48	48	48
AL.13.1 Iparralde	--	--	--	--	9	9	9
AL.17 Esnabide	--	--	98	15	35	148	148
AL.18.1 Alfe	--	--	9	9	28	46	46
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>882</b>	<b>13</b>	<b>238</b>	<b>59</b>	<b>159</b>	<b>456</b>	<b>1.351</b>
<b>AMARA BERRI</b>							
AM.05 Riberas de Loiola	1.435	--	189	--	402	591	2.026
AM.09 Morlans Behera	--	10	584	--	-10	574	584
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.435</b>	<b>10</b>	<b>773</b>	<b>0</b>	<b>392</b>	<b>1.165</b>	<b>2.610</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.02 El Antiguo	1.900	--	--	--	9	9	1.909
AO.03 Seminario	1.644	--	--	--	84	84	1.728
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	8	8	8
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>3.544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>3.645</b>
<b>AÑORGA</b>							
AÑ.01.1 P.P. Atotxa Erreka	32	--	--	--	288	288	320
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	--	--	--	19	19	19
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>307</b>	<b>339</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.1 Mariyene	--	4	--	--	10	10	14
AU.01.2 Rodil	--	--	--	--	5	5	5
AU.01.3 Ordoñez	--	1	--	--	19	19	20
AU.04 Tokieder	77	--	--	--	3	3	80
AU.05.1 Viveros	--	2	--	--	28	28	30
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>149</b>
<b>AYETE</b>							
AY.03 Pintore	68	--	--	--	2	2	70
AY.06 Arbaizenea	2	--	--	--	82	82	84
AY.07 Lazcano	407	--	--	--	3	3	410
AY.10 Lugaritz	--	--	30	--	225	255	255
AY.11.1 Lanberri	--	8	61	38	30	129	137
AY.12 Alto de Errondo (I)	128	--	--	--	4	4	132
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	2	--	--	59	59	61
AY.16 Pagola	8	1	316	--	273	589	598
AY.17 Bera-Bera	888	--	--	--	8	8	896
AY.18 Munto	421	1	--	--	4	4	426
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.922</b>	<b>12</b>	<b>407</b>	<b>38</b>	<b>690</b>	<b>1.135</b>	<b>3.069</b>
<b>CENTRO</b>							
CE.02 Puerto	103	10	--	--	6	6	119
CE.05 San Bartolomé	115	149	--	--	383	383	647
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>218</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>766</b>
<b>EGIA</b>							
EG.09 San Francisco Javier	341	--	--	--	40	40	381
EG.18 Aldunaene	--	43	40	--	117	157	200
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>157</b>	<b>197</b>	<b>581</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				TOTAL
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>IBAETA</b>							
IB.02 Tolare	103	--	--	--	8	8	111
IB.12 Illarra	33	--	50	--	120	170	203
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>128</b>	<b>178</b>	<b>314</b>
<b>IGELDO</b>							
IG.01 Amezti	52	--	--	--	3	3	55
IG.02 Pueblo de Igeldo	103	--	12	--	--	12	115
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>170</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.04 Julimasene	61	1	22	--	53	75	137
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>75</b>	<b>137</b>
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	53	--	27	--	41	68	121
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	156	118	360	--	224	584	858
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>118</b>	<b>387</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>652</b>	<b>979</b>
<b>MARTUTENE</b>							
MA.06 Sarrueta	--	--	--	--	54	54	54
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>							
MB.01.1 Kaskarrealde	--	--	--	--	3	3	3
MB.01.2 Kaskarre	--	1	--	--	2	2	3
MB.05.1 Etxanizenea	--	3	--	--	4	4	7
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>13</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				TOTAL
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada	V. Libre	Total	
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.01 Merkelin	38	--	--	--	14	14	52
MZ.02 Miramón	144	--	--	--	67	67	211
MZ.03.1 Iyola (I)	31	--	--	--	1	1	32
MZ.03.2 Vial Iyola	--	--	--	--	6	6	6
MZ.03.3 Iyola (II)	4	1	--	--	104	104	109
MZ.03.4 Miramón (II)	24	--	--	--	50	50	74
MZ.06 Agerre	100	--	--	--	9	9	109
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>251</b>	<b>593</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.01 Zubietako Kaskoa	63	--	--	--	6	6	69
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>69</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.416</b>	<b>368</b>	<b>1.929</b>	<b>97</b>	<b>3.029</b>	<b>5.055</b>	<b>14.839</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>38,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>59,9%</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>

**CUADRO 7.  
NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS  
A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANISTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.02.1 Txingurri	2	3	24	24	76	124	129
AL.04.2 Jolastokieta Alto	--	--	37	36	96	169	169
AL.06.1 Villa Dolores	--	3	--	--	9	9	12
AL.07.1 Vaguada de Oleta	6	14	96	35	43	174	194
AL.08.1 Larres	--	--	24	24	70	118	118
AL.08.2 Roteta Azpikoa	--	16	--	--	25	25	41
AL.11.2 Eufemia	--	5	--	--	1	1	6
AL.12.1 Sasuategi	--	11	14	14	43	71	82
AL.14 Papin	--	7	44	44	134	222	229
AL.20 Auditz-Akular	18	18	1.726	628	690	3.044	3.080
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>77</b>	<b>1.965</b>	<b>805</b>	<b>1.187</b>	<b>3.957</b>	<b>4.060</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AM.02 Ensanche de Amara (II)	3.161	--	--	--	92	92	3.253
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>3.161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>3.253</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	17	17	17
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>ANORGA</b>							
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	18	46	46	148	240	258
AÑ.05 Añorga	37	1	--	--	29	29	67
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>177</b>	<b>269</b>	<b>325</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.2 Rodil	--	2	4	4	20	28	30
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>30</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				TOTAL
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre	Total	
<b>AYETE</b>							
AY.04.1 Marianistas	--	--	--	--	60	60	60
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	--	--	--	40	40	40
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>CENTRO</b>							
CE.06 Amara Zaharra	846	--	--	--	16	16	862
CE.09.1 Villas San Roke	--	4	--	--	12	12	16
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>846</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>878</b>
<b>EGIA</b>							
EG.03 Tabacalera	--	--	41	40	121	202	202
EG.08.1 Oncológico	1	--	--	--	84	84	85
EG.09 San Francisco Javier	--	--	--	--	8	8	8
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>213</b>	<b>294</b>	<b>295</b>
<b>IBAETA</b>							
IB.10.1 Etxegi	--	--	48	48	--	96	96
IB.10.2 Aita Barandiaran	--	--	--	--	47	47	47
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	--	--	75	25	--	100	100
IB.19 Iza	--	--	--	--	54	54	54
IB.22 El Infierno	--	6	43	43	130	216	222
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>166</b>	<b>116</b>	<b>231</b>	<b>513</b>	<b>519</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.02.2 Salesas	--	1	--	--	16	16	17
IN.03.1 Clínica del Pilar	--	--	--	--	49	49	49
IN.03.2 Lourdes Enea	--	2	5	5	14	24	26
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>92</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada <sup>(1)</sup>	V. Libre	Total	
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	--	10	37	36	110	183	193
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	--	--	246	223	143	612	612
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>283</b>	<b>259</b>	<b>253</b>	<b>795</b>	<b>805</b>
<b>MARTUTENE</b>							
MA.01 Antzita	--	--	178	--	266	444	444
MA.05.1 Trinquete	13	10	9	9	40	58	81
MA.06 Sarrueta	--	48	180	--	168	348	396
MA.07 Portutxo	91	13	--	--	11	11	107
MA.08 Antondegi	42	13	1.888	755	445	3.088	3.143
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>84</b>	<b>2.255</b>	<b>764</b>	<b>930</b>	<b>3.949</b>	<b>4.171</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.06 Agerre	--	--	--	--	33	33	33
MZ.10 Basozabal	--	--	--	--	86	86	86
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.02 Aldatxeta	--	18	466	169	194	829	847
ZU.04.1 Tellerialde	--	--	33	131	--	164	164
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	2	--	18	6	8	32	34
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>517</b>	<b>306</b>	<b>202</b>	<b>1.025</b>	<b>1.045</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.219</b>	<b>223</b>	<b>5.282</b>	<b>2.345</b>	<b>3.648</b>	<b>11.275</b>	<b>15.709</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>46,8%</b>	<b>20,8%</b>	<b>32,4%</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>
<p><sup>(1)</sup> Incluye las viviendas vinculadas al régimen de la vivienda tasada autonómica y municipal (tanto régimen especial, como general)</p>							

**CUADRO 8.**  
**NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADO EN LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre	Total	
<b>ALTZA</b>							
AL.02.1 Txingurri	2	3	24	24	76	124	129
AL.04.2 Jolastokieta Alto	--	--	37	36	96	169	169
AL.07.1 Vaguada de Oleta	6	14	96	35	43	174	194
AL.08.1 Larres	--	--	24	24	70	118	118
AL.08.2 Roteta Azpikoa	--	16	--	--	25	25	41
AL.12.1 Sasuategi	--	11	14	14	43	71	82
AL.14 Papin	--	7	44	44	134	222	229
AL.20 Auditiz-Akular	18	18	1.726	628	690	3.044	3.080
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>1.965</b>	<b>805</b>	<b>1.177</b>	<b>3.947</b>	<b>4.042</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>							
AO.12.1 Txapaldegi Berri	--	--	--	--	17	17	17
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>AÑORGA</b>							
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	--	18	46	46	148	240	258
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>148</b>	<b>240</b>	<b>258</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>							
AU.01.2 Rodil	--	2	4	4	20	28	30
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>30</b>
<b>AYETE</b>							
AY.04.1 Marianistas	--	--	--	--	60	60	60
AY.13 Alto de Errondo (II)	--	--	--	--	40	40	40
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO				TOTAL
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre	Total	
<b>CENTRO</b>							
CE.09.1 Villas San Roke	--	4	--	--	12	12	16
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>16</b>
<b>EGIA</b>							
EG.03 Tabacalera	--	--	41	40	121	202	202
EG.08.1 Oncológico	1	--	--	--	84	84	85
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>205</b>	<b>286</b>	<b>287</b>
<b>IBAETA</b>							
IB.10.1 Etxegi	--	--	48	48	--	96	96
IB.10.2 Aita Barandiaran	--	--	--	--	47	47	47
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	--	--	75	25	--	100	100
IB.22 El Infierno	--	6	43	43	130	216	222
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>166</b>	<b>116</b>	<b>177</b>	<b>459</b>	<b>465</b>
<b>INTXAURRONDO</b>							
IN.02.2 Salesas	--	1	--	--	16	16	17
IN.03.1 Clínica del Pilar	--	--	--	--	49	49	49
IN.03.2 Lourdes Enea	--	2	5	5	14	24	26
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>92</b>
<b>LOIOLA</b>							
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	--	10	37	36	110	183	193
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea <sup>(1)</sup>	--	--	246	132	234	612	612
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>283</b>	<b>168</b>	<b>344</b>	<b>795</b>	<b>805</b>
<p>(1) Las 234 viviendas de promoción libre del Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea", se vinculan a los regímenes jurídicos siguientes: 91 viviendas al régimen de vivienda tasada municipal de régimen general, y 143 viviendas al régimen de vivienda de promoción libre.</p>							

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS						TOTAL
	PREEXISTENTES		NUEVAS / INCREMENTO. RÉGIMEN JURÍDICO			TOTAL	
	Consolidadas	Disconformes	V.P.O.	Tasada (1,7)	V. Libre		
<b>MARTUTENE</b>							
MA.01 Antzita	--	--	178	--	266	444	444
MA.05.1 Trinquete	13	10	9	9	40	58	81
MA.06 Sarrueta	--	48	180	--	168	348	396
MA.07 Portutxo	91	13	--	--	11	11	107
MA.08 Antondegi	42	13	1.888	755	445	3.088	3.143
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>84</b>	<b>2.255</b>	<b>764</b>	<b>930</b>	<b>3.949</b>	<b>4.171</b>
<b>MIRAMÓN-ZORROAGA</b>							
MZ.10 Basozabal	--	--	--	--	86	86	86
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
<b>ZUBIETA</b>							
ZU.02 Aldatxeta	--	18	466	169	194	829	847
ZU.04.1 Tellerialde	--	--	33	131	--	164	164
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	2	--	18	6	8	32	34
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>517</b>	<b>306</b>	<b>202</b>	<b>1.025</b>	<b>1.045</b>
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>214</b>	<b>5.282</b>	<b>2.254</b>	<b>3.497</b>	<b>11.033</b>	<b>11.414</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>47,9%</b>	<b>20,4%</b>	<b>31,7%</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>

8.5.- Nuevas viviendas en edificaciones residenciales (pre)existentes y consolidadas.

De conformidad con lo expuesto, se consideran como tales las viviendas que pudieran resultar en esas edificaciones bien en levantes autorizados, bien de la división de viviendas actuales, bien de su habilitación en locales de planta baja o similares.

Se prevé una cuantía total aproximada de 760 viviendas con ese origen.

De ese total y sin perjuicio de una futura y más precisa determinación de la correspondiente cuantía, se estima que unas 300 viviendas puedan resultar de la habilitación del uso de vivienda en los citados locales de planta baja o similares en las referidas edificaciones.

8.6.- Alojamientos dotacionales.

Sin perjuicio de la cumplimentación de los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se prevé la ordenación de un total aproximado de 1.300 alojamientos dotacionales.

Su ordenación responde a los criterios expuestos en el siguiente apartado 11 de este mismo epígrafe.

8.7.- Conclusiones resultantes en materia de cuantificación de las nuevas viviendas (incremento) resultantes en los nuevos desarrollos residenciales (viviendas y alojamientos) proyectados.

A.- Número total de nuevas viviendas (incremento) resultantes en:

- \* Los desarrollos residenciales sujetos a los criterios establecidos en la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994, pendientes de ejecución, y que este Plan General consolida: 5.055 viv.
- \* Los nuevos desarrollos residenciales previstos en este Plan General y sujetos a los criterios establecidos para los mismos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006: 11.275 viv.
- \* Total: 16.330 viv.

En realidad, de acuerdo con lo expuesto en el siguiente cuadro 9, de ese total, 1.948 viviendas han sido ya objeto de licencia municipal de construcción con anterioridad a finales de diciembre de 2009, por lo que pueden ser consideradas como construidas a esos efectos. Tras su reducción, el total restante asciende a 14.382 viv.

B.- Nuevas viviendas en edificaciones residenciales (pre)existentes y consolidadas: 760 viv.

C.- Alojamientos dotacionales: 1.300 alojamientos.

D.- Total: 18.390 viviendas y alojamientos, si se consideran todas las nuevas viviendas antes indicadas, y 16.442 viv. si restan las citadas 1.948 viv. objeto de licencia municipal con anterioridad a finales de diciembre de 2009.

E.- Número de nuevas viviendas vinculadas al régimen de vivienda protegida previstas en:

- \* Los desarrollos residenciales sujetos a los criterios establecidos en la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994, pendientes de ejecución, y que este Plan General consolida: 2.026 viv.
- \* Los nuevos desarrollos residenciales sujetos a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con independencia de que deban de considerarse o no a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la misma: 7.627 viv.

De ese total, 7.536 viv. están asociadas al estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley, y las restantes 91 viviendas al régimen de la vivienda tasada municipal de régimen general.

Estas viviendas ascienden al 68% del total de las previstas en esos nuevos desarrollos (11.275 viv.). Los alojamientos dotacionales pueden ser asimismo asimilados a la vivienda protegida. Con la suma de aquéllas y éstos, el indicado porcentaje ascendería al 71%.

Las previsiones anteriores no incluyen ni las viviendas existentes que, en atención a su incompatibilidad con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, deberán ser derribadas, ni las nuevas que a modo de sustitución de las mismas deban ser construidas. En este momento, la cuantía de esas viviendas se estima en un total aproximado de 640 viv. El Plan General contempla la construcción de las correspondientes viviendas sustitutorias, que han de sumarse al indicado total de 18.390 viviendas y alojamientos proyectados, si se consideran todas las nuevas viviendas antes indicadas, y de 16.442 viv. si se restan las citadas 1.948 viv. objeto de licencia municipal con anterioridad a finales de diciembre de 2009.

A las anteriores cabrá añadir las viviendas que en el futuro pudieran ordenarse en el ámbito ocupado por los Cuarteles de Loiola, previa, eso sí, su desafectación de su actual destino militar.

#### 8.8.- Otras propuestas.

Las propuestas expuestas hasta el momento se complementan con la previsión de gestión/adjudicación en régimen de alquiler del 50% de las nuevas viviendas de protección oficial (VPO) y de los alojamientos dotacionales resultantes.

En todo caso, una medida como ésa es ajena al planeamiento urbanístico y es más bien propia del correspondiente programa de gestión de la vivienda pública. Precisamente por eso, su definitiva materialización y articulación ha de ser acometida en el marco adecuado para la adopción de las decisiones definitivas en dicha materia (Entidad Pública Empresarial de Vivienda, etc.), y no en el propio planeamiento urbanístico.

#### 8.9.- Actualización de los datos de unidades de vivienda ejecutadas y proyectadas.

De acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado "8.1", la fecha de finales de marzo de 2006 constituye la referencia temporal a los efectos de la consideración de los desarrollos residenciales proyectados como ejecutados o no ejecutados. En concreto, se consideran ejecutadas la

edificabilidad residencial y las viviendas proyectadas que, con anterioridad a esa fecha, fueron objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción. A su vez, se consideran no ejecutadas las restantes viviendas con su consiguiente edificabilidad.

En consonancia con ello, en los cuadros incluidos en los apartados anteriores se consideran como desarrollos previstos y no ejecutados todos aquéllos que con anterioridad a la citada fecha de marzo de 2006 no fueron objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción. La única excepción a ese respecto es la relacionada con, concretamente, 132 viviendas del ámbito "AL.10 Buenavista", así como con la consiguiente edificabilidad residencial, que, pese a que recibieron la correspondiente licencia municipal con posterioridad a esa fecha, ya han sido contabilizadas como ejecutadas a los efectos de la configuración de los cuadros anteriores.

Los datos incluidos en el siguiente cuadro "9" dan respuesta al desfase resultante entre aquella fecha de marzo de 2006 y la actualidad, referida ésta a, concretamente, finales de diciembre de 2009, en lo concerniente a, concretamente, unidades de vivienda, y no así a la edificabilidad residencial.

Así, de conformidad con lo expuesto en ese cuadro, un total de 1.948 nuevas viviendas proyectadas en los desarrollos urbanísticos objeto de consideración en los cuadros anteriores han sido objeto de licencia municipal a lo largo del período comprendido entre finales de marzo de 2006 y finales de diciembre de 2009, y, precisamente por ello, han de ser consideradas ejecutadas a los efectos de las previsiones de este Plan General. El 44% de esas viviendas son de promoción libre, y el 56% restante están vinculadas al régimen de protección pública.

La consideración de estas viviendas como ejecutadas hace que la propuesta de nuevas viviendas y alojamientos proyectados quede fijada en realidad en un total de 16.442 viv.

**CUADRO 9.**  
**VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES MENCIONADOS EN**  
**LOS CUADROS ANTERIORES, OBJETO DE LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN ENTRE**  
**FINALES DE MARZO DE 2006 Y FINALES DE DICIEMBRE DE 2009**

ÁMBITO – SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-				VIVIENDAS -nº-			
	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL
<b>ALTZA</b>								
Al.01.1 San Luis	5.816	--	3.793	9.609	60	--	34	94
AL.04.1 Larde Alde Hegoa	6.368	3.184	--	9.552	71	35	--	106
(Sub)Total	12.184	3.184	3.793	19.161	131	35	34	200
<b>AMARA BERRI</b>								
AM.05 Riberas de Loiola	16.691	--	40.010	56.701	170	--	350	520
AM.09 Morlans Behera	27.860	--	--	27.860	318	--	--	318
(Sub)Total	44.551	--	40.010	84.561	488	--	350	838
<b>AYETE</b>								
AY.10 Lugaritz	2.700	--	24.536	27.236	30	--	225	255
AY.12 Alto de Errondo (I)	--	--	579	579	--	--	4	4
AY.16 Pagola	26.860	--	16.044	42.904	316	--	146	462
(Sub)Total	29.560	--	41.159	70.719	346	--	375	721
<b>IBAETA</b>								
IB.02 Tolare	--	--	950	950	--	--	5	5
IB.10.1 Etxegi	4.410	4.410	--	8.820	96	--	48	144
(Sub)Total	4.410	4.410	950	9.770	96	--	53	149
<b>IGELDO</b>								
IG.01 Amezti	--	--	517	517	--	--	2	2
(Sub)Total	--	--	517	517	--	--	2	2
<b>INTXAURRONDO</b>								
IN.04 Julimasene	--	--	5.266	5.266	--	--	36	36
(Sub)Total	--	--	5.266	5.266	--	--	36	36
<b>ZUBIETA</b>								
ZU.01 Zubietako Kaskoa	--	--	300	300	--	--	2	2
(Sub)Total	--	--	300	300	--	--	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>90.705</b>	<b>7.594</b>	<b>91.995</b>	<b>190.294</b>	<b>1.061</b>	<b>35</b>	<b>852</b>	<b>1.948</b>

**9.- Los nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación.**

Los referentes de justificación de los nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos planteados, considerados desde la perspectiva de su cuantificación son, básicamente, los dos que se indican a continuación.

Por un lado, la reiterada resolución municipal de 14 de febrero de 2006, en la que se prevé la ordenación de una cuantía total que oscile entre 16.500 y 21.000 viviendas y alojamientos, considerando a ese respecto las distintas modalidades antes mencionadas.

Por otro, el informe emitido, con fecha 13 de junio de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo expuesto en él, ante la inexistencia de un Plan Territorial Parcial de Donostialdea definitivamente aprobado, los nuevos desarrollos residenciales a prever en este Plan General se han de adecuar a los criterios de cuantificación establecidos, con carácter provisional, en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes. Y el número máximo de viviendas a ordenar de acuerdo con esos criterios asciende a un total de 21.270 viviendas.

Tal como se ha expuesto y justificado en el anterior apartado 8 de este mismo epígrafe, se plantea la ordenación de un total de 18.390 viviendas y alojamientos proyectados, si se consideran todas las nuevas viviendas antes indicadas, y de 16.442 viv. si se restan las citadas 1.948 viv. objeto de licencia municipal con anterioridad a finales de diciembre de 2009. A las anteriores se suman otras 640 viv. destinadas a sustituir a otras tantas que se prevén derribar en atención a su comprobada y/o estimada incompatibilidad con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Dichas previsiones se adecuan tanto a aquella resolución municipal, como a los criterios fijados por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, y han sido informadas favorablemente por la misma mediante el informe emitido con fecha 16 de octubre de 2009.

Eso sí, la correcta comprensión de esa justificación requiere la debida consideración de, entre otras, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, las viviendas a contabilizar a ese respecto son las nuevas propiamente dichas, una vez deducidas la totalidad de las preexistentes, considerando como tales tanto las que se consolidan como las que, a los efectos de la ejecución de sus propuestas, se prevén derribar.

En segundo lugar, a los efectos de la precisa determinación del número de nuevas viviendas resultantes de acuerdo con el criterio anterior, se han de tomar en consideración las proyectadas que, en el momento de aprobación del nuevo Plan General, no cuenten con la correspondiente licencia municipal de edificación.

## **10.- Los nuevos desarrollos de viviendas y alojamientos y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico. Cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.**

### **10.1.- Introducción.**

Con carácter general, los nuevos desarrollos residenciales responden y se adecúan a los criterios generales de intervención expuestos en el anterior apartado 7 de este mismo epígrafe, y se plasman y concretan en las previsiones específicas reflejadas en los distintos cuadros incluidos en el apartado 8, también de este epígrafe.

Esas previsiones conllevan el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, de acuerdo con lo establecido en, en concreto, el artículo "80.4" de la misma.

En los siguientes apartados se justifica el cumplimiento de ese estándar desde una doble y complementaria perspectiva. Por un lado, su cumplimiento general. Por otro, su cumplimiento global.

10.2.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras del estándar de vivienda protegida establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

De acuerdo con lo indicado, los nuevos desarrollos residenciales sujetos a dicho estándar son concretamente los expuestos en el anterior cuadro 4. Esos desarrollos se adecúan a los criterios reguladores de dicho estándar en atención a, entre otras, las razones siguientes:

Los datos expuestos en ese cuadro dan cuenta del cumplimiento del indicado estándar legal, en atención a, entre otras, las razones siguientes:

- \* El techo residencial sujeto al cumplimiento de ese estándar legal asciende a un total de 959.210 m<sup>2</sup>(t).
- \* De conformidad con los criterios establecidos en la referida Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, de ese techo total, un mínimo de 415.929 m<sup>2</sup>(t) ha de ser vinculado al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general o especial, y otro mínimo de 191.814 m<sup>2</sup>(t) al régimen de las viviendas tasadas (coeficiente de venta máximo 1,7).
- \* Las propuestas planteadas en el nuevo Plan General, incluidos los reajustes expuestos en este documento, prevén la vinculación al régimen de las viviendas de protección oficial de un techo total de 460.642 m<sup>2</sup>(t). Esta previsión supera por lo tanto en 44.713 m<sup>2</sup>(t) el citado estándar legal.
- \* Por su parte, las propuestas planteadas en el nuevo Plan General, incluidos los reajustes expuestos en este documento, prevén la vinculación al régimen de las viviendas tasadas de un techo total de 200.229 m<sup>2</sup>(t). Esta previsión supera por lo tanto en 8.388 m<sup>2</sup>(t) el citado estándar legal.
- \* Además, a las razones anteriores se ha de añadir otra cuestión de singular relevancia en la materia. Así, en el anterior cuadro han sido computados a los efectos del cumplimiento del indicado estándar de vivienda protegida determinados desarrollos residenciales que pudieran no reunir las condiciones necesarias para su consideración a ese respecto.

En concreto, desarrollos como los planteados en los subámbitos urbanísticos "AU.01.2 Rodil", "AY.04.1 Marianistas", "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea", "IN.02.3 Salesas", etc." han de ser objeto de los correspondientes Planes Especiales a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada de los mismos. Además, esos Planes Especiales han de determinar el régimen de categorización de los terrenos integrados en ellos (complementariamente a su clasificación como suelos urbanos), y las condiciones de ejecución urbanística de la ordenación planteada en cada caso. En ese contexto, la extensión o no a esos subámbitos de la obligación de cumplir el reiterado estándar legal ha de entenderse condicionada a su categorización en dichos Planes Especiales como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada. En el supuesto de que sean categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los desarrollos planteados no estarán sujetos a dicho estándar.

En ese contexto, en la medida en que, en su caso, todos o algunos de esos desarrollos no queden sujetos a ese estándar, deberá entenderse incrementado el porcentaje del techo residencial sujeto al mismo.

En el cuadro 10 que se incluye a continuación se justifica con precisión la cumplimentación del estándar de vivienda protegida regulado en la referida Ley en los desarrollos urbanísticos sujetos al mismo que, conforme a lo expuesto, se corresponden con los mencionados a su vez en el anterior cuadro 4.



**CUADRO 10**  
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA (VPO Y TASADA) REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006 EN EL CONTEXTO DE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL Y SUJETOS AL MISMO.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD -m <sup>2</sup> (t)-									
	ESTANDAR LEGAL				PROPUESTA PLAN GENERAL				RESULTADO	
	V.P.O.	V.T. (1,7)	V.L.	TOTAL	V.P.O.	V.T. (1,7)	V.L.	TOTAL	V.P.O.	V.T. (1,7)
<b>ALTA</b>										
AL.02.1 Txingurri	2.191	2.191	6.572	10.954	2.191	2.191	6.572	10.954	0	0
AL.04.2 Jolastokieta Alto	3.168	3.168	9.504	15.840	3.168	3.168	9.504	15.840	0	0
AL.08.1 Larres	2.120	2.120	6.360	10.600	2.120	2.120	6.360	10.600	0	0
AL.08.2 Roteta Azpikoa	413	413	1.238	2.064	0	0	2.064	2.064	-413	-413
AL.12.1 Sasuategi	1.286	1.286	3.857	6.428	1.286	1.286	3.857	6.428	0	-1
AL.14 Papin	3.961	3.961	11.882	19.804	3.961	3.961	11.882	19.804	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>13.138</b>	<b>13.138</b>	<b>39.414</b>	<b>65.690</b>	<b>12.726</b>	<b>12.725</b>	<b>40.239</b>	<b>65.690</b>	<b>-412</b>	<b>-413</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>										
AO.12.1 Txapaldegi Berri	241	241	724	1.207	0	0	1.207	1.207	-241	-241
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>724</b>	<b>1.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.207</b>	<b>1.207</b>	<b>-241</b>	<b>-241</b>
<b>AÑORGA</b>										
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	4.181	4.181	12.542	20.904	4.181	4.180	12.543	20.904	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>4.181</b>	<b>4.181</b>	<b>12.542</b>	<b>20.904</b>	<b>4.181</b>	<b>4.180</b>	<b>12.543</b>	<b>20.904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>										
AU.01.2 Rodil	370	370	1.111	1.851	370	370	1.111	1.851	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>1.111</b>	<b>1.851</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>1.111</b>	<b>1.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AYETE</b>										
AY.04.1 Marianistas	1.080	1.080	3.240	5.400	0	0	5.400	5.400	-1.080	-1.080
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.080</b>	<b>1.080</b>	<b>3.240</b>	<b>5.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.400</b>	<b>5.400</b>	<b>-1.080</b>	<b>-1.080</b>
<b>CENTRO</b>										
CE.09.1 Villas San Roke	184	184	552	920	0	0	920	920	-184	-184
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>552</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>-184</b>	<b>-184</b>
<b>EGIA</b>										
EG.03 Tabacalera	3.649	3.649	10.946	18.243	3.649	3.649	10.945	18.243	0	0
EG.08.1 Oncológico	1.889	1.889	5.667	9.445	0	0	9.445	9.445	-1.889	-1.889
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>5.538</b>	<b>5.538</b>	<b>16.613</b>	<b>27.688</b>	<b>3.649</b>	<b>3.649</b>	<b>20.390</b>	<b>27.688</b>	<b>-1.889</b>	<b>-1.889</b>
<b>IBAETA</b>										
IB.10.1 Etxegi	1.764	1.764	5.292	8.820	4.410	4.410	--	8.820	2.646	2.646
IB.10.2 Aita Barandiaran	850	850	2.550	4.250	0	0	4.250	4.250	-850	-850
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	1.700	1.700	5.100	8.500	6.375	2.125	--	8.500	4.675	425
IB.22 El Infierno	3.709	3.709	11.126	18.543	3.709	3.709	11.125	18.543	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>8.023</b>	<b>8.023</b>	<b>24.068</b>	<b>40.113</b>	<b>14.494</b>	<b>10.244</b>	<b>15.375</b>	<b>40.113</b>	<b>6.471</b>	<b>2.221</b>

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD -m <sup>2</sup> (t)-									
	ESTANDAR LEGAL				PROPUESTA PLAN GENERAL				RESULTADO	
	V.P.O.	V.T. (1,7)	V.L.	TOTAL	V.P.O.	V.T. (1,7)	V.L.	TOTAL	V.P.O.	V.T. (1,7)
<b>INTXAURRONDO</b>										
IN.02.2 Salesas	173	173	518	864	0	0	864	864	-173	-173
IN.03.1 Clínica del Pilar	880	880	2.640	4.400	0	0	4.400	4.400	-880	-880
IN.03.2 Lourdes Enea	295	295	886	1.477	296	295	886	1.477	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>1.348</b>	<b>1.348</b>	<b>4.045</b>	<b>6.741</b>	<b>296</b>	<b>295</b>	<b>6.150</b>	<b>6.741</b>	<b>-1.053</b>	<b>-1.053</b>
<b>LOIOLA</b>										
LO.01 Ciudad Jardín Loiola	3.303	3.303	9.911	16.517	3.303	3.303	9.911	16.517	0	0
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	8.895	8.895	26.685	44.475	17.485	11.300	15.690	44.475	8.590	2.405
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>12.198</b>	<b>12.198</b>	<b>36.596</b>	<b>60.992</b>	<b>20.788</b>	<b>14.603</b>	<b>25.601</b>	<b>60.992</b>	<b>8.590</b>	<b>2.405</b>
<b>MARTUTENE</b>										
MA.01 Antzita	8.000	8.000	24.000	40.000	16.000	0	24.000	40.000	8.000	-8.000
MA.05.1 Trinquete	844	844	2.533	4.221	844	844	2.533	4.221	0	0
MA.06 Sarrueta	6.044	6.044	18.133	30.221	16.362	0	13.859	30.221	10.318	-6.044
MA.07 Portutxo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>14.888</b>	<b>14.888</b>	<b>44.665</b>	<b>74.442</b>	<b>33.206</b>	<b>844</b>	<b>40.392</b>	<b>74.442</b>	<b>18.318</b>	<b>-14.044</b>
<b>ZUBIETA</b>										
ZU.04.1 Tellerialde	2.960	2.960	8.880	14.800	3.000	11.800	--	14.800	40	8.840
<b>(Sub)TOTAL</b>	<b>2.960</b>	<b>2.960</b>	<b>8.880</b>	<b>14.800</b>	<b>3.000</b>	<b>11.800</b>	<b>0</b>	<b>14.800</b>	<b>40</b>	<b>8.840</b>
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>64.150</b>	<b>64.150</b>	<b>192.450</b>	<b>320.748</b>	<b>92.710</b>	<b>58.710</b>	<b>169.328</b>	<b>320.748</b>	<b>28.560</b>	<b>-5.439</b>
AL.07.1 Vaguada de Oleta	8.654	3.147	3.934	15.734	8.654	3.147	3.933	15.734	0	0
AL.20 Auditz-Akular	144.206	52.438	65.548	262.192	147.408	55.147	59.637	262.192	3.202	2.709
<b>(Sub)TOTAL ALTZA</b>	<b>152.859</b>	<b>55.585</b>	<b>69.482</b>	<b>277.926</b>	<b>156.062</b>	<b>58.294</b>	<b>63.570</b>	<b>277.926</b>	<b>3.203</b>	<b>2.709</b>
AY.13 Alto de Errondo (II)	761	276	346	1.383	0	0	1.383	1.383	-761	-276
<b>(Sub)TOTAL AYETE</b>	<b>761</b>	<b>276</b>	<b>346</b>	<b>1.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.383</b>	<b>1.383</b>	<b>-761</b>	<b>-276</b>
MA.08 Antondegi	151.146	54.962	68.703	274.811	170.000	68.000	36.811	274.811	18.854	13.038
<b>(Sub)TOTAL MARTUTENE</b>	<b>151.146</b>	<b>54.962</b>	<b>68.703</b>	<b>274.811</b>	<b>170.000</b>	<b>68.000</b>	<b>36.811</b>	<b>274.811</b>	<b>18.854</b>	<b>13.038</b>
MZ.10 Basozabal	5.500	2.000	2.500	10.000	0	0	10.000	10.000	-5.500	-2.000
<b>(Sub)TOTAL MIRAMON-ZORROAGA</b>	<b>5.500</b>	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-5.500</b>	<b>-2.000</b>
ZU.02 Aldatxeta	40.198	14.617	18.272	73.087	40.198	14.617	18.272	73.087	0	0
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	1.672	608	760	3.040	1.672	608	760	3.040	0	0
<b>(Sub)TOTAL ZUBIETA</b>	<b>41.870</b>	<b>15.225</b>	<b>19.032</b>	<b>76.127</b>	<b>41.870</b>	<b>15.225</b>	<b>19.032</b>	<b>76.127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>352.136</b>	<b>128.049</b>	<b>160.062</b>	<b>640.247</b>	<b>367.932</b>	<b>141.519</b>	<b>130.796</b>	<b>640.247</b>	<b>15.796</b>	<b>13.470</b>
<b>TOTAL</b>	<b>416.286</b>	<b>192.198</b>	<b>352.512</b>	<b>960.995</b>	<b>460.642</b>	<b>200.229</b>	<b>300.124</b>	<b>960.995</b>	<b>44.356</b>	<b>8.031</b>
<b>PORCENTAJE (%)</b>	<b>43,3%</b>	<b>20,0%</b>	<b>36,7%</b>	<b>100%</b>	<b>47,9%</b>	<b>20,8%</b>	<b>31,2%</b>	<b>100%</b>		

(1) Los 15.690 m<sup>2</sup>(t) del Subámbito "LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea", se vinculan a los regímenes jurídicos siguientes: 7.782 m<sup>2</sup>(t) al régimen de vivienda tasada municipal de régimen general, y 7.908 m<sup>2</sup>(t) al régimen de vivienda de promoción libre.

### 10.3.- Justificación del cumplimiento global del estándar de vivienda protegida.

En el apartado 4 del artículo 80 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se establece, por un lado, un criterio preferente, y, por otro, un criterio complementario y/o alternativo del anterior a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la misma, en lo referente a, concretamente, su territorialización.

El criterio preferente consiste en el cumplimiento individualizado y diferenciado del estándar en cada ámbito sujeto al mismo.

Por su parte, el criterio complementario o alternativo implica su cumplimiento global bien en el conjunto de cada clase de suelo (urbano no consolidado y urbanizable), bien en el conjunto de ambas clases.

En el caso que ahora nos ocupa, el cumplimiento de ese estándar se adecua a este último criterio en atención a razones de orden diverso. Algunas de esas razones son, en concreto, las que se exponen a continuación, que pueden presentarse en los distintos ámbitos afectados tanto de forma diferenciada como conjunta:

- \* La previsión de concretas tipologías edificatorias en determinados desarrollos, que se estiman incompatibles y/o no adecuadas para su vinculación al régimen de vivienda protegida.
- \* El limitado dimensionamiento de algunos de los desarrollos planteados justifica su vinculación al régimen propio de las viviendas de promoción libre, sin previsión alguna de viviendas de protección pública, en aras a, entre otros extremos, su propia viabilidad.
- \* La viabilidad de los desarrollos planteados en atención a las cargas de urbanización asociadas a los mismos. Así, en aquellos casos en los que la consideración conjunta de las afecciones económicas derivadas tanto de esas cargas como de la vinculación de los correspondientes desarrollos residenciales al régimen de vivienda protegida conlleva un resultado que cuestiona la viabilidad del desarrollo, se reajusta a la baja el porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a ese régimen, en aras a garantizar dicha viabilidad.
- \* A modo de compensación, en otros desarrollos planteados se prevé la vinculación al régimen de protección pública de porcentajes de edificabilidad residencial superiores a los reguladores del indicado estándar legal. Se trata de, en concreto, desarrollos urbanísticos de promoción pública.

Esas pautas generales de intervención se traducen en las propuestas concretas que se exponen a continuación:

- \* Ámbitos y/o subámbitos en los que no se cumple el indicado estándar:
  - "AL.08.2 Roteta Azpikoa".  
Razones asociadas a la complejidad y a la viabilidad económica del desarrollo planteado en este subámbito justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en él al régimen de la vivienda de promoción libre.

- "AO.12.1 Txapaldegi Berri".  
Razones asociadas tanto a la tipología edificatoria proyectada en el subámbito como al limitado dimensionamiento de la edificabilidad residencial sujeta al referido estándar legal justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre. A ese respecto ha de tenerse en cuenta que, de la totalidad de la edificabilidad proyectada, la mayor parte ya está prevista en el propio Plan General de 1995, que la vincula a ese mismo régimen libre.
- "AY.04.1 Marianistas".  
Razones asociadas a la complejidad y a la viabilidad económica del desarrollo planteado en este subámbito justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en él al régimen de la vivienda de promoción libre.
- "AY.13 Alto de Errondo (II)".  
Razones asociadas tanto a la tipología edificatoria proyectada en el subámbito como al limitado dimensionamiento de la edificabilidad residencial sujeta al referido estándar legal justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre. A ese respecto ha de tenerse en cuenta que, de la totalidad de la edificabilidad proyectada, la mayor parte ya está prevista en el propio Plan General de 1995, que la vincula a ese mismo régimen libre.
- "CE.09.1 Villas San Roke".  
Razones asociadas tanto a la tipología edificatoria proyectada en el subámbito como al limitado dimensionamiento de la edificabilidad residencial sujeta al referido estándar legal justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre.
- "EG.08.1 Oncológico".  
Se consolidan las previsiones expuestas a ese respecto en la modificación del Plan General de 1995 referida al ámbito y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento mediante resolución de 28 de noviembre de 2008, que conllevan el cumplimiento del correspondiente estándar legal de forma conjunta con el desarrollo planteado en el ámbito "IB.10.1 Etxegi".
- "IB.10.2 Aita Barandiaran".  
Razones asociadas, en particular, a la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado, incluida la relacionada con el traslado de la actividad docente existente en ese emplazamiento, justifica la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre.
- "IN.02.2 Salesas".  
Razones asociadas a la singularidad del desarrollo planteado en ese subámbito justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en él al régimen de la vivienda de promoción libre.
- "IN.03.3 Clínica del Pilar".  
Razones asociadas, en particular, a la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado, incluida la relacionada con el traslado de la clínica existente de esa misma denominación, justifica la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

- "MA.07 Portutxo".  
Razones asociadas a la complejidad y a la viabilidad económica del desarrollo planteado en este ámbito justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en él al régimen de la vivienda de promoción libre.
- "MZ.10 Basozabal".  
Razones asociadas a, en particular, la tipología edificatoria proyectada, así como a la singularidad del propio desarrollo, justifican la vinculación de la totalidad de la edificabilidad proyectada al régimen propio de la vivienda de promoción libre.
- \* Ámbitos y/o subámbitos en los que prevé la vinculación de la nueva edificabilidad residencial proyectada al régimen de protección pública en un porcentaje superior al vinculado al reiterado estándar:
  - "AL.20 Auditx-Akular".
  - "IB.10.1 Etxegi".
  - "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".
  - "LO.06 Txomin Enea".
  - "MA.08 Antondegi".
  - "ZU.04.1 Tellerialde".
- \* Por su parte, en los desarrollos residenciales proyectados en los ámbitos "MA.01 Antzita" y "MA.06 Sarrueta", si bien no se prevé edificabilidad residencial sujeta al régimen de la vivienda tasada, el 40% (Antzita) y el 54% (Sarrueta) de la edificabilidad residencial total proyectada se vincula al régimen de vivienda de protección oficial de régimen general.

En línea con lo establecido en la propia Ley, el cumplimiento global del indicado estándar se plantea y materializa en condiciones que garantizan una distribución equilibrada de la vivienda protegida en la ciudad, sin que conlleve riesgos de segregación social. El hecho de que los ámbitos tanto excedentarios como deficitarios a ese respecto se distribuyan en las distintas partes de la ciudad afectadas por los nuevos desarrollos planteados así lo da a entender.

En todo caso, ese planteamiento requiere la autorización del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, de conformidad con lo indicado en el artículo "80.4" de la referida Ley.

Esa autorización fue emitida mediante Orden del Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco, de 3 de diciembre de 2009. En el Anexo 3 adjunto a este documento se incluye una copia de dicha Orden.

## **11.- Los alojamientos dotacionales. Justificación del cumplimiento de las previsiones establecidas en la legislación vigente.**

### **11.1.- Introducción. El estándar legal de alojamientos dotacionales.**

El planeamiento urbanístico de Donostia-San Sebastián ha de incluir entre sus previsiones la ordenación de parcelas dotacionales públicas destinadas a la construcción de alojamientos dotacionales. Consideradas en su globalidad, esas parcelas han de responder, entre otras, a las premisas siguientes:

- \* Han de contar con una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial.
- \* Han de contar con una superficie máxima de 2,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial.
- \* La edificabilidad residencial de referencia a esos efectos es la nueva ordenada por este Plan General, incluida la nueva proyectada en expedientes de modificación del Plan General de 1995 aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y excluida la asociada a edificaciones preexistentes que se consolidan y/o que se declaran fuera de ordenación.

En consonancia con lo anterior, no se considera como tal edificabilidad residencial de referencia la prevista en el Plan General de 1995, incluidos expedientes de modificación del mismo aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, pendiente de ejecución y que ahora se consolida.

- \* Los suelos a ordenar con ese fin han de tener la naturaleza propia de las parcelas dotacionales públicas, conceptualmente diversas y/o complementarias de las integradas en la correspondientes redes de sistemas generales y locales del municipio resultantes de la aplicación de los estándares legales reguladores de las mismas, sin perjuicio de que las previsiones referidas a aquéllas y éstas estén debidamente coordinadas.
- \* Con el rango propio de la ordenación estructural, este Plan General ha de determinar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento global del referido estándar legal.
- \* A su vez, su localización concreta ha de ser determinada con el rango propio de la ordenación pormenorizada, bien en este Plan General, bien en el planeamiento de esa naturaleza a promover en su desarrollo.

Eso sí, dicha localización puede extenderse al conjunto del medio urbano del municipio, incidiendo en parcelas ubicadas tanto en suelo urbano, consolidado y no consolidado, como urbanizable.

#### 11.2.- La edificabilidad residencial de referencia a los efectos de la determinación de la reserva de suelos destinados a alojamientos dotacionales. Cuantificación de dicha reserva.

Conforme a lo indicado, la edificabilidad residencial de referencia a esos efectos es la nueva ordenada por este Plan General, incluida la nueva proyectada en expedientes de modificación del Plan General de 1995 aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en los aprobados inicialmente con anterioridad a ese momento y que el propio Ayuntamiento acordó adaptar a dicha Ley.

A su vez, no se considera como tal edificabilidad de referencia, ni la asociada a edificaciones preexistentes que se consolidan y/o que se declaran fuera de ordenación, ni la prevista en el Plan General de 1995, incluidos expedientes de modificación del mismo aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, pendiente de ejecución y que ahora se consolida.

Definida de conformidad con esos criterios, se considera como tal edificabilidad residencial de referencia a los efectos de la determinación de dicha reserva la identificada como nueva o de incremento en el cuadro 1 incluido en el anterior apartado 8 de este mismo epígrafe.

De acuerdo con lo expuesto en ese cuadro, dicha edificabilidad asciende a un total de 1.545.764 m<sup>2</sup>(t). Y la aplicación del indicado estándar legal sobre ese techo conlleva la ordenación de, como mínimo, la superficie de suelo que se indica a continuación, con destino a la ordenación de alojamientos dotacionales:

$$[1.545.764 \text{ m}^2(\text{t}) : 100 \text{ m}^2(\text{t})] \times 1,5 \text{ m}^2(\text{s}) = 23.186 \text{ m}^2(\text{s}).$$

11.3.- Propuestas de ordenación de la reserva de suelos destinados a alojamientos dotacionales. Medidas y/o garantías de cumplimiento de las previsiones establecidas en la legislación vigente.

Conforme a lo indicado, este Plan General ha de determinar, con el rango propio de la ordenación estructural, las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento global del referido estándar legal.

A su vez, la localización concreta de los suelos destinados a ese fin ha de ser determinada con el rango propio de la ordenación pormenorizada, bien en este Plan General, bien en el planeamiento de esa naturaleza a promover en su desarrollo.

En ese contexto, se propone la ordenación de parcelas destinadas a los referidos alojamientos en los ámbitos y subámbitos reflejados en el cuadro que se expone a continuación, en la cuantía que asimismo se indica en él.

**CUADRO 11.  
RESERVAS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.**

ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	UNIDADES DE
	-m <sup>2</sup> (s)-	-m <sup>2</sup> (t)-	ALOJAMIENTOS
AL.20 Auditiz-Akular	6.126	19.171	480
AO.03 Seminario (Montpellier)	5.002	2.852	50
AU.01 Manteo	1.350	5.400	90
AY.18 Munto (Villa Araoz)	5.765	4.576	56
AY.11 Puyo-Lanberri	1.035	1.160	29
IN.05 Mons <sup>(1)</sup>	1.570	3.140	52
LO.05 Txomin Enea	898	2.540	42
MA.08 Antondegi	8.000	30.000	500
ZU.02 Aldatxeta	1.810	1.220	20
ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	200	600	10
<b>TOTAL</b>	<b>31.756</b>	<b>70.659</b>	<b>1.329</b>

(1) Dicha previsión incide en la parcela "c.III.2" ordenada por el Plan Parcial referido al sector Intxaurren Norte, promovido y aprobado en el marco del Plan General de 1962.

En los supuestos en los que la correspondiente ordenación pormenorizada se determina en este mismo Plan General, las parcelas destinadas a dicho fin se localizan de forma precisa en él.

A su vez, en los supuestos en los que a los efectos de la determinación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos mencionados en el citado cuadro se prevé la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, se remite su localización a este planeamiento.

## **12.- Otras cuestiones.**

Otra serie de cuestiones justifican asimismo una mínima atención. En concreto:

### 12.1.- Los locales de planta baja o de otras plantas singulares situados en edificaciones residenciales preexistentes.

Se propone la autorización del uso de vivienda en locales situados en la planta baja y/o otras similares de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas bien por este Plan General, bien por el planeamiento promovido en su desarrollo, en el contexto de la debida consideración y/o cumplimentación de, entre otras, las dos condiciones que se exponen a continuación.

Por un lado, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

Por otro, no estar ubicados en ámbitos, calles o tramos de calles en los que, bien en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo, se condiciona y/o prohíbe su implantación por razones de orden diverso (mantenimiento o creación de centralidades urbanas; garantizar la existencia y prestación de unos mínimos servicios comerciales, etc. en los entornos residenciales; incentivar la diversidad de usos; etc.).

Asimismo, se prevé su vinculación al régimen jurídico (propio de la vivienda protegida o de la vivienda libre) que se determine en la correspondiente Ordenanza.

A su vez, las plantas bajas o similares resultantes en nuevas edificaciones se destinarán al uso previsto para las mismas en el correspondiente planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

### 12.2.- Las plantas de edificación existentes, incluidas bajocubiertas, situadas por encima y/o fuera del perfil de edificación autorizado por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Una de las tareas propias del planeamiento urbanístico es la determinación de la altura y del número de plantas de las edificaciones residenciales del área urbana del municipio, tanto existentes como proyectadas.

En distintas ocasiones, las edificaciones existentes y consolidadas sobrepasan la altura y el número de plantas autorizado. Dicha problemática afecta, en particular, bien a plantas situadas por encima del perfil autorizado, bien a entreplantas que en origen fueron construidas vinculadas a la planta baja y que más adelante se independizaron.

En ese contexto, y en relación con dichas plantas se proponen los siguientes criterios de intervención:

- \* Se considerarán como tales plantas las que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
  - Contar con la correspondiente licencia municipal de obra y/o construcción, o, en su caso, haber transcurrido los plazos establecidos en la legislación vigente a los efectos de la adopción de las correspondientes medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - No tener incoado expediente disciplinario alguno referido bien a aquella licencia municipal, bien a la situación de hecho asociada a la existencia de las citadas plantas.
- \* Siempre que reúnan las debidas condiciones de calidad, habitabilidad, accesibilidad, etc. para su uso como tal, esas plantas podrán ser destinadas a los usos autorizados en la correspondiente parcela, y, dentro de ésta, en plantas de edificación de naturaleza y condiciones similares a aquéllas.
- \* Se entenderá a todos los efectos que están disconformes con el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos en el artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Así, en el contexto del régimen urbanístico resultante de las previsiones establecidas en el apartado 5 de ese artículo, se podrán autorizar en las referidas plantas las obras y actuaciones que se estimen necesarias para un uso y utilización de las mismas acorde con su destino, siempre que reúnan, entre otras, las condiciones siguientes: haber sido objeto de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General; cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad, calidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el propio planeamiento urbanístico y las ordenanzas promovidas en su desarrollo, para la implantación de los correspondientes usos.

Así, en esas plantas de edificación podrán realizarse, entre otras, las obras que resulten necesarias tanto para su mantenimiento y uso en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, así como para evitar daños a terceros.

- \* Esas plantas y espacios han de ser eliminados en los supuestos bien de sustitución de la edificación en la que estén emplazadas por otra nueva, bien de realización de obras de rehabilitación integral de la edificación.
- \* Las viviendas existentes en esas plantas no podrán ser computadas a los efectos de la determinación del número máximo de viviendas a habilitar y autorizar en la edificación sustitutoria.

### 12.3.- El techo edificatorio residencial preexistente. Realajo de ocupantes legales de viviendas preexistentes y a derribar.

Tal como se ha comentado, algunas de las propuestas de ordenación planteadas requieren el derribo de edificaciones preexistentes en los ámbitos afectados por las mismas, así como, en su caso, el realajo de los ocupantes legales de viviendas ubicadas en esas edificaciones.

Con una salvedad, las decisiones precisas y definitivas a ese respecto han de entenderse asociadas a la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada. Así, aquellas decisiones han de considerarse incorporadas a este Plan en todos los casos en los que también

incluye dicha ordenación. A su vez, en los supuestos en los que se plantea la formulación de planeamiento especial y parcial con ese fin, deberá ser éste el que adopte ese tipo de decisiones.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a las edificaciones residenciales afectadas por las previsiones de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio que, al resultar incompatibles con éstas deban ser consideradas como disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

Definidos en ese contexto, los datos incluidos en el cuadro que se expone a continuación suponen una aproximación al techo edificatorio residencial preexistente que, dada su incompatibilidad con las propuestas de ordenación planteadas en este Plan, ha de ser derribado. Y como tal aproximación, deberá ser objeto de la consiguiente reconsideración a medida en que se vaya definiendo la ordenación pormenorizada de los desarrollos planteados.

**CUADRO 12.  
 DATOS DE APROXIMACIÓN A LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y A LAS  
 VIVIENDAS INCOMPATIBLES CON LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS.**

BARRIO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
ALTZA	12.134	100
AMARA BERRI	1.010	10
AÑORGA	5.970	53
ANTIGUO-ONDARRETA	118	1
ATEGORRIETA-ULIA	2.274	9
AYETE	2.322	12
CENTRO	14.294	163
EGIA	3.335	43
GROS	-	-
IBAETA	557	6
IGELDO	-	-
INTXAURRONDO	1.755	4
LOIOLA	8.933	128
MARTUTENE	14.905	84
MIRACRUZ-BIDEBIETA	432	4
MIRAMON-ZORROAGA	1.121	5
ZUBIETA	3.223	18
<b>TOTAL</b>	<b>72.383</b>	<b>640</b>

Los ocupantes legales de esas viviendas deberán ser, en su caso, realojados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En todo caso, dicha problemática deberá ser objeto de la debida y rigurosa evaluación en el contexto de cada uno de los correspondientes desarrollos urbanísticos, con la consiguiente y precisa identificación del techo residencial y de las viviendas a derribar, así como de los ocupantes legales de las mismas a realojar.

Se ha de tener en cuenta, eso sí, que derribos y realojos como los citados no se plantean exclusivamente en ámbitos que se destinan a futuro a desarrollos residenciales, sino también en otros que se destinan a desarrollos de actividades económicas, o incluso en espacios afectados por propuestas de infraestructuras de comunicación, etc.

### **XIII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución de 14 de febrero de 2006.

A los efectos de su conocimiento, y sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos, nos remitimos al contenido de aquel documento y esta resolución, entendiéndola innecesaria su reiteración en este momento.

Y puestos a recordar algunos de los más relevantes, merecen una particular atención los siguientes:

- \* Consolidación e incentivación del papel de Donostia-San Sebastián como centro metropolitano que, optimizando sus activos medioambientales, atraiga tanto nuevas actividades productivas de alto contenido innovador, como servicios de calidad destinados al ocio y al turismo.
- \* Consolidación de los desarrollos de actividades económicas existentes ubicados en ámbitos y entornos idóneos para su emplazamiento y continuidad, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de regeneración urbana y reurbanización que se estimen oportunos.
- \* Realajo y traslado de actividades económicas existentes ubicadas bien en ámbitos y entornos no idóneos para su emplazamiento y continuidad, bien en ámbitos y entornos que siendo adecuados para esos fines han de ser objeto de actuaciones de regeneración urbana.
- \* Consolidación de desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución.
- \* Consolidación de los desarrollos de actividades económicas previstos y/o existentes en entornos residenciales, e incentivación de ese modelo urbano en otras partes de la ciudad.
- \* Ordenación de los nuevos desarrollos necesarios para el horizonte de proyección del nuevo Plan General.
- \* Ubicación de los nuevos desarrollos de actividades económicas en emplazamientos acordes tanto con los criterios generales expuestos en el anterior epígrafe "XI", configuradores del modelo de ciudad que se propone incentivar a futuro, como con las previsiones expuestas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes en la materia.
- \* Destino de los referidos nuevos desarrollos a las distintas modalidades de actividades económicas que se estimen oportunas (limpias o de bata blanca; industria convencional; usos

terciarios y de servicios; etc.), planteándolos en las condiciones adecuadas para la consecución de objetivos como los siguientes:

- Ordenación de nuevos desarrollos destinados a actividades económicas de elevada calidad tecnológica y contenido innovador, adaptados a las exigencias asociadas a la economía de futuro, y, por tanto, vinculados a la ciencia, la investigación, la tecnología, la cultura, etc.
- Ordenación de nuevos desarrollos destinados a actividades industriales convencionales, teniendo en cuenta que, dadas las características de esta ciudad y de las tendencias detectadas en la misma en los últimos años (que, por razones fundamentalmente económicas, asociadas a la carestía del suelo, conllevan la expulsión de aquéllas de la ciudad) pueden justificar la incentivación de actuaciones de promoción pública con ese fin.
- Ordenación del techo necesario para el realojo de actividades económicas que deban ser trasladadas de sus actuales emplazamientos con el fin de posibilitar la regeneración urbana de éstos (Añorgako Geltokia; Paseo Mundaiz; Txingurri; Papin; Antzita; etc.). La real y efectiva consecución de ese objetivo puede justificar la promoción pública de los desarrollos destinados a dichos realojos.
- \* Ordenación de desarrollos urbanos con mixtura de usos distintos compatibles entre sí, incentivando la convivencia de las actividades económicas con otros usos, incluidos los residenciales, siempre que aquéllos y éstos sean compatibles entre sí, y previa la determinación de las medidas de compatibilización que en cada caso se estimen oportunas.
- \* Ordenación y habilitación de servicios de proximidad que eviten los desplazamientos que su inexistencia genera, incluida la presencia de servicios comerciales, con la consiguiente incentivación del pequeño comercio.
- \* Fortalecimiento del papel de los barrios y del o de los centros de los mismos como referentes comerciales tanto de cada uno de ellos como del conjunto de la ciudad, incentivando la existencia y/o promoción de servicios de proximidad en los mismos.

## **2.- Consolidación de desarrollos de actividades económicas existentes.**

De acuerdo con lo apuntado, sin perjuicio de distintas salvedades, se consolidan la mayor parte de los desarrollos de actividades económicas existentes en la ciudad, considerándose también como tales aquéllos que fueron objeto de la correspondiente licencia municipal de edificación con anterioridad a finales de marzo de 2006.

Tomando como referencia los barrios de la ciudad, su dimensionamiento es el expuesto en el siguiente cuadro:

**CUADRO 13.  
 ESTIMACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A ACTIVIDADES ECONÓMICAS,  
 EXISTENTE EN EL MEDIO URBANO (SUELOS URBANO Y URBANIZABLE) DE LA  
 CIUDAD, CONSOLIDADA EN ESTE PLAN GENERAL.**

BARRIO	EDIFICABILIDAD -m <sup>2</sup> (t)-
Altza.	102.551
Amara Berri.	184.762
Añorga	169.097
El Antiguo – Ondarreta.	157.053
Ategorrieta – Ullia	39.891
Ayete	44.049
Centro.	473.208
Egia.	95.900
Gros.	212.137
Ibaeta.	287.181
Igeldo.	3.713
Intxaurrondo	110.494
Loiola.	25.002
Martutene.	147.086
Miracruz-Bidebieta.	58.168
Miramón-Zorroaga.	146.683
Zubieta.	27.258
<b>TOTAL</b>	<b>2.284.233</b>

La realidad existente en algunos de esos ámbitos justifica algún comentario.

Así, en lo referente al ámbito "AÑ.04 Cementos Rezola", la consolidación de su actual realidad industrial se complementa con la expresa manifestación de una idea de futuro. A este respecto, en la referida resolución municipal de 14 de febrero de 2006 se indica que, si bien el horizonte temporal de permanencia de la actividad económica desarrollada en ese ámbito es dilatada, *"conviene empezar a reflexionar sobre su posible traslado y sustitución por un desarrollo mayoritariamente residencial, sin excluir las actividades económicas compatibles con usos residenciales"*.

En ese caso, no se trata de, por lo tanto, proponer en este Plan el traslado de dicha actividad sino de dejar constancia de una de las actuaciones a acometer, posiblemente, en un horizonte temporal posterior al de proyección de dicho Plan.

A su vez, la consolidación de los desarrollos existentes en el ámbito "AÑ.10 Recalde (II)" podrá ser complementada en los términos y con el alcance que resulten del Plan de Compatibilización que, en su caso y en ese entorno, pueda ser promovido por los Ayuntamientos de Lasarte-Oria, Hernani y Donostia-San Sebastián, con el objetivo de, incidiendo en terrenos de esos tres términos municipales, aunque principalmente del primero (Teresategi), promover nuevos desarrollos de actividades económicas.

Por su parte, la consolidación del parque de atracciones de Igeldo ha de entenderse estrechamente asociada a la propia necesidad de su rehabilitación y regeneración. La disposición de un parque de esa naturaleza como apuesta de futuro justifica una muy importante remodelación de la realidad actual.

Por último, el techo existente en el ámbito "MZ.02 Miramón" ha de entenderse complementado con el previsto en el propio marco del Plan General de 1995 y pendiente de ejecución, al que se hace referencia en el siguiente apartado.

### 3.- Nuevos desarrollos de actividades económicas.

En este momento y en este apartado, la atención se centra en los nuevos desarrollos de actividades económicas, considerándose como tales tanto los que tienen su origen en este Plan General como en el de 1995 y que, no habiendo sido objeto de la correspondiente licencia municipal de edificación con anterioridad a finales de marzo de 2006, se consolidan en este momento. La única salvedad a ese respecto está conformada por los desarrollos previstos en el ámbito "MZ.02 Miramón", en el que los datos de edificabilidad ejecutados y pendientes de ejecución están actualizados a fecha finales de diciembre de 2007.

Algunos de ellos están asociados a procesos de reforma y regeneración urbana de realidades integradas en la actual trama urbana. Frente a ello, otros inciden en suelos exteriores a dicha trama.

A su vez, algunos de esos desarrollos están planteados en el marco del Plan General de 1995, incluidas modificaciones del mismo promovidas a lo largo de sus años de vigencia. Otros responden a propuestas propias de este mismo Plan General.

En atención a su relevancia, merecen una especial atención los desarrollos planteados en los ámbitos y subámbitos a los que se hace referencia en el siguiente cuadro<sup>1</sup>.

**CUADRO 14.**  
**NUEVOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

ÁMBITOS / SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD -m <sup>2</sup> (t)-
<b>ALTZA</b>		
AL.01.1	San Luis	3.150
AL.02.1	Txingurri	14.400
AL.04.2	Jolastokieta Alto	2.300
AL.06.1	Villa Dolores	480
AL.07.1	Vaguada de Oleta	1.500
AL.08.1	Larres	2.650
AL.08.2	Roteta Azpikoa	800
AL.12.1	Sasuategi	2.300
AL.14	Papin	4.400
AL.17	Esnabide	650
AL.19	Landarro	90.000
AL.20	Auditx Akular	54.388
<b>Total</b>		<b>177.018</b>
<b>AMARA BERRI</b>		
AM.02	Ensanche de Amara (II)	1.128
AM.05	Riberas de Loiola	38.909
AM.08	Anoeta	250
AM.09	Morlans-Behera	9.150
<b>Total</b>		<b>49.437</b>

<sup>1</sup> De los 54.388 m<sup>2</sup>(t) reflejados en el ámbito "AL.20 Auditx-Akular", 14.000 m<sup>2</sup>(t) se destinan en realidad a equipamiento privado

ÁMBITOS / SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD -m²(t)-
<b>AÑORGA</b>		
AÑ.03.1	Añorgako Geltokia	2.500
AÑ.04	Cementos Rezola	6.000
AÑ.05	Añorga	160
AÑ.09	Belartza (I)	14.796
AÑ.12	Zuatsu	19.698
AÑ.13.1	Belartza Alto	83.772
AÑ.13.2	Belartza Canterra	9.000
<b>Total</b>		<b>135.926</b>
<b>EL ANTIGUO-ONDARRETA</b>		
AO.01	Miramar-Ondarreta	4.400
AO.15	Parque de Atracciones	1.095
<b>Total</b>		<b>5.495</b>
<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>		
AU.02.1	Ortzadar	716
AU.05.2	S.I. H. Gárate	3.680
<b>Total</b>		<b>4.396</b>
<b>AYETE</b>		
AY.06	Arbaizenea	200
AY.10	Lugaritz	681
AY.11	Puyo-Lanberri	1.178
AY.14	Aizkolene	4.380
AY.16	Pagola	1.914
<b>Total</b>		<b>8.353</b>
<b>CENTRO</b>		
CE.02	Puerto	209
CE.05	San Bartolomé	13.438
CE.06	Amara Zaharra	885
<b>Total</b>		<b>14.532</b>
<b>EGIA</b>		
EG.03	Tabacalera	8.000
EG.09	San Francisco Javier	600
EG.18	Aldunaene	2.900
<b>Total</b>		<b>11.500</b>
<b>GROS</b>		
GR.02	Gros (II)	4260
GR.03.1	Sagües Iparra	8.400
<b>Total</b>		<b>12.660</b>
<b>IBAETA</b>		
IB.01	Arriola	3.696
IB.06.1	Renault	1.700
IB.09	Goienetxe	8.114
IB.10.1	Etxegi	510
IB.12	Illarra	100
IB.13	Igara	44.042
IB.18.1	Amerika Plaza Aldea	500
IB.22	El Infierno	39.400
<b>Total</b>		<b>98.062</b>
<b>IGELDO</b>		
IG.03	Akelarre	3.543
<b>Total</b>		<b>3.543</b>
<b>LOIOLA</b>		
LO.01	Ciudad Jardín de Loiola	6.000
LO.05.1	Plan Especial Txomin Enea	9.000
<b>Total</b>		<b>15.000</b>

ÁMBITOS / SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD -m <sup>2</sup> (t)-
<b>MARTUTENE</b>		
MA.01	Antzita	37.000
MA.02	Torraua Zahar	16.900
MA.03	Mateo Gaina	22.161
MA.05.1	Trinquete	1.000
MA.06	Sarrueta	6.000
MA.07	Portutxo	7.000
MA.08	Antondegi	138.100
<b>Total</b>		<b>228.161</b>
<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>		
MB.03.1	Azkuene atzealdea	1.000
MB.05.1	Etxanizenena	395
<b>Total</b>		<b>1.395</b>
<b>MIRAMON-ZORROAGA</b>		
MZ.02	Miramón	97.314
MZ.03.4	Miramón (II)	5.000
MZ.04	Ilunbe	28.287
MZ.10	Basozabal	400
<b>Total</b>		<b>131.001</b>
<b>ZUBIETA</b>		
ZU.02	Aldatxeta	8.500
ZU.04.1	Tellerialde	2.160
ZU.05	Bugati	28.090
ZU.06	Mercabugati	3.000
ZU.07	Centro de Transportes de Zubieta	6.185
ZU.08	Eskuzaitzeta	290.110
ZU.09	Lizarraga-Errotabide (S.9)	198
<b>Total</b>		<b>338.243</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.234.722</b>

En línea con lo indicado en relación con los desarrollos residenciales, también los más importantes de los planteados en materia de actividades económicas inciden en, básicamente, tres partes diferenciadas de la ciudad. Una de ellas se corresponde con el barrio de Altza (Landarro, Txingurri, etc.). La segunda con la vega del Urumea (Antondegi, Antzita, etc.). La tercera y última con Zubieta (Eskuzaitzeta, Bugati, etc.).

En todo caso, los desarrollos previstos en esos ámbitos justifican alguna aclaración. En concreto:

- \* Los proyectados en los ámbitos "AL.02 Larratxo", "IB.22 El Infierno" y "MA.01 Antzita" están asociados a las intervenciones de reforma y regeneración urbana planteados en dichos entornos, que requieren el derribo de edificaciones existentes destinadas a actividades económicas, algunas de ellas ocupadas y otras vacías, así como el traslado y realojo de dichas actividades.
- \* Los planteados en los ámbitos y subámbitos "AL.01.1 San Luis", "AL. "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular", "AM.05 Riberas de Loiola", "AM.09 Morlans Behera", "AÑ.09 Belartza (I)", "Añ.12 Zuatzu", "AÑ.13.1 Belartza Alto", "CE.05 San Bartolomé", "IB.13 Igarra", "MZ.02 Miramón", etc. son, en realidad, expresión de la consolidación de las previsiones planteadas a ese respecto en el marco del Plan General de 1995.

- \* El desarrollo urbanístico del ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta" responde a razones de orden diverso, al tiempo que complementario.

Por un lado, el desarrollo de actividades económicas planteado en ese ámbito se adecúa a los criterios establecidos en los distintos instrumentos de ordenación territorial. Así se reconoce en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 16 de octubre de 2009, referido a este Plan General de Ordenación Urbana, y en el que sus propuestas, incluidas la relacionadas con las indicadas actividades, se informan favorablemente.

Por otro, ese desarrollo se complementa con otros de naturaleza diversa que, en su conjunto, inciden en ese entorno territorial, justificando y conllevando una intervención global en él. Así, aquél desarrollo de actividades económicas se complementa con los relacionados con la implantación de la nueva cárcel en el propio ámbito de Eskuzaitzeta, y de las instalaciones de tratamiento de los residuos sólidos urbanos en el ámbito Arzabaleta.

La estrecha y directa vinculación existente entre todas esas actuaciones hace que resulte necesaria la consideración global y unitaria de las mismas, cuando menos desde una perspectiva territorial.

En ese contexto, dada su estrecha relación con el objetivo de contar en la ciudad con desarrollos destinados a actividades económicas de elevada calidad tecnológica y contenido innovador, adaptados a las exigencias asociadas a la economía de futuro, y, por tanto, vinculados a la ciencia, la investigación, la tecnología, la cultura, etc., el ámbito "MZ.02 Miramón" merece una singular atención, y justifica algún comentario complementario.

Así, la relevancia del techo edificatorio proyectado en ese ámbito en el marco del Plan General de 1995 y en este momento pendiente de ejecución, justifica que este nuevo Plan General no contemple una ampliación del citado techo y/o del referido ámbito.

Ahora bien, dada su relevancia y su protagonismo en el presente y futuro de esta ciudad, no debe descartarse la hipótesis de la conveniencia de ampliar el indicado desarrollo y el techo edificatorio asociado al mismo, bien en el actual ámbito, bien mediante su ampliación. Ha de estarse a ese respecto a lo que pueda resultar de los estudios específicos a promover en la materia.

#### **4.- Desarrollos de actividades económicas existentes, incompatibles con las propuestas planteadas.**

Tal como se ha comentado, algunas de las propuestas de ordenación planteadas están asociadas a actuaciones de reforma y regeneración urbana que requieren el derribo de edificaciones preexistentes en los ámbitos afectados por las mismas, así como, en su caso, el traslado y realojo de las actividades económicas que se desarrollan en esos ámbitos

En ese supuesto se encuentran los nuevos desarrollos planteados en, entre otros, los citados ámbitos "AL.02 Larratxo", "IB.22 El Infierno" y "MA.01 Antzita".

En todo caso, la relación de ese tipo de supuestos no acaba ahí, y ha de ser complementada con, entre otros, ámbitos que también son objeto de actuaciones de regeneración urbana, que requieren el traslado de actividades económicas ubicadas en los mismos, y que, a futuro, se destinan a, preferentemente, desarrollos residenciales. Algunos de los ámbitos de esa naturaleza

de mayor relevancia son concretamente los siguientes: "AL.14 Papin"; "AÑ.03 Añorga Txiki"; "EG.03 Tabacalera"; "MA.06 Sarrueta".

Los datos incluidos en el cuadro que se expone a continuación suponen una aproximación al techo edificatorio vinculado a actividades económicas existentes que, dada su incompatibilidad con las propuestas de ordenación planteadas en este Plan, han de ser, en su caso, trasladadas y realojadas. En todo caso, la definitiva y precisa determinación de ese techo ha de entenderse asociada a la progresiva definición de la ordenación pormenorizada de los ámbitos afectados por los citados desarrollos.

**CUADRO 15**  
**DATOS DE APROXIMACIÓN A LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A ACTIVIDADES**  
**ECONÓMICAS INCOMPATIBLES CON LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS.**

Ámbitos /Subámbitos Urbanísticos		Edificabilidad -m <sup>2</sup> (t)- DISCONFORME
AL.01.1	San Luis	870
AL.02.1	Txingurri	7.079
AL.04.2	Jolastokieta Alto	4.800
AL.12.1	Sasuategi	3.984
AL.14	Papin	20.504
AL.15	Luzuriaga	357
AL.18	Las Mercedes	910
AL.20	Auditx Akular	121
<b>Total ALTZA</b>		<b>38.625</b>
AÑ.03.1	Añorgako Geltokia	3.340
AÑ.04	Cementos Rezola	498
AÑ.05	Añorga	773
<b>Total AÑORGA</b>		<b>4.611</b>
AU.01.3	Ordoñez	383
<b>Total ATEGORRIETA-ULIA</b>		<b>383</b>
AY.11.1	Lanberri	338
AY.13	Alto de Errondo (II)	1.526
<b>Total AYETE</b>		<b>1.864</b>
CE.02	Puerto	101
CE.05	San Bartolomé	21.339
<b>Total CENTRO</b>		<b>21.440</b>
EG.03	Tabacalera	18.199
EG.09	San Francisco Javier	3.070
EG.18	Aldunaene	8.455
<b>Total EGIA</b>		<b>29.724</b>
IB.06.1	Renault	1.678
IB.22	El Infierno	18.585
<b>Total IBAETA</b>		<b>20.263</b>
IG.03	Akelarre	2.170
<b>Total IGELDO</b>		<b>2.170</b>
LO.01	Ciudad Jardín de Loiola	2.637
LO.05.1	Plan Especial Txomin Enea	6.017
<b>Total LOIOLA</b>		<b>8.654</b>
MA.01	Antzita	20.843
MA.05.1	Trinkete	1.102
MA.06	Sarrueta	8.881
MA.07	Portutxo	1.323
MA.08	Antondegi	753
<b>Total MARTUTENE</b>		<b>32.902</b>
MB.03	Gomistegi	888
MB.05.1	Etxanizenea	120
<b>Total MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>		<b>1.008</b>
ZU.02	Aldaxeta	2.907
<b>Total ZUBIETA</b>		<b>2.907</b>
<b>TOTAL</b>		<b>164.551</b>

Además, a las actividades económicas asociadas al techo edificatorio mencionado en el cuadro anterior se han de añadir las explotaciones agrarias que también resultan afectadas por los nuevos desarrollos planteados y que, en su caso, deberían ser objeto del correspondiente traslado, realojo y/o indemnización. En línea con lo apuntado en este Plan General, merecen una especial atención las explotaciones agrarias estratégicas afectadas por ese tipo de propuestas. Algunas de las afectadas con mayor o menor intensidad son concretamente las mencionadas en el siguiente cuadro:

**CUADRO 16**  
**RELACIÓN DE EXPLOTACIONES AGRARIAS ESTRATÉGICAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO Y EMPLAZADAS EN ÁMBITOS O SUBÁMBITOS AFECTADOS POR DESARROLLOS Y/O INFRAESTRUCTURAS URBANAS PLANTEADOS.**

EXPLOTACIÓN AGRARIA ESTRATÉGICA	EMPLAZAMIENTO (BARRIO. ÁMBITO URBANÍSTICO)
Akular	AL.20 Auditz – Akular.
Kastillun	AL.20 Auditz - Akular.
Antondegi	MA.08 Antondegi.
Goiaz Erribera	Martutene (suelo no urbanizable).
Okendotegi.	Martutene (suelo no urbanizable).
Olatxo.	Martutene (suelo no urbanizable).
Olatxo Berri.	Martutene (suelo no urbanizable).

En todo caso, la problemática mencionada a lo largo de este apartado deberá ser objeto de la debida y rigurosa evaluación en el contexto de cada uno de los correspondientes desarrollos urbanísticos planteados, incluida la ejecución de las infraestructuras urbanas, con la consiguiente y precisa identificación del techo de actividades económicas a derribar, y de actividades a, en su caso, trasladar y realojar.

Y en ese sentido, cabe destacar que dos de las citadas explotaciones (Akular y Kastillun) han sido y/o son objeto de una concreta y singularizada solución, materializada bien en su mantenimiento en el emplazamiento actual (Akular) bien en su traslado a otra localización apta para la continuidad de la explotación (Kastillun).

#### 5.- Otras cuestiones.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores han de ser complementadas con otra serie de cuestiones relacionadas con, en términos generales, bien la ordenación de barrios y ámbitos con mixtura de usos y actividades de orden diverso, bien el destino de los nuevos desarrollos a modalidades específicas de actividades económicas, bien la conveniencia de determinar, en desarrollo de este Plan General, las medidas que se estimen necesarias para garantizar tanto la preservación como la incentivación de determinado tipo de actividades. En concreto, merecen una particular atención a ese respecto cuestiones como las siguientes:

- \* La importancia de ordenar barrios y ámbitos con una importante mixtura de usos y actividades de orden diverso (viviendas y actividades económicas complementarias entre sí, además de los correspondientes equipamientos), que cuenten con los correspondientes servicios de proximidad, y que, consideradas en su conjunto, reduzcan las necesidades de movilidad de la población.

La relevancia de un objetivo como éste justifica, por un lado, la determinación de las medidas necesarias para incentivar su consecución y, por otro, la definición de los mecanismos necesarios para la progresiva y continuada fiscalización del grado de materialización del mismo.

- \* En atención a la modalidad de actividad económica propuesta con carácter preferente en cada una de ellas, se ordenan, por un lado, zonas predominantemente destinadas a actividades industriales y, por otro, otras destinadas a actividades de carácter terciario.

La ordenación diferenciada de ambas modalidades de zonas persigue garantizar el mantenimiento y/o presencia en la ciudad de un programa de actividades económicas diversificado, en el que tengan cabida tanto las actividades industriales convencionales, como aquellas otras de carácter terciario y/o de bata blanca.

De ahí la importancia de, en el contexto del desarrollo y la ejecución de las previsiones de este Plan General, preservar el carácter diferenciado de las citadas, y de determinar las medidas necesarias para incentivar la implantación en unas y otras de las actividades económicas propias de cada una de ellas.

- \* En ese contexto, el reconocimiento, dado su protagonismo, de un desarrollo económico como el planteado en Miramón, debe complementarse con la efectiva y real determinación e incentivación de las medidas necesarias para garantizar la presencia de industrial convencional en la ciudad, sin minusvalorar ni olvidar su relevancia.
- \* El realojo de las actividades económicas que, dada su incompatibilidad con los nuevos desarrollos planteados, han de ser desalojados de sus actuales emplazamientos, ha de ser considerado como un objetivo específico que, como tal, requiere de las concretas medidas que para ello resulten necesarias.

En concreto, ese realojo ha de ser objeto de la debida respuesta en el marco de los nuevos desarrollos de actividades económicas proyectados.

Complementariamente, los desarrollos propuestos han de entenderse asociados a una diversificada oferta de actividades económicas de carácter tanto terciario como propiamente industrial, y de tamaños asimismo diversos, dando respuesta a la demanda asimismo diversificada existente a ese respecto.

Dentro del total del nuevo techo propuesto con ese fin [1.200.000 m<sup>2</sup>(t)], aproximadamente un 70% [840.000 m<sup>2</sup>(t)] podría ser considerado como la oferta real a ejecutar en el horizonte de proyección de este Plan General, y el techo restante como expresión del coeficiente corrector de dicha oferta.

A su vez, se estima que, del conjunto de ese techo equivalente a la oferta real, unos 504.000 m<sup>2</sup>(t) se destinan a nuevas actividades económicas de carácter terciario y unos 336.000 m<sup>2</sup>(t) a nuevas actividades económicas de carácter propiamente industrial.

A partir de esos datos, y considerando unos ratios medios de un (1) empleo por cada 200 m<sup>2</sup>(t) para usos industriales, y un (1) empleo por cada 40 m<sup>2</sup>(t) para los usos terciarios, cabe concluir que el indicado nuevo techo de actividades económicas es equivalente a una oferta de, aproximadamente, unos 14.280 nuevos empleos. A éstos han de sumarse los empleos asociados a los nuevos equipamientos proyectados (Tabacalera, nueva cárcel, ampliación del Hospital Donostia, ...).

A su vez, ha de entenderse que esa oferta permite dar respuesta al aumento de población activa estimado en el horizonte de proyección del Plan General, asociado a su vez a, entre otros extremos, el ligero aumento de la población esperado en atención a factores como los siguientes: reajuste al alza de la tasa de actividad en la línea de los estándares europeos; ajuste de dicha tasa derivado especialmente de una todavía progresiva mayor incorporación de la mujer al trabajo; reducción esperada del nivel de paro; etc. Asimismo, el modelo ofrece una cobertura adicional suficiente, a la vez que ajustada, para dar eventual acogida a empleos que buscan en la ciudad la centralidad de la misma, como cabecera del Área Funcional, y su cierta especialización terciaria.

La previsión del coeficiente de corrección de la oferta al que se ha hecho referencia puede permitir por otra parte, mediante una gestión más compleja, dar respuesta con eficacia y urgencia a eventuales necesidades resultantes de un cambio de la coyuntura económica o social en el horizonte del Plan.

Se plantea consiguientemente en esos términos un equilibrio entre la oferta de suelo con destino a actividades económicas y la oferta residencial y el modelo demográfico esperado, adecuado para su integración en el contexto territorial del Área Funcional.

#### **XIV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES**

##### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución de 14 de febrero de 2006.

Sin perjuicio de la remisión general al contenido de aquel documento y de esta resolución a los efectos del conocimiento preciso de los mismos, merecen ser recordados en este momento los criterios y objetivos siguientes:

- \* Su ordenación y habilitación ha de sustentarse en el reconocimiento expreso de su activo papel y protagonismo en la tarea de la consecución tanto de una ciudad de alta calidad urbanística y medioambiental, como de la propia calidad de vida de los ciudadanos que, considerada en su globalidad, permita atraer a la ciudad nuevas actividades económicas, sociales, culturales, etc., compitiendo en condiciones óptimas en la acogida de las mismas.
- \* Han de dar respuesta a las necesidades de ocio, esparcimiento, etc. existentes en las distintas escalas de la ciudad, e incluso más allá de ésta.

De ahí que, la tradicional y necesaria diferenciación de espacios libres de, por un lado, la red de sistemas generales y, por otro, la red de sistemas locales se complementa con otra que puede tener mayor relevancia y que responde a pautas como las siguientes:

- Espacios libres que cumplen o deben cumplir la función propia y/o equiparable a los servicios de proximidad de los distintos barrios y/o de las diversas partes de los mismos.

La consolidación de espacios libres de esa naturaleza existentes se complementa con la ordenación, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, de otros nuevos en, en particular, los nuevos desarrollos planteados

- Espacios libres que, dada su relevancia, asociada en gran medida a una particular simbología o protagonismo de los mismos en la trama urbana, complementan su función o servicio de proximidad con otro que va más allá de lo cercano, funcionando como referentes bien del conjunto de la ciudad bien de partes importantes de la misma. Entre los existentes, Alderdi Eder, Cristina Enea, los jardines del palacio de Miramar, la plaza de la Constitución, etc. pueden ser considerados como referentes de esa naturaleza.
- Espacios libres de ocio y esparcimiento general de la ciudad e incluso de otros municipios colindantes, que, precisamente por eso, podrían/deberían ser considerados y tratados como espacios libres comarcales.

Ese es el caso de parques rurales o áreas recreativas como los de Ulia, Lau Haizeta y Mendizorrotz, a los que cabría incluso añadir los enclaves de Urdaburu y Landarbaso en la medida en que o están integrados o se propone su integración en el parque de Aiako Harria.

- \* En su emplazamiento y ordenación han de ser debidamente evaluadas las potencialidades asociadas a áreas y elementos naturales de interés -vegetación, bosques, áreas de interés para la fauna, márgenes de cauces fluviales...-, integrando en dichos espacios libres aquéllos que, dada su compatibilidad, se estimen adecuados.
- \* Han de estar ordenados y vinculados en red, con la debida interconexión del conjunto mediante los itinerarios, básicamente peatonales y ciclistas, que resulten adecuados. Es más, esa red ha de integrar asimismo a los equipamientos de la ciudad y de sus barrios.
- \* Han de reunir las debidas condiciones de calidad que garanticen, al mismo tiempo que su uso real como tales espacios, el cumplimiento de la función pública y colectivizadora propia de los mismos.

Sin descartar otros, tres concretos extremos justifican una particular atención a ese respecto.

El propio emplazamiento de esos espacios en una u otra parte de la ciudad o del barrio es el primero de ellos. Así, han de colocarse en lugares que garanticen una fácil y cómoda accesibilidad, espacial y social, así como su uso como tales. Para ello han de estar dotados de la necesaria centralidad.

El segundo está relacionado con un conjunto de circunstancias de origen -entidad; extensión; pendientes; etc.-, condicionadoras en mayor o menor medida del futuro uso real y efectivo como tal espacio libre. Consideradas en su complejidad, han de tener las características adecuadas para garantizar dicho uso, sin perjuicio de que las mismas resulten en mayor o menor medida de la futura urbanización proyectada.

El tercero está relacionado con el tratamiento y/o urbanización de esos espacios. Además de contar con un diseño de calidad que responda a los correspondientes criterios de sostenibilidad -condiciones de drenaje, mantenimiento, consumo de energía...- y accesibilidad de todas las personas, ha de responder a pautas que garanticen su destino a los fines específicos propuestos en cada caso, dándose respuesta a las demandas sociales.

En los siguientes apartados de este mismo epígrafe se exponen de manera diferenciada los criterios y propuestas referidos a dichas cuestiones.

## 2.- Los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio.

### 2.1.- Dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales.

El criterio básico a tomar en consideración a los efectos de dicho dimensionamiento es el establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. De acuerdo con él, ese dimensionamiento es el resultante del estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante.

Su determinación requiere, por lo tanto, la cuantificación de la población municipal, que resulta de la suma de dos tipos de personas o habitantes diversos.

Por un lado, la población actual, cifrada en un total de 183.501 habitantes.

Por otro, la población asociada a las nuevas viviendas y/o a la nueva edificabilidad residencial resultante de las previsiones de este Plan, excluida la vinculada a las viviendas existentes y a derribar. A los efectos de su cuantificación se ha de tener en cuenta el parámetro de 1 habitante por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial, una vez deducido el techo correspondiente a las indicadas viviendas existentes y a derribar.

La aplicación de ese parámetro sobre una vivienda media de 100 m<sup>2</sup>(t) da lugar a núcleos familiares de 4 personas/viv.

En atención a esos parámetros de referencia, el dimensionamiento mínimo de esos espacios libres es de:

- \* Población actual: 183.501 habitantes.
- \* Población asociada a la nueva edificabilidad residencial<sup>1</sup>:
  - Número de viviendas: 18.390 viv.
  - Población asociada a esas viviendas:  
18.390 viv. x 4 per./viv.: 73.560 hab.
- \* Población total: 257.061 hab.
- \* Dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales a ordenar:  
257.061 hab. x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 1.285.305 m<sup>2</sup>.

### 2.2.- Propuestas de espacios libres generales.

Las propuestas planteadas en este Plan resultan de la suma de, básicamente, dos tipos de previsiones diversas. Por un lado, la consolidación, sin perjuicio de una serie de limitadas salvedades, de los espacios libres previstos en el Plan General de 1995. Por otro, nuevos espacios libres que ahora se plantean y se suman a los anteriores.

<sup>1</sup> El citado parámetro de 4 personas/vivienda se aplica sobre la totalidad de las viviendas y alojamientos proyectados. Incluso sobre los alojamientos dotacionales, pese a que la media de residentes en los mismos será inferior a la citada.

La relación total de esos espacios libres, así como su superficie, es la expuesta en el siguiente cuadro. Su delimitación es la reflejada en el plano "5.II.1.1 Zonificación global (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

**CUADRO 17**  
**RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES URBANOS GENERALES**

NÚMERO	ÁMBITO URBANÍSTICO		SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)
1	AL.15	Luzuriaga	28.708
2	AL.17	Esnabide	23.286
3	AL.19	Landarro	118.960
4	AL.20	Auditx Akular	91.798
5	AM.08	Anoeta	37.655
6	AO.01	Miramar - Ondarreta	81.457
7	AO.12	Erregenea	42.083
8	AO.13	Torre Satrustegi	22.462
9	AY.06	Arbaizenea	102.456
10	AY.09	Palacio de Ayete	83.261
11	AY.10	Lugaritz	81.605
12	AY.11	Puyo - Lanberri	118.032
13	CE.01	Urgull - Santa Clara	229.116
14	EG.16	Cristina Enea	97.486
15	EG.19	Ibaialde	20.148
16	IN.07	Baratzategi	49.304
17	LO.05	Txomin Enea	18.631
18	MA.08	Antondegi	62.622
19	MZ.02	Miramón	558.092
20	ZU.02	Aldatxeta	71.027
<b>TOTAL</b>			<b>1.938.188</b>

Esas previsiones suponen una media de 7,54 m<sup>2</sup>/habitante estimado, superior tanto al estandar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, como a la de 6,53 m<sup>2</sup>/habitante resultante de las previsiones del vigente Plan General de 1995.

### 3.- Los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales del municipio.

Los espacios libres que conforman la citada red de sistemas generales se complementan con los de la correspondiente red de sistemas locales.

Tratándose de estos últimos, en todos aquellos casos en los que este Plan General delimita la correspondiente ordenación pormenorizada, esos espacios libres locales se delimitan e identifican en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados.

A su vez, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la elaboración y tramitación, en desarrollo de este Plan, de planeamiento pormenorizado con el fin de determinar la correspondiente ordenación de esa naturaleza, deberá ser este planeamiento el que proceda a su ordenación.

En la medida en que los barrios de Altza, Loiola, Martutene y Zubieta constituyen los principales referentes de los nuevos desarrollos residenciales planteados, y en los que se ha de promover dicho planeamiento pormenorizado, también son y deberán ser éstos los principales referentes de los nuevos espacios libres locales a ordenar en la ciudad. En ese contexto, merecen una particular atención las propuestas relacionadas con las distintas cuestiones que se mencionan a continuación:

- \* En lo referente al barrio de Altza:
  - Consolidación de los espacios libres existentes en La Herrera, así como los proyectados en el marco del Plan General de 1995.
  - Consolidación de los espacios libres proyectados en Lardi Alde en el marco del Plan General de 1995, y actualmente en ejecución.
  - Consolidación de los espacios proyectados en Buenavista en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el marco del Plan General de 1995.
  - Ordenación de un nuevo espacio libre en Eskalantegi, en el contexto de la actuación de reforma y regeneración urbana planteada en el mismo.
  - Ordenación de un nuevo espacio libre en Papin, en el contexto de la actuación de reforma y regeneración urbana planteada en el mismo.
  - Consolidación de los nuevos espacios libres proyectados en el marco de los desarrollos urbanísticos previstos en Landarro y Auditz-Akular.
  
- \* En lo referente a los barrios de Loiola y Martutene:
  - Ordenación de nuevos espacios libres en el marco de los desarrollos urbanísticos proyectados en, entre otros, Ciudad Jardín de Loiola, Txomin Enea, Portutxo, Sarrueta, Antondegi, etc.
  - Optimización de la función que a ese respecto pueden y deben cumplir el río Urumea y sus márgenes.
  
- \* A su vez, los nuevos desarrollos proyectados en Zubieta se han de complementar con los correspondientes espacios libres, entendiéndose que, entre otros, los terrenos ubicados entre, por un lado, la actual carretera de conexión de Lasarte-Oria con el casco de Zubieta, y, por otro, el río Oria, así como la isla existente en ese río, reúnen condiciones adecuadas para ello.

Además, la idoneidad de esos terrenos para dicho fin se ratifica si se tiene en cuenta que los espacios libres ubicados en ellos pueden dar servicio tanto a dichos desarrollos, como a otros ubicados en sus inmediaciones dentro del municipio de Lasarte-Oria.

#### **4.- Los parques rurales o áreas recreativas ordenados en el medio natural.**

En línea con lo comentado, los espacios libres urbanos se complementan con diversos parques rurales o áreas recreativas que se ordenan en el medio natural. La mayor parte de ellos tienen su origen en el propio Plan General de 1995, y ahora se consolidan. Otros, como sucede en el caso del parque Unanue, responden a propuestas de este mismo Plan General.

Su relación es la expuesta en el siguiente cuadro:

**CUADRO 18**  
**RELACIÓN DE PARQUES RURALES.**

ÁMBITO NATURAL		Superficie -m <sup>2</sup> (s)-
NU.01	Mendizorrotz	2.382.859
NU.02	Ulia	3.444.738
NU.03	Lau-Haizeta	3.080.433
NU.04	Oriamendi	68.195
NU.05	Unanue	686.290
<b>TOTAL</b>		<b>9.662.515</b>

A los anteriores cabe incluso añadir los enclaves de Landarbaso y Urdaburu, en la medida en que éste forma parte del parque Aiako Harria, y este Plan General propone la inclusión de aquél en ese mismo parque.

La correcta comprensión del porqué de esos parques y de su función justifica, cuando menos, cuatro comentarios complementarios.

En primer lugar, se trata, habitualmente, de grandes espacios ubicados en el medio natural, destinados, entre otras, a actividades de ocio y esparcimiento de la ciudadanía, cuya ordenación, tratamiento y disfrute ha de ser planteado en condiciones que garanticen la preservación del carácter natural y rural de los mismos.

En segundo lugar, sus condicionantes y características, asociados a su emplazamiento y a su extensión hacen que muchos de ellos debieran ser considerados y tratados, a todos los efectos, como parques supramunicipales y/o metropolitanos, de los que ha de disfrutar no sólo la población donostiarra, sino también la del conjunto de los municipios de su entorno. Así sucede en el caso de, entre otros, los parques de Ulia, Lau Haizeta y Mendizorrotz, cuyo ámbito de proyección trasvasa las fronteras municipales.

Es más, la relevancia y la proyección de alguno o algunos de ellos es o puede ser aún superior. Ese es, por ejemplo, el caso de los parques de Ulia y Mendizorrotz, en la medida en que, junto con Jaizkibel, etc., pueden ser considerados como partes de la red de espacios libres del litoral gipuzkoano.

En tercer lugar, esos parques no son, sin más, meros espacios destinados al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía. Su función es más compleja. Así, a la anterior cabe añadir, como mínimo, otras tres finalidades. Por un lado, contribuir positiva y activamente al mantenimiento y preservación del medio natural. Por otro, contribuir también activamente a la consolidación de las actividades y explotaciones agrarias existentes en los mismos, alejándolas de tensiones derivadas del medio urbano. Por último, incentivar el acercamiento de la ciudadanía al medio natural, en condiciones que garanticen el uso respetuoso de éste por parte de aquélla; consideradas desde este último punto de vista, los parques pueden y deben ser considerados y utilizados como escuelas didácticas de conocimiento del medio natural por parte de la ciudadanía.

En cuarto lugar, en atención a su afección a suelos no urbanizables, dichos parques no son computados a los efectos de la cumplimentación del estándar de espacios libres de la red de

sistemas generales regulado en la legislación urbanística vigente, al que se ha hecho referencia en el anterior apartado 2 de este mismo epígrafe.

## 5.- Otras cuestiones.

Las propuestas expuestas en los apartados anteriores pueden y deben ser complementadas, como mínimo, con las tres que se exponen a continuación.

La primera de ellas está relacionada con la previsión, de conformidad con lo establecido en el artículo "35.4" del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, de criterios de cómputo de los espacios libres generales ordenados en este Plan General para el cumplimiento de las necesidades de esa naturaleza asociadas a las posibles y futuras modificaciones puntuales del mismo, en la medida en que aquéllos excedan respecto de los mínimos legales<sup>1</sup>.

En ese contexto general, se propone el cómputo del exceso de espacios libres generales resultante de las propuestas de este Plan General en el marco de futuras modificaciones del mismo que conlleven un incremento de edificabilidad que requiera la previsión de ese tipo de espacios libres, de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Serán computados en relación con las modificaciones que proyecten la ordenación de una nueva edificabilidad residencial máxima de 2.000 m<sup>2</sup>(t) y/o un máximo de 20 viviendas.
- \* Serán computados, en su caso, en un máximo de 14 expedientes diversos de modificación del citado Plan General que respondan al criterio anterior.
- \* No serán computados en modificaciones que proyecten la ordenación de una nueva edificabilidad residencial superior a 2.001 m<sup>2</sup>(t) y/o una cuantía superior a 21 viviendas.

La segunda de las citadas propuestas está relacionada con la determinación de criterios que sirvan como referencia para la ordenación y territorialización de nuevos espacios libres de la red de sistemas generales de la ciudad que deban asociarse, en su caso, a modificaciones puntuales de este Plan General, siempre que las propuestas contenidas en éstas requieran la ordenación de aquéllos.

En concreto, la idea de, a través de esas modificaciones, contribuir a la progresiva configuración de nuevos espacios libres que cuenten con, además del debido dimensionamiento, las adecuadas condiciones para su consideración como espacios libres de la red general de la ciudad, justifica una mínima identificación del o de los entornos de la ciudad en los que debieran de concentrarse ese tipo de objetivos. El hecho de que, en muchas ocasiones, cada una de esas modificaciones contribuya a esa tarea con espacios de muy limitada expansión, hace que la configuración de aquellos espacios libres de mayor envergadura sea el resultado de la suma de sucesivos espacios "menores". De ahí que resulte conveniente "dirigir" la ordenación y territorialización de esos espacios "menores" en unas concretas direcciones, en aras a, a la manera de puzzles compuestos por numerosas fichas, permitir la progresiva configuración de esos otros espacios libres de mayor envergadura e incluso justificación.

<sup>1</sup> En concreto, en el citado artículo "35.4" se prevé expresamente que en los supuestos de modificación del planeamiento general "(...) la mayor previsión de sistema general de zonas verdes y espacios libres en correlación al incremento de edificabilidad se realizará sin considerar el posible exceso que con respecto al mínimo legal existiese en el planeamiento, salvo que el planeamiento prevea expresamente el cómputo y gestión de dicho exceso y, además, este exceso disponga de una localización adecuada para este objeto".

En atención a esas razones, se propone la ordenación de los citados nuevos espacios libres de la red de sistemas generales de la ciudad en los siguientes emplazamientos:

- \* Terrenos clasificados como suelo no urbanizable, ubicados entre otros clasificados como urbanos o urbanizables, con preferente atención a los siguientes:
  - Terrenos ubicados entre el barrio de Amara Berri, en la parte baja, y Ayete (Puio–Lanberri–Alto de Errondo), en la parte alta, que conformaban el denominado polígono 55 del Plan General de 1962.
  - Terrenos ubicados entre, por un lado, la autopista A-8 y la carretera-variante, y, por otro, distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan.
  
- \* Terrenos clasificados como suelo no urbanizable, ubicados en colindancia con el actual medio urbano. Se trata de, en concreto, los siguientes:
  - Terrenos ubicados en las inmediaciones del parque de Erregenea que, progresivamente, puedan contribuir a la extensión del mismo.
  - Terrenos ubicados en su mayor parte en la vega del Urumea, concretamente entre Campos Eliseos, las instalaciones de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, Agerre y la vaguada de Barkaiztegi.

La tercera y última de las citadas propuestas está relacionada con la determinación de unos mínimos criterios reguladores de la calidad de los espacios libres urbanos a integrar en la red de sistemas locales de la ciudad. En concreto, se propone su determinación en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

## **XV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución de 14 de febrero de 2006.

Sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos en el siguiente apartado de este epígrafe, a los efectos de su conocimiento preciso, nos remitimos al contenido de aquel documento y de esta resolución, entendiéndose innecesaria su reiteración en este momento.

De todos ellos, en línea con lo apuntado en relación con los espacios libres, merecen ser recordados en este momento los siguientes:

- \* Su ordenación y habilitación ha de sustentarse en el reconocimiento expreso de su activo papel y protagonismo en la tarea de la consecución tanto de una ciudad de alta calidad urbanística y medioambiental, como de la propia calidad de vida de los ciudadanos, que, considerada en su globalidad, permita atraer a la ciudad nuevas actividades económicas, sociales, culturales, etc., compitiendo en condiciones óptimas en la acogida de las mismas.
  
- \* Han de dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía, tanto de Donostia-San Sebastián como, en su caso, de otros municipios en materia docente, sanitaria, cultural, administrativa, deportiva, asistencial, recreativa, etc.

También en este caso, al igual que en el de los espacios libres, la tradicional y necesaria diferenciación de equipamientos de, por un lado, la red de sistemas generales y, por otro, la red de sistemas locales se complementa con otra que puede tener mayor relevancia y que responde a pautas como las siguientes:

- Equipamientos que cumplen o deben cumplir la función propia y/o equiparable a los servicios de proximidad de los distintos barrios y/o de las diversas partes de los mismos.

La consolidación de equipamientos de esa naturaleza existentes se complementa con la ordenación, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, de otros nuevos en, en particular, los nuevos desarrollos planteados

- Equipamientos que a su condición de, en su caso, servicios de proximidad suman funciones que van más allá de lo cercano, extendiendo éstas bien al conjunto de la ciudad bien a partes importantes de la misma. Los polideportivos, determinadas instalaciones sanitarias y docentes, la mayor parte de las casas de cultura, etc. constituyen referentes de ese tipo de equipamientos.
- Equipamientos de escala y/o función supramunicipal, siendo la misma de alcance diverso: metropolitano, comarcal, sin perjuicio de su extensión al conjunto de Gipuzkoa e, incluso, de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Dada su condición de capital de Gipuzkoa, esta ciudad cuenta con referentes de orden diverso de esa naturaleza: el campus Universitario; Anoeta, con sus instalaciones deportivas; la Ciudad Sanitaria, con el Hospital Donostia; los Juzgados; el Kursaal; la Diputación Foral; las delegaciones de la Administración de la Comunidad Autónoma y el Estado; etc.

En este momento se propone complementar ese tipo de oferta con el Centro Internacional de Cultura Contemporánea proyectado en Tabacalera.

- \* También en línea con lo apuntado en relación con los espacios libres, han de estar ordenados y vinculados en red, con la debida interconexión del conjunto mediante los itinerarios, básicamente peatonales y ciclistas, que resulten adecuados.

Complementariamente, las propuestas a plantear y a desarrollar en la materia se han de adecuar a los planes y proyectos específicos promovidos y/o que se puedan promover, sin perjuicio de su complementación a los efectos de su ajuste y coordinación con las previsiones de este Plan General. Ese es, entre otros, el supuesto de los denominados "Plan Estratégico del Deporte. Donostia-San Sebastián 2007/2013" y "Plan de Instalaciones Deportivas de San Sebastián 2007-2013".

En los siguientes apartados de este mismo epígrafe se exponen de manera diferenciada los criterios y propuestas referidos a dichas cuestiones.

## **2.- Los equipamientos de la red de sistemas generales del municipio.**

Dicha red está conformada por los equipamientos que se reflejan en los planos "5.II.1.1 Zonificación global (Término Municipal)", integrado en el documento "5. Planos" de este Plan General, y "2. Zonificación Global", del documento.

Algunos de los más relevantes, unos ya existentes y otros de nueva proyección, son los siguientes:

- \* Las instalaciones deportivas de Anoeta (Amara).
- \* El nuevo Centro Internacional de Cultura Contemporánea proyectado en Tabacalera.
- \* El cementerio de Polloe, que se prevé ampliar con la incorporación al mismo de nuevas instalaciones y servicios, como el tanatorio.
- \* El Juzgado, las instalaciones asistenciales de Aldakoenea, las instalaciones docentes de Mundaiz y EUTG, etc., también ubicados en el barrio de Egia.
- \* El Kursaal (Gros), Victoria Eugenia, San Telmo y el Aquarium, incluidas las ampliaciones previstas en algunos de ellos.
- \* El Campus Universitario (Ibaeta).
- \* El parque de bomberos, proyectado en el barrio de Intxaurreondo, en las inmediaciones del nudo viario de Garbera.
- \* Las cocheras de Marrutxipi y el cuartel de la Guardia Civil también ubicados en Intxaurreondo.
- \* Los cuarteles de Loiola.
- \* La Ciudad Sanitaria (Hospital Donostia), ubicada en Miramón-Zorroaga, que se complementa con un espacio destinado a una posible ampliación de la misma.
- \* Las instalaciones de Ilunbe, incluida la plaza de Toros (Miramón-Zorroaga).
- \* La nueva cárcel proyectada en Eskuzaitzeta (Zubieta), en sustitución de la actualmente ubicada en Martutene.
- \* El Hipódromo, las instalaciones deportivas de la Real Sociedad, etc. existentes en el barrio de Zubieta, complementadas con los nuevos equipamientos asociados a los nuevos desarrollos residenciales planteados en ese mismo barrio.
- \* A los anteriores cabe añadir la denominada Casa de la Mujer que, en línea con lo apuntado en el anterior epígrafe XI, procede ordenar en la ciudad.

Mientras algunos de esos equipamientos se consolidan en su estado actual, en otros se prevé su posible ampliación, o, cuando menos, se posibilita la misma. En este último supuesto se encuentran, entre otros, los equipamientos siguientes: las instalaciones docentes del EUTG; el cementerio Polloe, cuyos servicios se prevén complementar con la instalación y habilitación de, entre otros, un tanatorio; el Kursaal; las cocheras de Marrutxipi; la Ciudad Sanitaria; el Hipódromo de Zubieta; etc.

En la relación expuesta se incluyen equipamientos tanto públicos como privados.

### **3.- Los equipamientos urbanos de la red de sistemas locales del municipio.**

Los equipamientos que conforman la citada red de sistemas generales se complementan con los de la correspondiente red de sistemas locales.

Tratándose de estos últimos, en todos aquellos casos en los que este Plan General delimita la correspondiente ordenación pormenorizada, esos equipamientos se delimitan e identifican en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados.

A su vez, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la elaboración y tramitación, en desarrollo de este Plan, de planeamiento pormenorizado con el fin de determinar la

correspondiente ordenación de esa naturaleza, deberá ser este planeamiento el que proceda a su ordenación.

En la medida en que los barrios de Altza, Loiola, Martutene y Zubieta constituyen los principales referentes de los nuevos desarrollos residenciales planteados, y en los que se ha de promover dicho planeamiento pormenorizado, también son y deberán ser éstos los principales referentes de los nuevos equipamientos urbanos locales a ordenar en la ciudad. En ese contexto, merecen una particular atención las propuestas relacionadas con las distintas cuestiones que se mencionan a continuación:

- \* En lo referente al barrio de Altza:
    - Consolidación de los equipamientos existentes en La Herrera, y complementación de los mismos con la ampliación de las instalaciones deportivas vinculadas al centro escolar existente, así como con una nueva edificación proyectada con ese mismo fin en el barrio de Altza.
    - Complementación del desarrollo residencial proyectado en Lardi Alde con instalaciones deportivas (polideportivo) y equipamientos de otra naturaleza y destino.
    - Reforma y remodelación del actual polideportivo de Altza, asociada a su traslado y (re)ubicación en un emplazamiento más adecuado para su implantación, concretamente en el ámbito Auditiz-Akular.
    - Consolidación de la nueva parcela prevista con fines equipamentales en Buenavista.
    - Ordenación de una nueva parcela equipamental en Papin, en el contexto de la actuación de reforma y regeneración urbana planteada en el mismo.
    - Ordenación de nuevos equipamientos docentes, deportivos, sanitarios, etc. en el marco del desarrollo urbanístico de Auditiz-Akular.
  
  - \* En lo referente a los barrios de Loiola y Martutene:
    - Ordenación de nuevos equipamientos docentes, deportivos, sanitarios, culturales, etc. en el marco de los desarrollos urbanísticos proyectados en, entre otros, Txomin Enea y Antondegi.
    - Equipamientos, preferentemente de carácter deportivo, en los terrenos que este Plan integra en el ámbito "MA.04 Campos Elíseos", ubicados concretamente entre, por un lado, las edificaciones residenciales preexistentes, por otro, la red ferroviaria de ADIF; y, por último, la autovía del Urumea, incluido el ramal de conexión de la misma con dichos barrios.
  
  - \* A su vez, los nuevos desarrollos proyectados en Zubieta se han de complementar con los correspondientes equipamientos, entendiendo que, entre otros, los terrenos ubicados entre, por un lado, la actual carretera de conexión de Lasarte-Oria con el casco de Zubieta, y, por otro, el río Oria, reúnen condiciones adecuadas para ello.
- Además, la idoneidad de esos terrenos para dicho fin se ratifica si se tiene en cuenta que las instalaciones a ubicar en los mismos pueden dar servicio tanto a dichos desarrollos como a otros ubicados en sus inmediaciones, dentro del municipio de Lasarte-Oria.
- \* Destino a usos deportivos de Arrobitxulo y su entorno, ubicado en el barrio Miracruz-Bidebieta.
  
  - \* Ordenación de un nuevo polideportivo en Intxaurreondo, concretamente en Suistegi.

- \* Destino de Lore Toki a usos e instalaciones que, en el contexto de la debida compatibilidad de los mismos con el régimen urbanístico general de la finca, estimen convenientes tanto la Administración titular de la misma como el Ayuntamiento.

#### **4.- Propuestas referidas a cuestiones específicas.**

##### **A.- Los equipamientos e instalaciones deportivas.**

En línea con lo comentado, sin perjuicio de su complementación a los efectos de su adecuación a las propuestas de nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan, las previsiones contenidas en los denominados "Plan Estratégico del Deporte. Donostia-San Sebastián 2007/2013" y "II Plan de Instalaciones Deportivas de San Sebastián 2007-2013" han de ser consideradas como referentes de necesaria consideración en aras a la propia determinación del contenido de las previsiones de este Plan en materia de desarrollo y ejecución de equipamientos deportivos. Es más, sin perjuicio de las indicadas complementaciones, esas previsiones de esos otros planes han de ser consideradas como parte de este Plan y, precisamente por ello, incorporadas a su contenido.

##### **B.- Traslado de la cárcel a Eskuzaitzeta.**

Tal como se ha expuesto, se propone la ordenación de una nueva cárcel en Eskuzaitzeta, en sustitución de la actualmente ubicada en Martutene. Se trata, obviamente, de una cárcel al servicio de Gipuzkoa.

##### **C.- El parque de bomberos.**

Se prevé su implantación en Intxaurren, en las inmediaciones de la glorieta de Garbera. En todo caso, esas instalaciones se han de complementar, en su caso, con el consiguiente retén ubicado en el centro urbano.

##### **D.- Los cementerios.**

Al tiempo que se consolidan los cementerios existentes, se propone, con carácter general, su complementación con las instalaciones necesarias para que dicho servicio público pueda ser prestado en las condiciones adecuadas a día de hoy, dando respuesta a las necesidades y demandas existentes en la materia. La consecución de ese objetivo justifica la implantación, en los mismos y/o vinculados a ellos, de los tanatorios y demás instalaciones que se estimen convenientes.

En ese sentido, se prevé de forma expresa la mejora y remodelación con ese fin del cementerio Polloe, y se propone la realización de las actuaciones que para ello se consideren necesarias en los restantes cementerios del municipio.

Además, una propuesta como ésta debe complementarse, siempre que se estime oportuno, con la descentralización de determinados servicios (por ejemplo, tanatorios) en distintos barrios de la ciudad, organizándolos a modo de servicios de proximidad. En todo caso, su habilitación justifica la elaboración de un programa general de determinación de las condiciones de prestación del referido servicio público tanto en el conjunto de la ciudad como en sus distintas partes, considerado en su globalidad

E.- Las instalaciones de la Policía Municipal.

Se prevé la construcción y habilitación de nuevas instalaciones destinadas a la Policía Municipal bien en el ámbito "AM.09 Morlans Behera", bien en el ámbito "MZ.04 Ilunbe", bien en algún otro que se estime adecuado para ese fin.

F.- Consolidación de los cuarteles de Loiola.

De acuerdo con lo indicado, se consolidan dichos cuarteles en sus actuales emplazamiento y condiciones, con la única salvedad referida a las afecciones derivadas de la modificación del cauce del río Urumea proyectada en ese entorno. En todo caso, complementariamente se apunta el interés de proceder a su traslado en el momento en que, previa la correspondiente desafectación, se estime posible al tiempo que oportuno, con el fin de destinar los terrenos vinculados a los mismos a otros usos de mayor interés para la ciudad.

G.- Los equipamientos privados.

En este Plan General, se consideran como tales los centros e instalaciones de titularidad privada destinados a la prestación de determinados servicios públicos de carácter singular. En concreto, sin perjuicio de distintas salvedades, se identifican como tales los centros escolares, así como las iglesias.

Una de las principales razones de esa calificación está asociada a la consolidación de la actual realidad de esos centros e instalaciones que, además y en casi todos los supuestos, al tiempo de tener una larga historia, cumplen una clara y significativa función de carácter dotacional en la ciudad.

Complementariamente, con carácter general, para el supuesto de extinción o finalización de las actividades desarrolladas en esos centros e instalaciones, se estima procedente su recalificación como parcela urbanística de tipología "b.20 Uso terciario". En todo caso, una medida general como ésta deberá ser objeto de las salvedades y reajustes que se consideren adecuados en atención a los condicionantes y características de cada supuesto y de su entorno.

## **XVI.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE MOVILIDAD**

### **1.- Introducción.**

Habitualmente, el término movilidad, así como los correspondientes sinónimos, se ha identificado, en gran medida, con objetivos y propuestas de ordenación de redes o infraestructuras de comunicación, fundamentalmente de carácter viario y en menor medida ferroviario, consideradas, a su vez, como elementos básicos para la estructuración del territorio. Además, el automóvil privado era y es el principal protagonista y beneficiario de esos objetivos y propuestas.

El Plan General de 1995 dio un salto cualitativo importante en la propia concepción de la movilidad y de sus objetivos complementando y/o reajustando los anteriores con otro tipo de medidas como las siguientes: la ordenación de redes peatonales y ciclistas, asociadas a su reconocimiento como modos de movilidad a potenciar; la mejora y optimización del transporte público, centrado en el autobús; la ordenación del tráfico, etc.

En este momento, la respuesta a las necesidades presentes y futuras de Donostia-San Sebastián requiere dar otro salto cualitativo de gran relevancia, asociado a la consideración de la movilidad como una materia clave en la respuesta a problemas de orden general al tiempo que global, de carácter y naturaleza muy diversos (sociales, climáticos, energéticos, ambientales, biodiversidad, ruido, calidad de los medios urbano y natural, etc.), integrando al tiempo que justificando en ese marco los objetivos y propuestas a plantear en lo referente a, entre otros extremos, la ordenación de las infraestructuras de comunicación (dando protagonismo a este respecto a las redes peatonales y ciclistas, así a las asociadas a la disposición de un transporte público efectivo y eficaz), y la estructuración del territorio a través de las mismas.

La simultánea realización, en este momento, de los trabajos de elaboración de, entre otros, el "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024", el "1<sup>er</sup> Plan Local de lucha contra el cambio climático" y este mismo Plan General, constituye a ese respecto una oportunidad que ha de ser debidamente aprovechada a los efectos de un tratamiento unitario/complementario de todos ellos, más allá de la mera coordinación de sus propuestas.

A los anteriores cabe incluso añadir otros estudios y planes que o bien se están realizando o bien se pretenden realizar. Uno de ellos, promovido por el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa, y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, tiene como objetivo la determinación del modo de transporte colectivo idóneo tanto en la ciudad como en la comarca, incluida la viabilidad de implantar un sistema tranviario. Otros ejemplos de esa naturaleza son los conformados por el Plan de Transporte Vertical y el Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011, en proceso de elaboración a iniciativa de dicho Ayuntamiento.

Para ello, se propone la intervención en la materia de conformidad con los criterios y objetivos generales que se exponen a continuación.

Eso sí, en aras a la consecución del objetivo global comentado, se trata de criterios y objetivos que pueden/deben ser considerados como referentes generales de todos esos planes y trabajos, y no específicos de este Plan General, sin perjuicio de que, cada uno de ellos deba desarrollarlos y materializarlos en el campo específico de intervención de los mismos.

## **2.- Criterios y objetivos generales de intervención.**

Planteados en el contexto y con los fines indicados, algunos de los criterios y objetivos generales de intervención son concretamente los siguientes:

- \* Contextualizar las propuestas en el marco tanto municipal como supramunicipal.

Si bien, con alguna excepción, la ciudad de Donostia-San Sebastián es el ámbito afectado por los mismos, lo cierto es que tanto los citados planes como, en particular, las propuestas a plantear en ellos en materia de movilidad, han de ser objeto de la necesaria contextualización en, como mínimo, las tres escalas territoriales que se indican a continuación.

Por un lado, la escala propia de la movilidad interurbana de larga distancia, asociada a la ubicación de esta ciudad en un activo corredor nacional e internacional.

Por otro, la escala propia de la movilidad interurbana asociada a la comarca formada por Donostialdea y el Bajo Bidasoa, y a la conexión del conjunto de los municipios que la configuran.

Por último, la escala estrictamente municipal, asociada a la conexión del conjunto del medio urbano, de cada barrio con los restantes, y de las distintas partes de cada barrio entre sí.

La interrelación existente entre todas ellas requiere la consideración conjunta de esas escalas a los efectos de que las correspondientes propuestas cuenten con la debida coherencia global.

- \* Ordenar la ciudad tanto existente como nueva en condiciones que permitan, por un lado, fomentar la efectiva utilización de medios de movilidad no motorizados, y, por otro, dar el necesario protagonismo al transporte público frente al transporte privado (automóvil, moto, etc.), proyectando con ese fin las necesarias y correspondientes redes globales e integrales, complementadas, en su caso, con los sistemas de transporte vertical que se estimen adecuados para salvar pendientes, barreras infraestructurales, etc.
- \* Contribuir a la mejora de la calidad y seguridad del medio ambiente urbano, incluida la del espacio público de esa naturaleza, ordenándolo de manera que se incentive el uso preferente del mismo por parte del peatón, el ciclista y el transporte público, y se garantice la accesibilidad de las personas con discapacidad, reduciendo con ese fin y en la medida en que se estime adecuado el espacio destinado al automóvil.
- \* Ordenar las infraestructuras en las condiciones adecuadas para no generar barreras tanto físicas como funcionales que impidan y/o dificulten el paso de personas y ciclistas en las debidas condiciones de seguridad, y eliminar y/o minimizar las existentes.
- \* Ordenar las infraestructuras de manera adecuada para garantizar la efectiva existencia de corredores ecológicos continuos que permitan el paso de la fauna en las debidas condiciones de seguridad, extendiendo en lo posible su habilitación a las actuales barreras infraestructurales.
- \* Considerar que el ámbito de planificación y decisión de todos los citados planes está conformado tanto por la ciudad existente como por la ciudad proyectada a futuro, de manera que esta última responda, desde el mismo momento de su ordenación, a los criterios de sostenibilidad, calidad ambiental, etc. adecuados.
- \* Contribuir a la reducción de los impactos ambientales asociados al transporte urbano motorizado (emisión de CO<sub>2</sub> y de gases contaminantes; ruido; consumo energético; etc.), determinando las medidas necesarias para paliar las afecciones perjudiciales derivadas del mismo.
- \* Trabajar y planificar las actuaciones a corto, medio y largo plazo en atención a la propia naturaleza y complejidad de los objetivos planteados, desde la consciencia de la necesidad de una continuada fiscalización/revisión de las mismas a los efectos de su adaptación a una realidad y a unas exigencias cambiantes, también en lo referente a la movilidad urbana.
- \* Trabajar y planificar las actuaciones a partir de la premisa de la colaboración con las restantes entidades publicas (Ayuntamientos colindantes, Diputación Foral, Gobierno Vasco, Administración General del Estado) afectadas y/o implicadas en las mismas en aras a un tratamiento integrador de la movilidad urbana.

En lo que al planeamiento urbanístico se refiere, la consecución y/o, mejor dicho, prosecución de muchos de los objetivos expuestos ha de entenderse asociada, entre otros extremos, a la apuesta preferente por desarrollos urbanos compactos dotados de la debida calidad, configuradores de un continuo urbano que, en atención tanto a su emplazamiento como a sus características intrínsecas, hagan posible el fomento real y efectivo de los modos de transporte prioritarios antes comentados (modos no motorizados y transporte público).

### **3.- La movilidad no motorizada. Movilidad peatonal y ciclista.**

La incentivación de los desplazamientos peatonales y ciclistas, en aras a su conversión en práctica habitual en cuanto que formas de movilidad sostenible prioritarias, constituye uno de los objetivos relevantes de este Plan General.

Su consecución ha de entenderse asociada, en gran medida, a la efectiva materialización de otros objetivos de este mismo Plan como son los vinculados a la incentivación, en lo posible, de desarrollos urbanos compactos de calidad, con mezcla de usos residenciales y de actividades económicas compatibles entre sí, dotados de los necesarios servicios urbanos de proximidad (espacios libres, equipamientos, comercio...), ordenados a modo de continuo urbano debidamente interconectado.

En ese contexto, el Plan, en la línea de las actuaciones que ya se vienen impulsando por el Ayuntamiento en los últimos años, propone la recuperación del espacio urbano para el peatón y la movilidad no motorizada en general, favoreciendo este tipo de desplazamientos con la recualificación del medio y el paisaje urbanos y la clarificación de los itinerarios.

En consonancia con lo expuesto, las propuestas planteadas y/o que resulten de distintos planes que el Ayuntamiento está promoviendo en la materia ("Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024"; "Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011"; etc.) constituyen los referentes de este mismo Plan en esta materia.

De acuerdo con esas premisas, y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen ser destacadas, entre otras, las distintas medidas de intervención que se indican a continuación:

- \* Las redes peatonal y ciclista ordenadas estructuran el conjunto de la ciudad y sus barrios, poniéndolos en relación entre sí, e integrándolos en las correspondientes redes comarcales.

En ese contexto, el Plan incorpora la propuesta de red ciclista ordenada en el Avance del Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.

- \* Las redes anteriores se complementan con otras de barrio o de proximidad, que tienen como fin la comunicación interna de cada uno de ellos
- \* Con aquellas y estas redes se da continuidad a los actuales itinerarios peatonales y ciclistas, extendiéndolos al conjunto del medio urbano, incluidos los barrios periféricos, tanto existentes como proyectados.
- \* Se ha de proceder a la eliminación y/o minimización de los puntos de conflicto con otros modos de movilidad (infraestructuras viarias y ferroviarias), recurriendo, en su caso, a la implantación bien de sistemas mecánicos bien de cualesquiera otros que con ese fin se estimen adecuados.

En ese contexto, los mecanismos y actuaciones de transporte vertical han de ser considerados, entre otros extremos, como partes de itinerarios y redes de movilidad no motorizada, de manera que permitan dar continuidad a los mismos, en las debidas condiciones de calidad y seguridad.

- \* Las indicadas redes se ordenan en condiciones que permitan poner en relación los espacios libres y los equipamientos de la ciudad y de sus barrios, con particular atención, en lo referente a dichos equipamientos, a los centros escolares y universitarios, a las instalaciones deportivas y a los centros de transporte (estaciones ferroviarias y de autobús, etc.).
- \* Sin perjuicio de las correspondientes salvedades, y dando respuesta a los objetivos anteriores, se ordena una red baja y otra alta.

La red baja recorre los valles del Oria, Ibaeta-Añorga y Urumea, el Centro de la ciudad y Gros, y continúa por el corredor de Ategorrieta hasta llegar a La Herrera, Buenavista y Pasai Antxo, pasando por Zubiaurre, Txaparrene y Arrobitxulo.

El paseo litoral y los puentes y pasarelas sobre el río Urumea forman parte de esa red.

Por su parte, la red alta recorre las lomas de Ayete, Miramón, Antondegi, Egia, Intxaurreondo y Altza.

Esas redes se integran en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, proyectándose su ordenación y ejecución en el contexto de la urbanización global de los mismos,

Dichas redes son las reflejadas en los planos incluidos en el documento "5. Planos" de este Plan General, referidos a dichas materias (planos "5.IV Esquemas de Infraestructuras de Comunicación"). En todo caso, se deberá estar a ese respecto a las decisiones que se adopten en los planes específicos referidos a dicha materia ("Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024", "Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011", etc.), entendiéndose que aquéllos tienen un valor orientativo.

- \* La configuración de esas redes o, mejor dicho, la complementación de las actualmente existentes, se apoya en actuaciones singulares como las siguientes:
  - La avenida proyectada entre Marrutxipi y Buenavista, pasando por Zubiaurre-Arrobitxulo-La Herrera, complementada con la transformación y el tratamiento urbano de la antigua carretera "N-I" desde ese último punto hasta Pasai Antxo, dando continuidad a la intervención de esa naturaleza propuesta en este último municipio.
  - La bulevarización de la carretera N-I a su paso por Añorga, planteada en condiciones que posibiliten la inserción en ese corredor de las correspondientes redes peatonal y ciclista, así como su compatibilización con las obras de encauzamiento de la regata de Añorga, complementada con la continuidad de esas redes a lo largo del valle del Oria, más allá de este término municipal.
  - El parque lineal del Urumea, complementado con las actuaciones que con el referido fin deban proyectarse y ejecutarse en el conjunto de la vega de ese mismo nombre y en su entorno (Antondegi), continuando más allá de este municipio (Astigarraga, Hernani, etc.).
  - La ya ejecutada pasarela de unión de Riberas de Loiola con el parque Cristina Enea, como red de conexión de Loiola - Amara - Egia.
  - La habilitación del túnel de Morlans como vía ciclista de conexión Ibaeta - Amara.
  - La ordenación de un carril-bici en Igara.

- La nueva avenida de Zubieta desde Bugati hasta el casco y Txikiardi.

Complementariamente, en ese conexto, así como en el del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008-2024), con el objetivo de favorecer el disfrute por la ciudadanía de un entorno natural a proteger de los ámbitos de tráfico y vinculado en el tiempo a la implantación en San Sebastián de una red de transporte colectivo que disponga de plataforma reservada para que resulte más eficaz junto a la transformación de la función convencional de los ferrocarriles en Donostialdea –hasta convertirlos en un metro intercity-, se procederá al encargo de un estudio para la creación de un gran espacio de prioridad peatonal en el Paseo de la Concha, en régimen de coexistencia con el transporte público, entre La Perla y la Avenida de Zumalacarreui.

Para ello, dicho estudio habrá de valorar la viabilidad técnica de la construcción de un vial soterrado para el tráfico motorizado, sus diferentes impactos y las posibilidades de financiación de manera que no afecte a las inversiones sociales más prioritarias.

- \* Se propone la conexión de las citadas redes alta y baja a través de sistemas de transporte público vertical, salvando las barreras topográficas, infraestructurales, etc. existentes mediante la habilitación de medios de elevación o sistemas de transporte vertical de carácter mecánico, adecuados para su utilización tanto por peatones, incluidos discapacitados, como por ciclistas en, entre otros y sin perjuicio de lo que se pueda acordar a ese respecto en el Plan que se menciona a continuación, los siguientes ámbitos:
  - Buenavista.
  - La Paz-Azkuene.
  - Altza-Larratxo
  - Amara-San Roque.
  - Amara-San Juan de Dios.
  - Intxaurreondo (Los Luises, Nuestra Señora del Coro,...).
  - Plaza Martín Santos y Tejería (Egia).
  - Duque de Mandas-Konkorrenea (San Antonio).
  - Lugaritz.
  - Antondegi (Sarrueta y Martutene).
  - Aquarium.
  - Benta Berri y Lugaritz.
  - Loiola (Atarieder) e Intxaurreondo (inmediaciones de la glorieta de Beharko), posibilitando la conexión de esas dos partes de la ciudad.

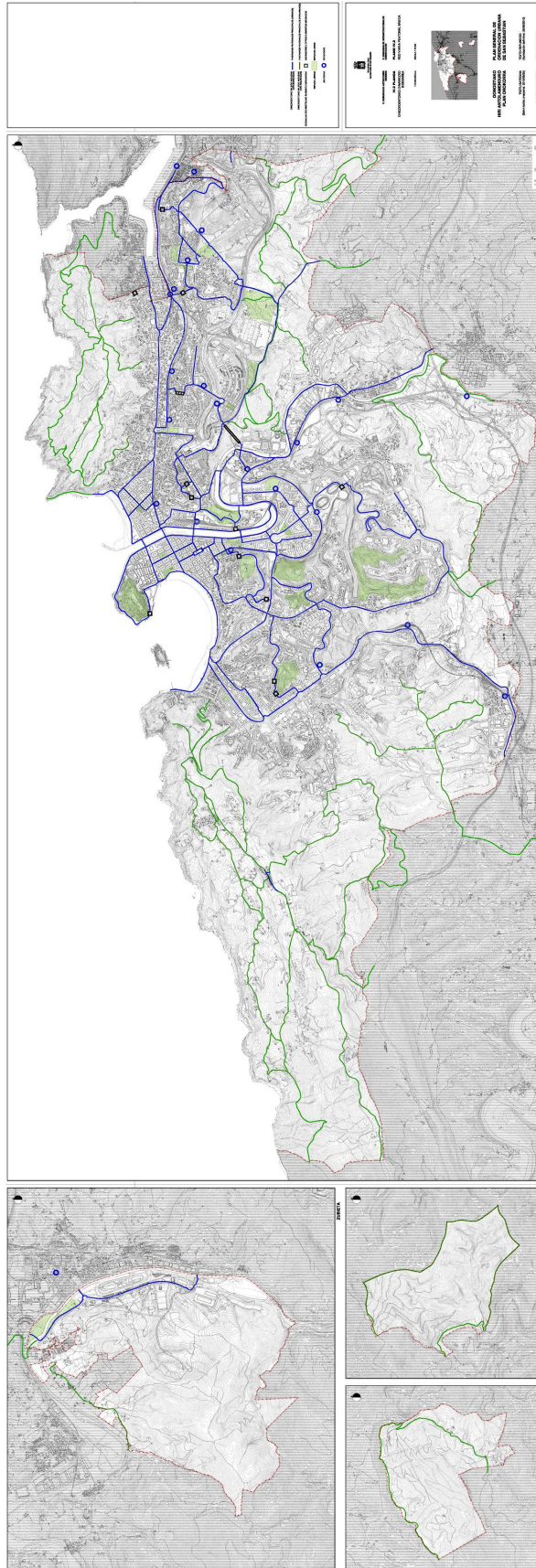
En todo caso, procede la determinación de los emplazamientos precisos y definitivos de ese tipo de instalaciones, así como de las características específicas de éstas, en el contexto de un análisis global de la problemática a realizar en el marco del proyectado Plan de Transporte Público Vertical en el que, además de la potenciación de los modos de movilidad no motorizados y de su implantación en condiciones que permitan la configuración de redes de movilidad no motorizada continuas y seguros, se tenga en cuenta la posible creación de espacios de intermodalidad con el transporte público.

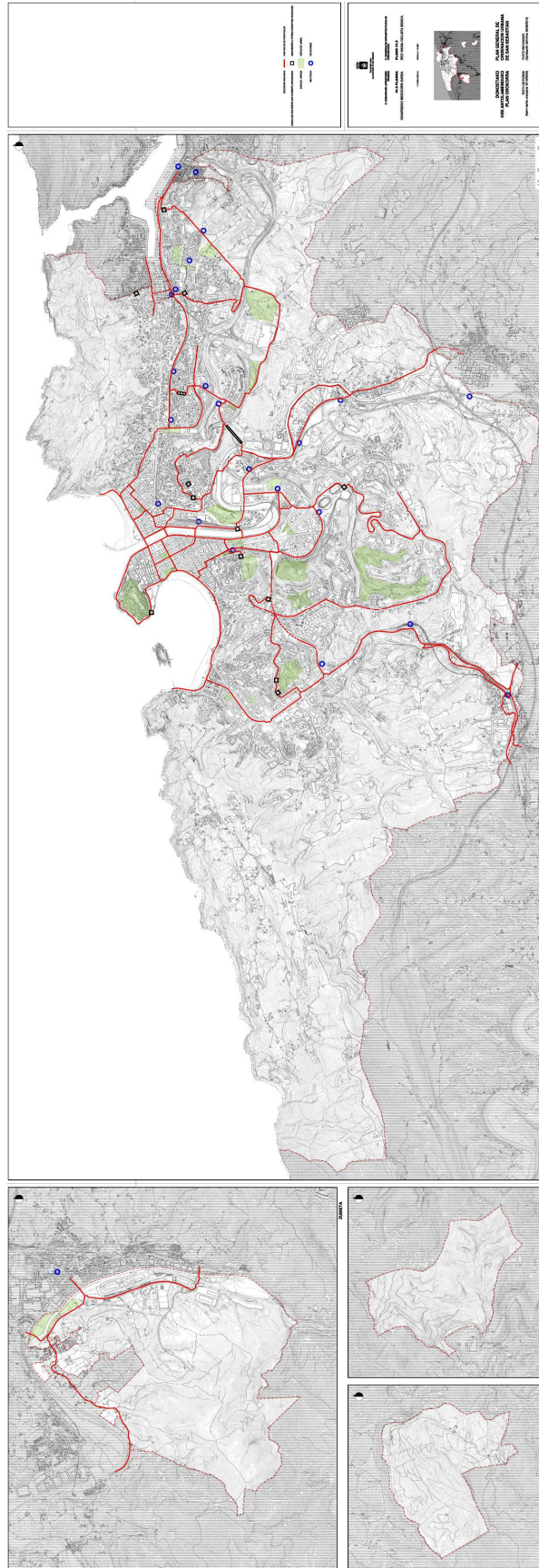
- \* Las medidas anteriores se complementan con otras que tienen como fin la consolidación y/o creación de centros y ejes peatonales de barrio<sup>1</sup> y, a través de ellos, de espacios públicos socialmente dinámicos.

<sup>1</sup> Con ese tipo de centros y ejes peatonales se trata de extender a los distintos barrios de la ciudad, especialmente a los ubicados en la periferia, un modelo como el conformado por la plaza Cataluña y la calle San Francisco, así como otras calles de ese mismo entorno.

Con ocasión de la regulación del uso de los espacios reservados a los modos no motorizados se deberá prestar la debida atención a la seguridad de los peatones en relación a las bicicletas.

Complementariamente, a las propuestas anteriores se añaden otras que tienen como fin la regulación de un estándar de aparcamientos para bicicletas. En concreto, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan se regula dicho estándar en lo referente a los desarrollos residenciales y de actividades económicas. En todo caso, esas medidas han de ser complementadas con las que, a su vez, se estimen adecuadas en el marco del planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan, así como en el del reiterado "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024" a los efectos de la habilitación de dichos aparcamientos en, entre otros, tanto los espacios públicos como los centros de transporte (estaciones ferroviarias y de autobús, etc.).





#### 4.- El transporte público.

En línea con lo comentado, el fomento de un transporte público de calidad, su extensión al conjunto del medio urbano tanto existente como proyectado de la ciudad, y la inserción de las correspondientes propuestas en la consiguiente trama supramunicipal, constituyen algunos de los criterios generales de intervención de este Plan.

Las propuestas planteadas y/o que resulten a ese respecto tanto del "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024" como de los estudios que se están realizando a los efectos de la determinación del modo de transporte colectivo idóneo tanto en la ciudad como en la comarca, constituyen los referentes de este Plan en dicha materia.

En ese contexto y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen ser destacadas, entre otras, las nueve premisas de intervención que se indican a continuación:

- \* El servicio de transporte público de una ciudad como ésta, dados sus propios condicionantes topográficos, etc., ha de recurrir a modos diversificados (autobús, ferroviario, etc.), adaptados a las características propias de las distintas partes de la misma, debidamente coordinados entre sí, sin perjuicio del o de los modos específicos que se estimen adecuados para su utilización en sus partes llanas, y debidamente integrados en la o las correspondientes redes comarcales.
- \* En ese contexto, se ha de potenciar el papel del servicio ferroviario de cercanías mediante, entre otras, medidas complementarias como las siguientes:

- La coordinación de los distintos servicios y redes ferroviarios (Eusko Tren y ADIF), planteada desde la perspectiva de la progresiva consecución del objetivo de un funcionamiento integral de todos ellos en, como mínimo, el entorno metropolitano, de manera que, por un lado, el conjunto posibilite la ordenación y habilitación de un servicio ferroviario de cercanías global, extendido a la totalidad del referido territorio, y, por otro, las carencias existentes a ese respecto en determinadas partes del mismo sean resueltas mediante la remodelación/extensión de los servicios y redes actuales de una u otra entidad.

La progresiva configuración, tanto a los efectos de su gestión como de su tratamiento integral, de una única y unitaria red ferroviaria de esa naturaleza, a la manera de un tranvía o metro urbano, cuando menos desde la perspectiva del servicio que ha de prestar, debería ser a ese respecto un objetivo a perseguir y materializar.

- La ampliación y mejora de las instalaciones actuales de Eusko Tren mediante la ejecución de actuaciones de desdoblamiento de vías (Altza, Añorga...) , remodelación de estaciones actuales (Añorga, La Herrera...), mejora de las condiciones de acceso a las mismas, extensión de su servicio y de las correspondientes líneas a partes de la ciudad carentes del mismo y ordenación de nuevas estaciones (Intxaurreondo, Lardi Alde, Auditx-Akular...), etc.
- La ampliación y mejora de las instalaciones actuales de ADIF mediante la remodelación de estaciones existentes (Martutene, Loiola, Atotxa...), la ordenación de nuevas estaciones (Riberas de Loiola, Intxaurreondo...) y el cubrimiento de la red en los puntos que se estimen adecuados (Intxaurreondo...), complementadas, en su caso, con la consiguiente extensión de esos servicio y red a partes de la ciudad carentes del mismo.

En lo referente a la vega del Urumea, ese tipo de actuaciones se han de coordinar con las de ordenación y ejecución del ramal de penetración a la ciudad de la línea de alta velocidad.

- La mejora del servicio ferroviario desde el punto de vista de su frecuencia y velocidad comercial.
- La mejora de la calidad ambiental de la red y de las instalaciones ferroviarias con el fin de eliminar y/o minimizar efectos perjudiciales derivados de las mismas (ruido, etc.).

Esa mejora ha de entenderse asociada a la modernización de dichas red e instalaciones en condiciones que permitan su habilitación a modo de tranvía urbano en el conjunto de la ciudad y de la comarca.

- La mejora de las condiciones de intermodalidad tanto de los distintos servicios ferroviarios de cercanías entre sí (ADIF y Eusko Tren en Riberas de Loiola, La Herrera, etc.) como con los restantes modos de transporte (autobús, etc.), sustentada en el comentado tratamiento unitario de dichos servicios.
- \* Además, la efectiva y real potenciación del transporte público justifica la ordenación de una plataforma reservada y/o carriles protegidos para el mismo, con dos ejes principales de referencia, extendidos hasta el límite de la ciudad, e incluso más allá del mismo. Uno Norte-Sur, que recorre el valle del Urumea. Otro Este-Oeste, que va desde Altza a Ibaeta, pasando por el Centro de la ciudad.

En cuanto al modo de transporte a utilizar en esa plataforma reservada, se habrá de estar a lo que resulte de los estudios específicos que se están realizando en la materia, a los que antes se ha hecho referencia, y a las decisiones que en ese contexto se adopten.

En todo caso, se ha de tener presente que la hipotética implantación de un sistema tranviario en el citado eje Norte-Sur (valle del Urumea) podría tener serias dificultades de encaje físico, dadas las afecciones derivadas de, entre otras, previsiones como las siguientes: mantenimiento de la actual red ferroviaria de ADIF; implantación, en paralelo a la anterior, del ramal de entrada a la ciudad de la línea ferroviaria de alta velocidad; desarrollo residencial de Txomin Enea, con unas características concretas de alineación de la edificación; etc. La ejecución de todas esas previsiones, incluido el tranvía, en un espacio tan limitado y/o condicionado como éste está o puede estar rodeada de importantes y serias trabas.

En todo caso, una plataforma como ésta debe tener una proyección tanto municipal como comarcal, con el consiguiente tratamiento global de la misma.

- \* El taxi ha de ser asimismo considerado como otro de los servicios de singular protagonismo en el marco del transporte público. De ahí que las medidas de regulación del mismo deban ser objeto de la correspondiente contextualización en ese otro marco.
- \* El transporte público ha de extenderse al conjunto de la ciudad tanto actual como proyectada (Añorga, Zuatzu, Igara, Igeldo, Ayete, Miramón, Loiola, Martutene, incluidos Torrua Zahar y Antondegi, Intxaurreondo, Altza, Zubieta, etc.). Para ello, se ha de proceder a la implantación de las infraestructuras e instalaciones que en cada caso se estimen más adecuadas. Además, las correspondientes redes han de extenderse más allá de esta ciudad, comunicándola con su entorno.

- \* La ejecución de la Nueva Red Ferroviaria Vasca con su estación en Astigarraga y el ramal de penetración de la misma en la ciudad hasta Atotxa, como medida de integración de Donostia-San Sebastián en la principal red ferroviaria de larga distancia, y a través de la misma en el correspondiente corredor nacional e internacional.
- \* La ejecución de la estación de autobuses en Atotxa.
- \* La potenciación del papel de la recientemente constituida Autoridad del Transporte, en cuanto que activadora principal de medidas unitarias de transporte público de carácter comarcal (mejora y coordinación de servicios, tarifas, ...).

Además, ese tipo de medidas se han de complementar con aquellas otras que se estimen adecuadas para aumentar el peso del transporte público en la movilidad global motorizada, modificando las tendencias actuales de incremento de la movilidad en transporte privado frente a aquél. Para ello, las estrictas y específicas medidas de promoción de dicho transporte se han de complementar con aquellas otras que, dada su incidencia en la consecución de dicho objetivo, se estimen necesarias para determinar las adecuadas estrategias de ordenación del tráfico, y de circulación y distribución de mercancías.

## 5.- El servicio ferroviario<sup>1</sup>.

De acuerdo con lo comentado, el servicio ferroviario constituye una pieza básica en la apuesta por la potenciación del transporte colectivo tanto de cercanías como de lejanías.

Se exponen a continuación algunas de las propuestas más relevantes planteadas en la materia, sin perjuicio de la reiteración de algunas ya mencionadas en el anterior apartado 4:

- \* Se incorpora al Plan General la previsión de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco, tanto en lo referente al trazado del tronco general o principal, como al ramal de inserción de la misma en la ciudad, desde la nueva estación de Astigarraga hasta Atotxa, con un trazado paralelo a la actual red ferroviaria.

De esa manera, Donostia-San Sebastián se integra en la principal red ferroviaria de larga distancia, y a través de la misma en el correspondiente corredor nacional e internacional.

Complementariamente, tal como se indica más adelante, la referida nueva estación de Astigarraga debería complementarse con la habilitación, entre otros extremos, de un aparcamiento disuasorio.

En todo caso, se ha de estar a ese respecto a lo que se determine en el marco de los planes y proyectos específicos referidos a dicha red e instalaciones ferroviarias.

<sup>1</sup> Se ha de tener en cuenta que, conforme a lo indicado, con ocasión de la aprobación definitiva de este Plan General (resolución de 25 de junio de 2010), el Ayuntamiento ha acordado, entre otros extremos:

*"2.- Suspender la aprobación definitiva del citado Texto Refundido en la vega del Urumea, y, más en concreto en el ámbito reflejado en el plano incluido en el informe denominado "El cambio de trazado de las redes ferroviarias de cercanías y de alta velocidad en la vega del Urumea y las afecciones derivadas de las mismas. Encaje urbanístico de las propuestas planteadas a este respecto", elaborado en mayo de 2010 por la Oficina del Plan General. En consecuencia, en el ámbito afectado por la suspensión, se mantiene el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995, en tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito".*

- \* Se prevé la ejecución de variantes ferroviarias destinadas al tránsito de mercancías.

Una de ellas está asociada al trazado de la Nueva Red Ferroviaria Vasca en la línea de ADIF, complementada con el acceso ferroviario al Puerto de Pasaia.

Otra está vinculada a la línea de Euskotren, entre Lugaritz y Anoeta. Con ello se persiguen dos objetivos complementarios. Por un lado, la recualificación urbana del entorno afectado. Por otro, una mejor funcionalidad ferroviaria.

- \* Se plantea el desdoblamiento de la red de Euskotren, complementado con, en su caso, la remodelación de la traza ferroviaria de la misma en Añorga, así como entre Loiola y Pasai Antxo pasando por Intxaurre y Altza.
- \* Se propone la ejecución de actuaciones de mejora y remodelación en distintas estaciones, en atención a su significado urbano y al protagonismo que, bien como intercambiadores bien con otros fines, han de tener en el futuro.

En algunos casos, la consecución de ese objetivo está asociada a la remodelación y adaptación de algunas estaciones actuales para su integración en el contexto de las intervenciones que se promueven en sus entornos (Añorga, La Herrera, etc. en la línea de Euskotren y Martutene, Loiola, Atotxa, La Herrera, etc. en la línea de ADIF).

En otras ocasiones requiere la ordenación de nuevas estaciones tanto en la línea Euskotren (Riberas de Loiola, Intxaurre -con bocas Norte y Sur-, Altza -con bocas en Lardi-Alde, y Auditz-Akular-, etc.), como en la red de ADIF (Riberas de Loiola, Intxaurre-Zubiaurre, etc.).

Las actuaciones de esa naturaleza a acometer en la red de cercanías de ADIF a su paso por la vega del Urumea han de ser objeto de la debida coordinación, extendida a su ordenación y a su ejecución, tanto con el ramal de penetración de la nueva red ferroviaria hasta Atotxa, como con los desarrollos urbanísticos planteados en ese entorno.

- \* Con el fin de propiciar la recualificación del entorno urbano de la red ferroviaria, se propone el cubrimiento del ferrocarril en Zubiaurre (Intxaurre), a acometer en las distintas fases y con el mayor alcance que, a ese respecto y de conformidad con los estudios específicos promovidos y a promover, se estime oportuno. Análogamente se propone el cubrimiento del ferrocarril en el entorno de Tabacalera en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.
- \* Las medidas de mejora y (re)ordenación de la red ferroviaria de cercanías se han de complementar con aquellas otras que resulten necesarias tanto para la mejora del servicio de esa naturaleza desde el punto de vista de su frecuencia y de su velocidad comercial, como para la eliminación y/o minimización de los impactos acústicos y ambientales. Esas mejoras han de incidir en las propias instalaciones y maquinaria ferroviarias, en aras a su progresiva modernización y adecuación al servicio urbano que han de prestar.
- \* Las actuaciones de remodelación de la bahía de Pasaia se han de complementar con la habilitación de una estación intermodal ferroviaria de las líneas de ADIF y Euskotren en, cuando menos, La Herrera.

Con ese tipo de medidas, así como con las restantes que se estimen adecuadas, se ha de propiciar la progresiva consecución de objetivos como los siguientes:

- \* El tránsito de los tráficos de largo recorrido por la Nueva Red Ferroviaria.
- \* El funcionamiento coordinado e integrado de los servicios y redes de cercanías de Euskotren y ADIF, a modo de metro y/o tranvía urbano comarcal y de servicio ferroviario unitario, dotándoles de instalaciones y maquinaria adecuadas para prestar ese servicio en condiciones idóneas en los tiempos que vivimos.

Ese tipo de funcionamiento es de gran relevancia tanto en la ciudad como fuera de ella, en la medida en que incide en dos líneas ferroviarias cuyas fuerzas, consideradas desde la perspectiva del servicio que han de prestar, se han de sumar.

Así, las posibilidades y potencialidades de ambas líneas en las distintas partes de la ciudad deben ser debidamente explotadas y complementadas, variando el mayor o menor protagonismo de cada una de ellas en función de su presencia o no en las mismas en la actualidad.

La línea ferroviaria de cercanías de ADIF a lo largo de la vega del Urumea debería ser convenientemente mejorada, remodelada, modernizada e incluso complementada (extendiéndola a municipios vecinos: Astigarraga...), con el fin de dar un servicio global de esa naturaleza a la mayor parte de dicha vega.

En consonancia con lo expuesto, ambas líneas deberían sumar sus fuerzas en aras a dotar del adecuado servicio ferroviario tanto al extremo Este de Donostia-San Sebastián, como a los restantes municipios situados en sus inmediaciones (Pasaia, Errenteria...).

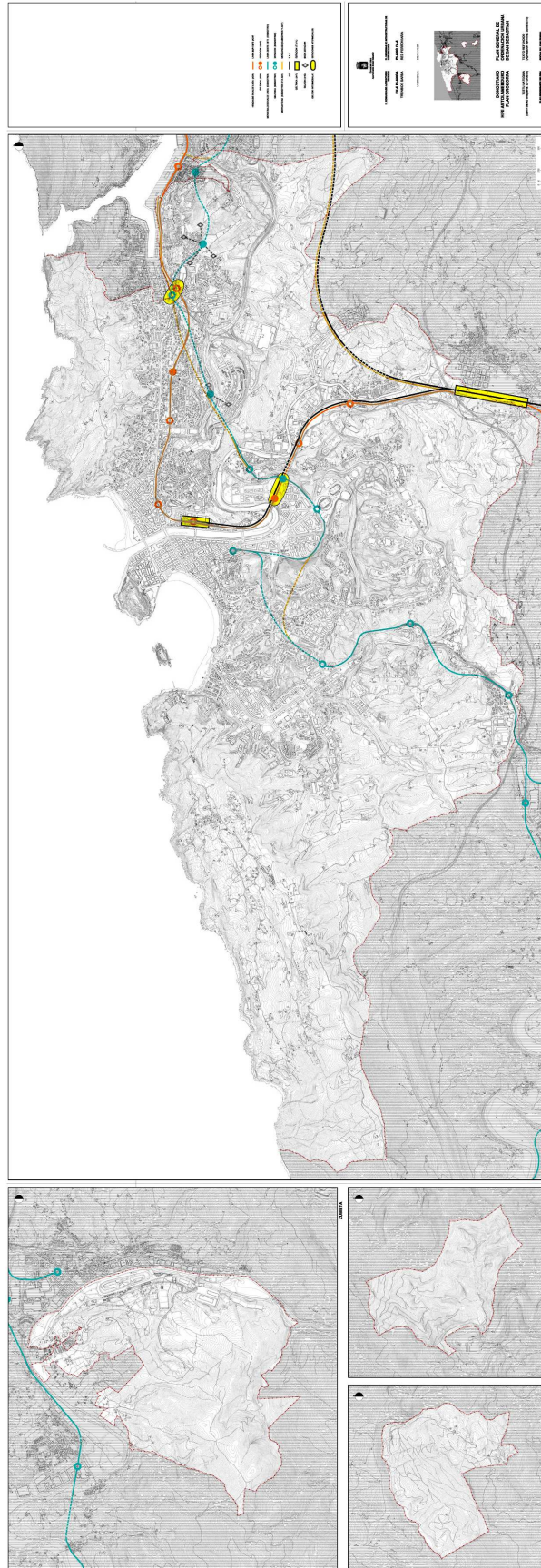
Para ello, la línea de cercanías de ADIF podría seguir prestando su servicio a lo largo del corredor por el que actualmente transcurre aquella, con un trazado sensiblemente paralelo a la antigua carretera N-I entre La Herrera y Pasai Antxo. Eso permitiría y justificaría la modificación y/o el desdoblamiento del trazado de la red de Euskotren, en aras a extender su servicio a partes del citado entorno territorial (Altza, Pasai Antxo, Errentería, etc.) hoy día carentes del mismo y/o insuficientemente servidos.

Y en ese contexto, la intermodal de ambos servicios ferroviarios planteada en La Herrera vendría a tener un importante protagonismo en cuanto que elemento de conexión de dichos servicios.

- \* La ordenación de una plataforma reservada al transporte público, complementaria de la anterior red ferroviaria de cercanías.

Eso sí, no basta con la mera disponibilidad de una armadura adecuada. Esta ha de ser complementada con una gestión moderna y eficaz de la red ferroviaria que dé respuesta a la problemática propia de las tres escalas territoriales de intervención en materia de movilidad a las que antes se ha hecho referencia (escala propia de la movilidad interurbana de larga distancia; escala propia de la movilidad interurbana asociada a la comarca formada por Donostialdea y el Bajo Bidasoa; escala estrictamente municipal).

En todo caso, en todas esas cuestiones se ha de estar a lo que resulte de los planes, estudios y proyectos que en materia ferroviaria promuevan las Administraciones competentes, así como a las decisiones que éstas adopten al respecto.



## 6.- La red viaria.

### A.- Introducción.

La red viaria de la ciudad ni puede ni debe ser considerada como una realidad aséptica y ensimismada, sino directamente condicionada por los criterios generales de intervención en materia de movilidad antes expuestos, de los que merece una particular atención la apuesta prioritaria por los medios de movilidad no motorizados y el transporte público, complementada con las políticas de tráfico que deban promoverse para la materialización de dicha apuesta.

Precisamente por ello, también las propuestas de configuración de esa red, incluidas las de construcción, mejora y complementación de la misma, han de ser definidas a partir de esos mismos criterios generales de intervención.

Asimismo, en línea con lo comentado, dicha red viaria ha de ser determinada en el marco de la debida contextualización territorial de la misma, teniendo en cuenta tanto las escalas interurbanas de larga distancia y comarcal, como la propiamente municipal.

### B.- La red viaria estructural.

Sin perjuicio de su limitado reajuste y/o complementación en diversos extremos, la red viaria estructural resultante de las propuestas de este Plan se corresponde con, básicamente, tanto la preexistente como con la prevista con anterioridad a su formulación, que en gran medida está ya en ejecución, sin que se planteen nuevas infraestructuras de esa naturaleza, con la idea de optimizar los recursos existentes.

Algunos de esos reajustes inciden en la modificación de la función de determinados viales actuales, a raíz de la puesta en servicio de los nuevos ejes viarios proyectados y en ejecución.

En atención a sus propias características, dicha red ha de ser considerada como parte integrante de la red interurbana de mayor o menor proyección territorial.

Algunos de los objetivos principales a los que responden y/o que acompañan a las propuestas planteadas en la materia son los cuatro que se exponen a continuación.

En primer lugar, maximizar el uso del viario principal exterior (autopista y autovías) por parte del tráfico de paso, mediante la determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias. Estas han de extenderse, entre otros extremos, al denominado Segundo Cinturón (con el fin de, complementariamente, no disuadir su utilización por parte del tráfico de paso, e impedir la utilización por su parte de otros viales), así como a la potenciación del uso del viario Garbera-Martutene-Hospitales-Variante.

En segundo lugar, acondicionar la actual Carretera-Variante como viario urbano tanto de acceso a la ciudad, como de conexión de distintas partes de la misma, mediante la determinación de las medidas que para ello resulten necesarias, incluidas, entre otras, las siguientes: modificación y/o complementación del sistema de nudos de conexión de la misma con la ciudad; tratamiento y/o reurbanización de la misma en las condiciones necesarias para, entre otros extremos, reducir la velocidad; tratamiento ambiental de ese vial, con el fin de minimizar las afecciones acústicas, etc. derivadas del mismo; etc.

En tercer lugar, minimizar los impactos asociados al tráfico en distintas partes de la ciudad como resultado de la suma de, por un lado, medidas materiales como las antes expuestas, por otro, políticas de tráfico disuasorias y/o incentivadoras del uso de unos u otros viales, y, por último, medidas ambientales genéricas y/o específicas para reducir y/o eliminar el ruido u otros impactos negativos. Entornos como los de la carretera N-I entre Recalde y Añorga (desviando el tráfico de acceso por Arizeta), Carlos I, aquella carretera en su antiguo trazado entre La Herrera y Buenavista-Pasai Antxo, así como todos los restantes que se estimen necesarios, han de ser objeto de particular atención a ese respecto.

En cuarto lugar, evitar que todas o algunas de las medidas anteriores, en particular las de ordenación de nuevos nudos de conexión entre la Carretera-Variante y la ciudad, empeoren las condiciones de calidad y de circulación de los entornos afectados por las mismas.

Configurada a partir de objetivos como los expuestos, la red viaria estructural planteada en este Plan es la reflejada en los correspondientes planos del mismo, incluido, entre otros, el plano "5.II.1.1 Zonificación global (Término Municipal) del documento "5. Planos" del mismo. Está conformada por, entre otros, elementos como los siguientes:

- a) La autopista A-8, incluido el Segundo Cinturón.

Se corresponde con la autopista actual, excluido el tramo de la carretera-variante, complementada con el denominado Segundo Cinturón. Éste está previsto en el vigente Plan de Carreteras del País Vasco como variante de aquella entre Arizeta y Oiartzun (Arragua), y está en este momento en ejecución.

- b) La autovía del Urumea (variante de la GI-131).

Planteada como corredor de conexión de Andoain-Urnieta-Hernani-Astigarraga-Donostia, dicha autovía tiene el fin de estructurar las comunicaciones del valle del Urumea. Precisamente por eso, está destinada a ser una de las infraestructuras clave del nuevo esquema viario de ese entorno de Donostia y Donostialdea.

Su ejecución posibilitará la conexión de la carretera N-I tanto con el Segundo Cinturón como con la referida carretera-variante.

Penetra en la ciudad en las inmediaciones del ámbito Riberas de Loiola, con un trazado sensiblemente paralelo al ferrocarril, con la consiguiente habilitación de un nuevo acceso a la misma desde el Sur, que permitirá reducir la intensidad de tráfico tanto de la citada carretera-variante como de la Avenida de Tolosa. Requiere la modificación de los sentidos de circulación del viario urbano para, sin perjuicio de lo que resulte del correspondiente y específico plan de tráfico, favorecer la salida de la ciudad por la margen derecha del río (Paseo del Urumea).

Además, su previsión y ejecución se complementa con la ordenación de los dos nuevos puentes sobre el río Urumea a los que se hace referencia más adelante.

Se encuentra en avanzado estado de ejecución en este momento.

c) La Carretera-Variante.

De conformidad con lo comentado, a la manera de una serie de hechos concatenados, la ejecución del mencionado Segundo Cinturón ha de entenderse asociada a cambios en la función y naturaleza de dicha Carretera-Variante, y éstos, a su vez, a una modificación/complementación de los nudos de conexión de la misma con la ciudad, y a su tratamiento urbano y/o reurbanización, incluida la determinación y ejecución de medidas de mejora ambiental (ruido, etc.).

Las actuaciones de remodelación de los citados nudos que se plantean son, concretamente, las siguientes:

- \* Remodelación del nudo viario de la Avenida Carlos I, y de la conexión con la ciudad en ese entorno.

Se ha de estar a ese respecto a lo que resulte de los estudios que se están realizando a iniciativa de la Diputación Foral de Gipuzkoa con el fin de determinar su tratamiento. Resulta conveniente, en todo caso, incentivar las medidas necesarias para la mejora general (ambiental, etc.) de ese entorno del barrio de Amara. Sin perjuicio de las restantes que, asimismo, deban ser objeto de la necesaria atención, una de las cuestiones a evaluar es la relacionada con la posible ejecución de una nueva salida de la ciudad desde el Paseo Errondo.

- \* Nuevo nudo viario de conexión con los Hospitales.

Además de cumplir la función específica de conexión de la Carretera-Variante con la zona sanitaria de la ciudad, ese nudo ha de considerarse como parte del eje viario de conexión Variante-Hospitales-Martutene-Garbera.

- \* Complementación del enlace de Riberas de Loiola.

Están pendientes de ejecución dos ramales concretos. Uno de ellos, de acceso a la ciudad desde el Oeste, en las inmediaciones del ámbito Ciudad Jardín de Loiola. El segundo, de salida de la ciudad hacia el Oeste.

Esas dos previsiones ya están contempladas en el vigente Plan General de Carreteras, si bien, en este momento, se propone la modificación del trazado del primero de los citados ramales, en atención al esquema viario general planteado.

- \* Nuevo enlace Marrutxipi – Intxaurreondo.

Se plantea un nuevo enlace en ese entorno, con, como mínimo, un doble fin complementario. Por un lado, mejorar el acceso directo a los barrios de Intxaurreondo, Egia y Gros. Por otro, descargar otras partes de la ciudad de tráfico dirigido a esos barrios que, en caso contrario, resultarían afectadas por el mismo (Carlos I y/o Riberas de Loiola, además de Amara y el Centro, en el Oeste; Garbera, en el Este).

- \* Remodelación del nudo viario la tijera de Intxaurreondo.

Se propone la remodelación del nudo actual con, como mínimo, un doble fin complementario.

Por un lado, la ejecución del ramal de salida hacia el Este.

Por otro, la mejora y remodelación de la conexión tanto con la antigua carretera N-I como con el puerto de Pasaia a través de La Herrera.

- \* Nudo de conexión Pasai Antxo-Molinao-Las Mercedes.

Se consolida el proyecto promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa, actualmente en avanzado estado de ejecución.

Se convalidan, asimismo, las previsiones de un tercer carril promovidas por esa misma entidad.

- d) El eje viario Variante (Anoeta)-Hospitales-Martutene-Variante (Garbera).

Se trata de un eje viario parcialmente ejecutado, y pendiente de ejecución en el resto.

En concreto, está ya ejecutado y en servicio el tramo Martutene-Variante (Garbera), que se consolida en su estado actual.

Está pendiente de ejecución, si bien ésta se prevé inminente, el tramo Variante(Anoeta)-Hospitales-Martutene. Se consolida a este respecto la propuesta planteada por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Su ejecución, complementada con las medidas de tráfico que con ese fin se estimen adecuadas, permitirá, entre otros objetivos y por un lado, descargar de tráfico la reiterada Carretera-Variante, y, por otro, redistribuir el tráfico que desde el Oeste/Sur se dirige a Intxaurreondo y Altza.

- e) Nuevo eje viario en Altza, desde la glorieta de Las Mercedes hasta Txingurri.

Se trata de un nuevo viario proyectado complementariamente a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en, fundamentalmente, Auditz-Akular y Landarro. Tiene una traza sensiblemente paralela a la autopista, y su finalidad es la de dar servicio, además de a esos ámbitos, al conjunto del barrio de Altza, contribuyendo a dar respuesta a los problemas de accesibilidad del mismo mediante la diversificación de sus conexiones.

- f) Accesos a Zubieta.

Se plantea la ejecución y/o remodelación de los accesos viarios a Zubieta desde, respectivamente, los entornos de Bugati y Txikierdi, conectados entre sí mediante una avenida urbana.

El primero de esos accesos (Bugati) requiere la remodelación del actual nudo de conexión de la carretera N-I con ese entorno. El segundo (Txikierdi), a su vez, la ejecución del

correspondiente viario de conexión de ambas márgenes del río Oria, atravesando la isla existente en ese entorno.

g) Nuevo acceso a Torrua Zahar y Antondegi desde el Sur.

Se plantea una nueva conexión viaria de acceso a esos dos ámbitos desde el Sur, que incide en terrenos de Astigarraga y Donostia, cuya definitiva determinación y ejecución requerirá la actuación conjunta de los Ayuntamientos de ambos municipios.

h) Red viaria estructural restante.

Se trata del resto de la red viaria reflejada en, entre otros, el citado plano "5.II.1.1 Zonificación global (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan.

En términos generales y sin perjuicio de diversas salvedades, se corresponde con la red viaria estructural preexistente y consolidada. Esas salvedades están relacionadas con reajustes y remodelaciones de dicha red como las siguientes:

- \* Previsión de una glorieta en Recalde, a modo de unión de las carreteras N-I y GI-2132 (de conexión la anterior con Hernani); de hecho, está en avanzado estado de ejecución.
- \* Tratamiento urbano y mejora ambiental de la carretera N-I en el tramo comprendido entre Recalde e Ibaeta. Para ello, la glorieta anterior se complementa con otra en las inmediaciones del casco de Añorga, proyectada con la triple finalidad de dar servicio viario al indicado casco, a Amasorrain y su entorno, y a las instalaciones industriales de Rezola. Se plantea su ordenación y ejecución en las debidas condiciones de coordinación con, entre otras, las actuaciones de encauzamiento y tratamiento de la regata de Añorga a su paso por ese entorno. Además, a todas esas previsiones se han de sumar las medidas necesarias para corroborar e incentivar el desvío del tráfico por Aritzeta.
- \* Nuevo acceso a Zuatzu y a El Infierno, desde las inmediaciones de éste.
- \* Previsión de dos nuevos puentes (quinto y sexto) sobre el río Urumea ubicados, uno de ellos, a la altura de la Plaza de Pío XII, y, el otro, en las inmediaciones del actual puente de Hierro, cuya construcción se justifica en exigencias asociadas tanto a la penetración de la autovía del Urumea en la ciudad, como al esquema viario y/o de tráfico previsto en ambos lados de ese río.
- \* Consolidación de la previsión de construcción de un tercer nuevo puente (séptimo) sobre el citado río, de conexión de los barrios de Amara y Loiola con Egia.
- \* Reordenación, con carácter urbano, de la actual carretera GI-131 a su paso por los barrios de Loiola y Martutene, complementariamente y en coordinación con el conjunto de las actuaciones planteadas tanto en sus márgenes como en su entorno, entre las que cabe citar: respuesta a la problemática de la inundabilidad de los terrenos de la vega del Urumea, incluida la remodelación de los puentes existentes sobre el río en los casos en los que la misma se estima necesaria para su resolución<sup>1</sup>; nuevos desarrollos urbanísticos planteados; ramal de penetración de la nueva red ferroviaria en la ciudad, etc.

<sup>1</sup> En principio, se considera necesaria la remodelación del conjunto de los puentes existentes en los barrios de Loiola y Martutene, con la sola excepción del puente de conexión con el ámbito Torrua Zahar.

- \* Ordenación de una avenida entre Marrutxipi y Buenavista, complementada con la transformación y el tratamiento urbano de la antigua carretera N-I desde Pasai Antxo hasta La Herrera.
- \* Evaluación de la viabilidad o no de eliminar el viaducto de Iztueta en el contexto de la determinación de soluciones de nueva conexión viaria de ambos márgenes del ferrocarril en el entorno de Tabacalera, dando salida al barrio de Egia junto al río Urumea (en las inmediaciones del puente Mundaiz). Dicha cuestión deberá ser analizada con ocasión de la elaboración del Plan o Planes Especiales a promover en Tabacalera y su entorno.

Gran parte de esas actuaciones se conciben de manera integrada como elementos de un modelo a contrastar con la Administración sectorial competente en materia de carreteras (Diputación Foral) desde perspectivas como las siguientes: la concreción de las correspondientes soluciones definitivas; la determinación de las responsabilidades de inversión y ejecución; la programación de esas actuaciones e inversiones; etc. Y todo eso, en lo posible, con carácter previo a la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

Además, todas esas actuaciones han de ser complementadas con las correspondientes medidas reguladoras de la ordenación del tráfico de la ciudad y de su entorno, en aras a una globalmente correcta utilización de dicha red viaria, así como a un correcto y racional funcionamiento de dicho tráfico.

#### C.- La red viaria local.

La referida red viaria estructural se complementa y/o se ha de complementar con la de carácter pormenorizado definida bien en este mismo Plan, siempre que la ordenación de esta naturaleza se determina en él, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo con ese fin.

Las determinaciones de esa naturaleza definidas en este Plan son las reflejadas en los planos "3. Zonificación pormenorizada" incluidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan.

Se trata, en todos los casos, de viario de servicio local o interior de los distintos barrios de la ciudad. Sin perjuicio de su remodelación o mejora en los correspondientes supuestos, se consolida el viario de esa naturaleza preexistente. Además, el anterior deberá ser complementado con el que se ordene en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan tanto en los ámbitos objeto de actuaciones de renovación urbana como en los nuevos desarrollos proyectados.

#### D.- La red de carreteras y caminos rurales.

Se identifica en este Plan General la red de carreteras y caminos rurales públicos existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su complementación mediante la formulación del planeamiento y/o de los proyectos específicos que se estime oportuno promover con ese fin.

Dicha red es la identificada en los correspondientes planos del documento "5. Planos" de este Plan.

Es la red que ha de ser objeto de expresa consideración a los efectos de, entre otros extremos, autorizar la construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan

implantarse en el suelo no urbanizable, en la medida en que deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos.

#### E.- Circulación viaria y tráfico.

Las propuestas viarias planteadas tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo han de ser complementadas con el o los planes de movilidad y tráfico tanto generales como aquellos otros específicamente referidos a los distintos barrios o partes de la ciudad que se estime oportuno promover. En el contexto de estos planes se han de adoptar las decisiones que se estimen oportunas en lo referente a la determinación de los sentidos de circulación, gestión del tráfico, coexistencia o no de tráfico, peatonalización de tramos, reducción de intensidades de tráfico, jerarquización del viario en atención tanto a su función en el esquema general, como a la velocidad límite a fijar para los distintos viales, disuasión o incentivación del uso de unos y otros viales, etc.

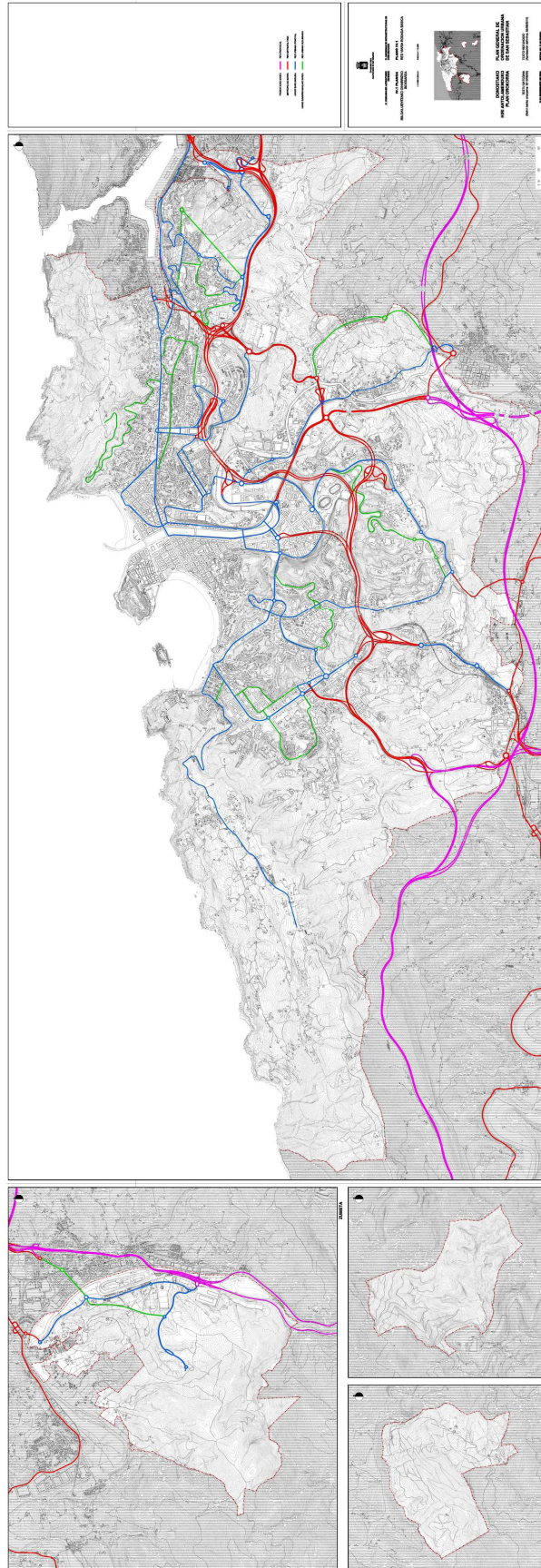
En ese contexto, la movilidad y el tráfico han de ser ordenados en las condiciones adecuadas para reducir las afecciones e impactos acústicos derivados de los mismos, en particular en los tramos más conflictivos.

En este momento, se ha de estar a ese respecto a las decisiones que se adopten en el marco del "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024", el "Plan Estratégico de la Bicicleta 2008-2011", así como los restantes que se promuevan en la materia.

Los objetivos generales planteados con dicho fin en esos otros Planes son, en términos generales, correctos al tiempo que compatibles con las propuestas de este Plan General. Algunos de ellos son concretamente los siguientes: evitar los itinerarios de paso por los barrios; reducir las intensidades de tráfico en el viario de la ciudad; reducir los niveles de ruido; extender la red ciclista a los barrios; etc.

En todo caso, se ha de tener presente que, sin perjuicio de su reajuste, determinadas soluciones viarias incluidas en este Plan General tienen una directa incidencia en la definición del esquema general de tráfico rodado del conjunto del centro urbano de esta ciudad.

Así, la solución de penetración de la autovía del Urumea en la ciudad y las afecciones derivadas de la misma, los dos nuevos puentes sobre el río Urumea antes mencionados y su papel en el indicado esquema, etc., apuntan la idoneidad de soluciones de salida por, entre otros, los Paseos de Errondo y Urumea, y de entrada por los Paseos de Bizkaia y Fueros.



## 7.- Aparcamientos.

### 7.1.- Criterios y objetivos generales de intervención.

En línea con lo comentado hasta el momento, las propuestas planteadas en este Plan en materia de aparcamientos han de ser consideradas como complementarias de las tanto genéricas como específicas previstas en el reiterado "Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Donostia Movilidad 2008-2024", así como en aquellos otros estudios que pudieran promoverse en la materia.

Consideradas desde esa perspectiva aquellas propuestas no son sino medidas de carácter instrumental para la consecución de los objetivos planteados en ese otro Plan y, más en concreto, para la ordenación de la red de aparcamiento que para ello se estima necesaria.

En consonancia con eso, este Plan General hace suyos los criterios y previsiones tanto generales como específicos de ese otro Plan, entre los que se encuentran los siguientes:

- \* Consideración del aparcamiento y de las medidas planteadas en torno al mismo como parte de las correspondientes políticas de movilidad, con la consiguiente determinación de aquéllas en el marco conformado por éstas.
- \* Ordenación del aparcamiento en superficie con la consiguiente determinación, entre otras, de medidas de regulación de la OTA, consistentes en: reajuste y/o complementación de las actualmente vigentes; extensión a barrios periféricos de la ciudad, así como a ámbitos destinados a actividades económicas (Igara, Zuatsu, Torrua Zahar...); remodelación de las actualmente vigentes en los ámbitos de aplicación de las mismas; coordinación con las previsiones de ordenación de aparcamientos subterráneos; etc.
- \* Determinación de medidas de priorización del aparcamiento en superficie para residentes en las partes de la ciudad en las que se estimen oportunas.
- \* Especialización del aparcamiento en superficie para estancias cortas, sin perjuicio de las particularidades asociadas al objetivo anterior.
- \* Determinación global y coordinada de las correspondientes y adecuadas medidas tarifarias, incluidas las referidas al aparcamiento subterráneo y en superficie, a partir de su debido encaje en las consiguientes previsiones de ordenación del tráfico de la ciudad, y de la expresa consideración de las distintas realidades de ésta.
- \* Ordenación de los correspondientes y necesarios aparcamientos subterráneos, dando respuesta a las específicas y diferenciadas demandas de residentes, visitantes, etc.
- \* Respuesta a las necesidades específicas asociadas a los ámbitos destinados a actividades económicas.
- \* Ordenación de aparcamientos vinculados a estaciones y centros de transporte público.  
En ese sentido, las actuaciones de reordenación de las estaciones y centros de transporte preexistentes han de ser complementadas con la determinación de las medidas adecuadas para, en lo posible y de acuerdo con la Administración competente en la materia, proceder complementariamente a: la habilitación de aparcamientos; la mejora de las condiciones de habitabilidad; la mejora de las condiciones materiales y de calidad y seguridad de los pasos subterráneos existentes en su caso; etc.

Además, los objetivos anteriores se han de complementar con los relacionados con la determinación de las correspondientes medidas de regulación del aparcamiento para vehículos no motorizados, en particular bicicletas.

## 7.2.- Propuestas.

En el contexto expuesto en el apartado anterior y con el comentado objetivo de contribuir a la consecución de esos objetivos en el marco de intervención propio de este Plan General, se plantean, entre otras, las previsiones siguientes:

- A.- Con carácter general, en materia de ordenación del tráfico en superficie, incluido aparcamiento, se estará a lo que resulte de los planes específicos que con ese fin se promuevan.
- B.- También con carácter general, en materia de gestión de los aparcamientos subterráneos, incluida la determinación del destino de los públicos, tanto existentes (Buen Pastor, Easo, Bulevar, plazas del Chofre y Cataluña, etc.) como nuevos, a residentes y/o a rotación, se estará a lo que resulte de los planes específicos que se promuevan con ese fin.
- C.- Nuevos aparcamientos subterráneos y/o ampliación de otros preexistentes, para vehículos motorizados (básicamente automóviles y motos):

- \* Nuevo aparcamiento en Manteo (tanto para residentes como para rotación, en las proporciones que se estimen adecuadas).
- \* Ampliación de los aparcamientos existentes en la Plaza Cataluña (Gros), Okendo y la Concha, destinando preferentemente los nuevos espacios resultantes a aparcamiento para residentes.
- \* Aparcamientos subterráneos asociados, en su caso, a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, a determinar en el correspondiente planeamiento pormenorizado.
- \* Aparcamientos disuasorios en, entre otros, Riberas de Loiola e Iza, así como en aquellos otros entornos que, en su caso, se determinen en el contexto de los correspondientes planes de movilidad y tráfico.
- \* Aparcamientos vinculados a estaciones y centros de transporte público: Atotxa; Riberas de Loiola; La Herrera; otras estaciones ferroviarias (Añorga Txiki, Intxaurreondo; etc.).

A los anteriores ha de sumarse la dotación de aparcamientos tanto privados como públicos a ordenar en los nuevos desarrollos urbanísticos y edificatorios.

- D.- Dotación de aparcamiento para bicicletas (cuartos para bicicletas).

Se propone la ordenación de una dotación de aparcamiento para bicicletas vinculada tanto a los nuevos desarrollos urbanísticos como a las actuaciones de reforma y renovación urbana y a las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, de conformidad con criterios como los que se indican a continuación, sin perjuicio de su reajuste al alza o a la baja, en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan, en la medida y con el alcance que se estimen justificados:

- \* Edificaciones residenciales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción.
- \* Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- \* Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción.
- \* Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).

- \* Terminales o estaciones de transporte público: se plantea la determinación de la dotación correspondiente, bien en el o los consiguientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

En todos esos casos, se plantea la habilitación de dicha dotación en el interior de la edificación y o parcela afectada en cada caso.

Siempre que deba ordenarse en el interior de las citadas edificaciones, procede su habilitación en, preferentemente, la planta baja de las mismas, sin descartar que en los correspondientes y justificados supuestos deba ser habilitada bajo rasante, en las condiciones de accesibilidad, etc. que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

## 8.- Otras cuestiones.

En otro orden, el Ayuntamiento se ha de implicar de forma directa y activa en los procesos de estudio y toma de decisiones de índole supramunicipal relacionados con el aeropuerto, el puerto de Pasaia y la regeneración de la bahía, la logística en general, etc., tanto ya puestos en marcha en la actualidad, como que se pongan en el futuro.

En materia de transporte de mercancías y de logística, con el objeto de limitar tanto los impactos ambientales derivados de su paso por los tramos urbanos de las redes viaria y ferroviaria, así como la peligrosidad que, en algunos casos, se deriva de ello, se propone el alejamiento de dichos tramos de la circulación de mercancías de paso por la ciudad. Ello implica potenciar el uso del Segundo Cinturón viario para el transporte rodado de mercancías; promover variantes de mercancías para las redes ferroviarias de ADIF y Eusko Tren; exigir la limitación de paso de mercancías por el actual trazado ADIF; y dar accesibilidad al puerto de Pasaia por el Sur (desde la variante propuesta) o por el Este (desde Ventas de Irún). Por otro lado, deberán preverse a nivel supramunicipal las áreas logísticas correspondientes que encuentran mayoritariamente una acogida selectiva en el corredor Lezo-Gaintxurizketa y en el municipio de Irún (Euskomodal, Zaisa, Antton-Ttipi, Araso, etc.). Se consolida en cualquier caso la Ciudad del Transporte de Zubieta.

En materia de accesibilidad aeroportuaria, resulta conveniente disponer a futuro de un aeropuerto bien en el área funcional bien en su entorno inmediato, integrado en un sistema aeroportuario más amplio y dotado de accesibilidad directa desde la Nueva Red Ferroviaria.

## **XVII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE OTROS SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, energía eléctrica, residuos, etc.).**

### 1.- Introducción.

Con carácter general y consideradas desde el punto de vista de la morfología de las distintas redes, cabe destacar la existencia de las cuatro modalidades diversas de infraestructuras de servicios siguientes:

- \* Redes totalmente consolidadas en la ciudad desde hace varios años que han evolucionado gradual y ordenadamente a medida que ésta se ha desarrollado y cuyas perspectivas de ampliación responden a actuaciones puntuales. Tales son los casos de las redes de suministro de energía eléctrica y gas natural, que las compañías suministradoras respectivas (Iberdrola y

Naturcorp) entienden que se encuentran actualmente en disposición de atender correctamente la demanda de la ciudad a largo plazo, no siendo precisas, por tanto, actuaciones de gran relevancia.

- \* Redes sujetas en la actualidad a procesos de profunda transformación, tanto en algunos elementos de los mismos como en su concepción global, debido a las exigencias derivadas de criterios y normativas que han entrado en vigor recientemente o de la necesidad de mejorar el servicio en todas las zonas que constituyen su ámbito funcional, que estarán sin embargo en servicio efectivo muy próximamente. Nos referimos a los sistemas de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado y depuración de aguas residuales, considerando que con la próxima puesta en servicio de elementos singulares -nuevos depósitos, Estación Depuradora de Aguas Residuales, etc.-, así como con la renovación de colectores existentes, las redes respectivas estarán en disposición de cumplir su función con el nivel de garantía adecuado, siendo solamente necesario proceder a su ampliación localizada a medida que se vayan concretando los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento urbano.
- \* Redes correspondientes a compañías de telecomunicaciones que cuentan con infraestructuras en avanzado proceso de consolidación que resulta sin embargo preciso extender a los ámbitos objeto de regeneración urbana y nuevos desarrollos, resultando precisa una regulación adecuada de su implantación.
- \* En materia de recogida y tratamiento de residuos sólidos de todo tipo, en línea con lo expuesto, el Plan ha de incorporar las distintas y adecuadas soluciones de tratamiento de los mismos, consideradas en su integridad, dando respuesta, entre otros extremos, al emplazamiento de las instalaciones que con ese fin se estimen necesarias (garbigunes, planta de biosecado, planta de valorización energética, etc.).

Tanto aquellas soluciones como estas instalaciones han de ser contempladas y determinadas desde la perspectiva de una solución integral de dicha problemática, con la consiguiente y expresa consideración de las sucesivas y previas fases de prevención/reducción, reutilización y reciclaje, complementada con la utilización del sistema de valorización energética para, exclusivamente, los residuos que no sean susceptibles de otro tipo de tratamiento o aprovechamiento.

También en este caso, la citada resolución municipal de 14 de febrero de 2006 sentó las bases para la ordenación de las infraestructuras de servicios.

En ese contexto, se planteó la necesidad de proceder al estudio y determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos derivados de las infraestructuras de servicios existentes y/o proyectadas, y en particular de las líneas eléctricas (fundamentalmente de alta tensión), de la telefonía, de las antenas, etc.; debiendo ser objeto de la debida atención y evaluación las soluciones de soterramiento de las citadas líneas que pudieran considerarse razonables, al tiempo que viables.

Se planteó asimismo que los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan General han de ser objeto de la debida adaptación a las medidas que, como resultado de los estudios que se estime oportuno promover, puedan determinarse en las distintas materias que se exponen a continuación: la mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro; la implantación y el uso de sistemas de energía alternativa; la racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos; la racionalización y adecuada gestión de los residuos, fomentando su reducción, reutilización y reciclado; etc.

Se planteó también la necesidad de incluir en el Plan la determinación del o de los ámbitos de implantación de las instalaciones necesarias en materia de residuos sólidos urbanos.

Se confirmaban por otra parte los criterios y objetivos generales de intervención en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, fibra óptica, gas, etc. expuestos en el Avance, subrayándose el hecho de que tanto la ciudad actual como los nuevos desarrollos dispondrán de los adecuados servicios y redes en todas esas materias.

Sobre estas bases el Plan aborda la ordenación de las infraestructuras de servicios necesarias en su horizonte temporal incorporando las propuestas que a continuación se describen para cada red.

## **2.- Alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales.**

### **2.1.- Situación actual.**

La red de saneamiento de Donostia-San Sebastián se puede considerar, para su estudio, dividida en dos partes. Una, gestionada por Aguas del Añarbe, que engloba el transporte y depuración de las aguas residuales de la ciudad y de una parte muy considerable de la comarca de Donostialdea. La segunda parte se corresponde con la red de saneamiento propia de la ciudad, de competencia municipal. Se exponen a continuación algunas de las características básicas de la situación actual de esas redes:

#### **A.- Red municipal.**

Engloba la recogida de los vertidos de la zona urbana y los barrios consolidados. En general es unitaria incluyendo las aguas fecales y las aguas pluviales en una misma red. Con el fin de que la citada red no adquiera unas dimensiones excesivas se intercalan, a lo largo de la misma, dispositivos de alivio que permiten evacuar los grandes volúmenes de agua que se producen con ocasión de los aguaceros fuertes.

Desde hace ya algún tiempo, los nuevos desarrollos urbanísticos se disponen con redes separativas lo que no sólo reduce el volumen de aguas a tratar en la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) sino que permite el vertido directo de las pluviales lo que simplifica de manera considerable las diferentes redes.

La red funciona por gravedad salvo en alguna circunstancia excepcional en las que se dispone algún bombeo.

Se describe su situación a continuación en las diferentes cuencas en las que se puede dividir el territorio municipal:

#### **a) Cuenca de Igeldo.**

Hasta hace relativamente poco el saneamiento de esta zona, dado el carácter de construcción diseminada que tiene, se asociaba a las fosas sépticas vinculadas a los diferentes edificios. Recientemente se ha construido un interceptor que recoge todas las aguas y las conduce a la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de Tximistarri, tras una impulsión de poco menos de un kilómetro, que dispone de una arqueta de rotura

situada cerca de la parte alta del paseo de Cristóbal Balenciaga; desde este punto, por un conducto de 300 milímetros de diámetro se incorpora a la red de Ibaeta.

b) Cuenca de Ibaeta.

Recoge los vertidos que se producen en la vaguada de Ibaeta, desde Belartza, Amasorrain, Recalde, Añorga, etc., en la parte más alta, hasta Lugaritz, Benta Berri y Matia, por la derecha, y Errotaburu, Igara y Berio por la izquierda, en la zona más baja.

El saneamiento de esta vaguada no es separativo en su totalidad, pero sí en un porcentaje muy considerable. Existen en la Avenida de Tolosa dos interceptores uno a cada lado de la regata de Ibaeta, discurriendo las pluviales por la tajea que encauza dicha regata.

Los colectores de fecales afluyen a la EBAR de Ibaeta, situada en la zona de Ondarreta, en donde existe un aliviadero que desvía el caudal excedente, producto de las lluvias torrenciales, al túnel de Tximistarri, que es por el que se da salida al mar al encauzamiento de la regata de Ibaeta.

El colector de Ibaeta, cuyas dimensiones son 6 x 4 metros, recoge las aguas procedentes de la regata Añorga, que discurre entubada desde Belartza, y recibe aguas de las vaguadas de Errotaburu e Igara, por la izquierda, y Bera-Bera y Lugaritz, por la derecha.

c) Cuenca de Santa Catalina.

En la margen izquierda del río Urumea, junto al puente de Santa Catalina existe una EBAR a la que afluyen las aguas fecales que se bombean en la EBAR de Ibaeta, antes citada, y las que se generan en la Parte Vieja, el Puerto, Miraconcha, Centro y Amara Viejo.

La zona de Amara Berri vierte directamente al colector que tras la impulsión de Santa Catalina conduce las fecales hasta la Depuradora de la Hípica.

Al tratarse de un territorio sensiblemente llano y de cota.baja, el gran problema de la cuenca es la evacuación de las aguas pluviales. Es frecuente, en este tipo de saneamientos, que algunos tramos entren en carga, lo que no es malo en sí, siempre que la red se haya previsto para esa eventualidad.

Queda pendiente para finalizar el "Esquema General de Saneamiento del Añarbe", en esta cuenca, la prolongación del colector Santa Catalina-EDAR de Loiola bajo el Paseo de Bizkaia, entre la EBAR de Santa Catalina y la calle Azpeitia, mejorando el saneamiento de la zona Centro y Parte Vieja, eliminando el actual bombeo de los caudales procedentes de dichos barrios para su incorporación al citado colector Santa Catalina-EDAR de Loiola. Esta actuación permite anular el antiguo colector de la Zurriola (tramo calle Azpeitia-EBAR Santa Catalina).

El nuevo colector será de hormigón armado, de 1.600 mm. de diámetro, y, lógicamente, se ejecutará mediante una hincia de tubería.

En ese entorno se encuentra la regata de Morlans que discurre entubada y recoge las pluviales de la zona que atraviesa.

d) Cuenca de Sagüés.

Se denomina así la cuenca en la que vierten los barrios de Gros, Egia, Intxaurren Norte, Ategorrieta y la ladera Sur de Ulia.

La evacuación de pluviales plantea, en las partes bajas, el mismo problema descrito en la anterior cuenca. La falta de pendiente impide alcanzar la capacidad de desagüe necesaria, lo que da problemas en ocasión de fuertes lluvias. Para paliar el problema existen tanques de tormentas que retienen, laminan y permiten el alivio de los caudales sobrantes, atenuando su incidencia en la parte baja de la red. Entre estos tanques destacamos el existente en el paseo del Duque de Mandas y el doble de Marrutxipi. Este último deriva todo el excedente directamente al río Urumea mediante una conducción en túnel que vierte al río a la altura de los puentes de la Variante.

e) Cuenca de Txingurri.

El colector de esta cuenca acoge las aguas procedentes de las zonas de Intxaurren Sur, Garbera, Alto de Miracruz, Bidebieta-La Paz y Altza. Transporta las mismas hasta el lugar en el que se inicia el túnel de conexión con la EDAR de Loiola, en las proximidades del muelle de La Herrera.

En general, salvo los desarrollos más recientes de Altza e Intxaurren, la red es unitaria y la circunstancia de que esta cuenca se desarrolle preferentemente en laderas careciendo de zonas llanas en su parte inferior hace que, prácticamente, no existan los problemas reflejados en las cuencas anteriores.

A la EBAR de La Herrera afluyen las aguas del colector de Pasai San Pedro y Trintxerpe, a través de un colector de diámetro 600 milímetros en su inicio y 800 al final y el interceptor costero de la bahía de Pasaia de hormigón armado y 1.300 milímetros de diámetro. Los excesos producidos por aguaceros importantes se bombean aliviándolos a la costa por el túnel que, en su momento sirvió para derivar las aguas de las zonas de Molinao, Errenteria y Oiartzun. Estas fecales, en la actualidad, bombeadas en la EBAR de La Herrera, se canalizan por el colector en túnel que desde La Herrera lleva los efluentes hasta la EDAR de Loiola.

f) Cuenca del Colector del Urumea.

Proviene este colector desde los municipios de Astigarraga y Hernani por la margen izquierda del río Urumea. Nada más entrar en el municipio recibe las aguas residuales de los barrios de Ergobia y Martutene.

Un segundo colector de esta cuenca es el que recoge las aguas residuales de las zonas situadas entre el ferrocarril de ADIF y el río Urumea. Discurre el mismo sensiblemente paralelo a la carretera GI-131 (Andoain a Donostia-San Sebastián por Hernani) a partir del puente por el que esta vía cruza el río Urumea. Los efluentes de las diferentes zonas se bombean al colector mediante las EBAR de El Pilar, Portutxo, Torrua Zahar, Txomin Enea, Cuarteles y Loiola.

## B.- Red de la Mancomunidad del Añarbe.

Esbozada en el punto anterior, la red de fecales gestionada por la Mancomunidad de Aguas del Añarbe comprende los tres grandes colectores que afluyen a la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de Loiola y, lógicamente, ésta y otras instalaciones complementarias. Aquellos colectores y estas instalaciones son:

### a) Colector de Ibaeta – Santa Catalina – Loiola.

Se inicia en la EBAR de Ibaeta, sita en la zona de Ondarreta, recogiendo todas las aguas residuales de la zona Este de la Ciudad. Tal y como se ha comentado en el anterior punto, un porcentaje relativamente alto del saneamiento es separativo, las pluviales se derivan directamente al mar, aprovechando para ello el túnel de Tximistarri que se realizó, en su día, para dar salida a las regatas de Igara, San Pedro y Añorga. Dicho túnel tiene una tercera función, dar salida a las aguas que se deben aliviar, con ocasión de los grandes aguaceros, ya que una parte del saneamiento que afluye a ese punto, es unitario.

Las aguas bombeadas por la EBAR de Ibaeta tienen una impulsión de unos 2.000 metros, estando la arqueta de rotura en las proximidades de La Perla. A partir de este punto las aguas discurren por gravedad hasta el tanque de tormentas de la plaza Zubieta, continuando después de éste, por la calle San Martín hasta la EBAR de Santa Catalina.

En el tramo que discurre por gravedad, la conducción recoge las residuales de las zonas por las que pasa, lo que dado el carácter unitario de la red en ese sector obliga a un nuevo alivio en la EBAR de Santa Catalina; además, en la citada EBAR, se recogen también las residuales procedentes de la Parte Vieja cuyo sistema de evacuación de aguas es también unitario lo que justifica más, si cabe, la necesidad del citado alivio de Santa Catalina.

Este alivio se deriva a la EBAR de Sagüés mediante una conducción de 1.500 mm de diámetro y una longitud de 1,5 Km. En situaciones normales todas las aguas recogidas en la EBAR de Santa Catalina se conducen a la EDAR de Loiola.

En la EBAR de Sagüés se recogen las aguas residuales procedentes de Ategorrieta, Egia, Gros, etc. Desde allí se conducen a la EBAR de Santa Catalina mediante una tubería de hormigón de 800 mm de diámetro. Los excedentes de las mismas, producto de lluvias excepcionales, se suman a las aliviadas en la EBAR de Santa Catalina y desaguadas a través del emisario terrestre procedente de la Depuradora de Loiola.

Las residuales no aliviadas en Santa Catalina se transportan a la EDAR de Loiola por el antiguo ovoide, reconvertido para que funcione en sentido contrario, que discurre por el paseo de los Fueros, el del Árbol de Gernika y el de Bizkaia, hasta poco después del puente de Mundaiz. A partir de este punto, el colector queda conformado por una tubería de 1500 mm de diámetro y discurre por el citado paseo Bizkaia, hasta la calle Consulado, pasa por ésta, bajo el parque Amaiur, cruza el paseo de Zorroaga y atraviesa en túnel de sección circular de 2.800 mm. de diámetro el Alto de Zorroaga. A la salida de este túnel se encuentra la EDAR de Loiola.

b) Colector de La Herrera.

En la zona de La Herrera se reciben:

- \* Las residuales provenientes del interceptor de la bahía de Pasaia.
- \* Los vertidos recogidos por el colector de Txingurri.
- \* Los efluentes transportados por el colector de San Pedro.

Elevadas todas ellas por la EBAR de La Herrera se encauzan por el colector del mismo nombre hasta la EDAR de Loiola.

Las aguas discurren por gravedad por un túnel de sección circular de 3.400 mm de diámetro y casi 3 kilómetros (2.900 metros) de longitud. Previamente al túnel, entre éste y la EBAR de La Herrera, existe un tramo de unos 30 metros de longitud y sección circular de 1.200 mm de diámetro.

Al ser una parte importante de los colectores que afluyen a La Herrera unitarios, se alivia el exceso de aguas producidas por las precipitaciones fuertes, mediante dos conductos de chapa de acero revestida de hormigón de 900 mm de diámetro, que desde la EBAR de La Herrera lleva las aguas aliviadas a la cala Ilurgita.

c) Colector del Urumea.

Este colector se inicia en Hernani y en él las aguas residuales discurren por gravedad. Recibe efluentes de diversos municipios y cuando entra en Donostia-San Sebastián lo hace por la margen izquierda del río Urumea y discurre sensiblemente paralelo a la carretera de Andoain a Donostia-San Sebastián por Hernani (GI-131). Tiene una longitud total de algo más de 3.000 metros y a la altura de Martutene discurre en túnel.

d) La EDAR de Loiola.

La Estación Depuradora de Aguas Residuales de Loiola, una vez se ponga en pleno funcionamiento, lo que se estima ocurrirá en plazo breve, afrontará el tratamiento de todas las aguas residuales de la ciudad, siendo su misión conseguir que el efluente cumpla las determinaciones de calidad para que se pueda incorporar al medio marino.

e) El emisario terrestre.

A la salida de la EDAR de Loiola, el efluente se conduce a la zona de Mompás, mediante un conducto de hormigón armado de 2.000 mm de diámetro y una longitud de 1,4 kilómetros. Este tramo discurre por el barrio de Loiola y cruza el río Urumea. Al llegar a la altura del trazado ferroviario de Euskotren, la conducción entra en un túnel de la misma sección y 2,6 kilómetros. El emisario termina en el paraje denominado Txori Zulueta, donde se une a los caudales de alivio de Sagüés.

f) El emisario marino.

El emisario terrestre se prolonga mediante otro submarino. Éste es un tubo de 2.000 mm de diámetro y una longitud de 1,3 kilómetros que discurre embebido en el lecho marino hasta su tramo final, en el que mediante unos difusores se facilita la dilución del vertido en el medio marino.

## 2.2.- Propuestas.

El colector de La Herrera recibirá las aguas de la intervención prevista en Auditz-Akular. Para ello todo el saneamiento de este ámbito se prevé separativo. Se propone realizar la evacuación de fecales mediante dos colectores dispuestos, ambos, en la mediana del vial principal, uno en cada dirección. A estos colectores afluyen las aguas que se generan en las diferentes realizaciones que se programan a sus lados.

Uno de los colectores desaguará por gravedad las diferentes aportaciones que reciba, llevando los efluentes hacia la zona de Larratxo donde se incorporará a la red existente. El otro colector discurrirá en sentido contrario, iniciándose a la altura de Altza Gaina y llegando hasta la rotonda de Dareita, situada a la cota +57,50. Desde ésta se empalmará con el colector existente que deriva las aguas de la zona alta de Altza a Buenavista y desde aquí al general de La Herrera. La nueva e importante aportación que se incorpora desde Darieta al colector que baja a Buenavista obliga a reforzar esta conducción especialmente en lo que concierne a su capacidad.

Las aguas residuales que ahora circulan por el colector que discurre por el paseo de Altza, pasan por el frente del polideportivo de Altza y siguen por el camino de Darieta para bajar a Buenavista; pueden desviarse a la hinca que se propone, eludiendo así el paso de esta agua por la EBAR de La Herrera.

Dado que las aguas residuales que se recogen, hoy en día, en el colector que discurre por el paseo de Altza no están separadas, el actual colector que baja a Buenavista desde Darieta puede utilizarse como alivio del desvío propuesto.

La evacuación de las aguas pluviales en la zona de Auditz-Akular presenta ciertos problemas que le confieren un carácter singular. En primer lugar, debemos considerar las fuertes pendientes con las que se desarrolla la ordenación. Además, la circunstancia de ubicarse en un alto, una de cuyas laderas está completamente desarrollada y urbanizada, obliga a que el vertido de las pluviales se deba hacer hacia el lado no urbanizado, evitando la incidencia de las obras y las molestias que aparejan las modificaciones en las redes existentes. Finalmente, el hecho de que la ladera izquierda de la regata Molinao se consolide como zona verde con la ordenación propuesta, hace recomendable no utilizar las vaguadas de esa ladera como desagüe a cielo abierto; además, las fuertes pendientes de las laderas que conforman las vaguadas citadas, dificultarían de forma muy importante la ejecución de zanjas, exigiendo, por otra parte, gran número de pozos para acoplarse a un terreno tan abrupto. Todo ello supone un coste económico, tanto de ejecución como de mantenimiento, que desaconseja esta opción.

Se propone entonces disponer una serie de depósitos de retenida a lo largo de la conducción principal que permitan laminar las aguas procedentes de precipitaciones de importancia, lo que permitirá disminuir el agua a evacuar en el tiempo que dure la misma. De esta manera, se puede reducir el caudal del tramo final.

La conducción principal se divide en dos. Una, la que atiende la zona de Lau Haizeta llegará hasta la glorieta más próxima a la autopista y continuará después por el vial que comunica Auditz-Akular con Landarro. Al llegar al punto en que se cruza sobre la regata de Molinao se producirá el desagüe en la misma.

El segundo colector, también se propone llevarlo por la mediana central hasta la rotonda de Darieta. En principio la disposición de tres depósitos de retenida en la conducción principal y de dos en el conducto periférico, permite realizar la bajada con dos conducciones, una de  $\varnothing$  1.200 y la

segunda con  $\phi$  800. Ambas conducciones se propone que desagüen junto a la glorieta de acceso a Papín, en la regata Molinao.

La velocidad de las aguas en la bajada con la disposición propuesta no supera, en ocasión de la máxima precipitación estadística en 50 años, los 6 m/s.

La evacuación de pluviales del ámbito en cuestión puede ser resuelta con las disposiciones comentadas que tienen en cuenta, como condicionante básico, que no se utilicen las vaguadas de la zona verde prevista como desagüe de las pluviales. Esto, aparte de un importante deterioro en las grandes lluvias produciría un ensuciamiento de las mismas dados los arrastres habituales que se producen en la evacuación de las aguas de lluvia urbanas.

Se propone, para la evacuación de fecales de Txomin Enea, un pozo que conecte con el colector que viene en túnel desde La Herrera incorporándose por gravedad a la EDAR de Loiola. Las pluviales se derivarán directamente al río, no ofreciendo ningún problema esta incorporación, dada la proximidad del mismo.

Las fecales que se produzcan en los desarrollos previstos en Portutxo, Sarrueta, Antondegi, etc. se incorporarán al colector del Urumea. Dadas las cotas en las que se construyen la mayor parte de las edificaciones contempladas en esta intervención, es previsible que, salvo alguna excepción, todas las fecales se incorporen por gravedad al citado colector general.

Las pluviales pueden ser directamente derivadas al río Urumea, sin que, dada la proximidad de éste, la realización de la futura red de pluviales ofrezca mayor dificultad.

La evacuación de las aguas residuales que se produzcan en los desarrollos previstos en Zubieta se hará a través del bombeo que previsto en la margen izquierda del Oria, ha de impulsar, también, las aguas residuales de Lasarte-Oria.

En el momento que entren en funcionamiento todos los elementos de la red descritos, se puede considerar que el tratamiento y vertido de las aguas residuales en Donostia-San Sebastián cumple todos los requisitos para poder ser considerado un sistema de calidad.

La posterior mejora del mismo ha de pasar por separar los vertidos fecales de los pluviales de manera que, con el tiempo, pueda pensarse en reducir la entidad de los alivios y, consiguientemente, el coste de los bombeos y el consumo energético.

### **3.- Abastecimiento de agua.**

El abastecimiento de agua a la comarca de Donostia-San Sebastián se realiza a través de "Aguas del Añarbe" conjuntamente con los municipios de Oiartzun, Errenteria, Lezo, Pasaia, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Lasarte-Oria y Usurbil.

La toma de agua se realiza al pie de la presa del Añarbe, de 44 Hm<sup>3</sup> de capacidad, sita en las proximidades de la desembocadura del río Añarbe en el Urumea.

Las aguas captadas llegan a la comarca a través de un canal (llamado "canal bajo") de 15 kilómetros de longitud que desagua en la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Petritegi, ubicada en el municipio de Astigarraga; la capacidad de tratamiento es de 2.200 l/s. El

agua tratada se conduce a un depósito cuya capacidad es de 20.000 m<sup>3</sup>. Los fangos resultantes del proceso de tratamiento se vierten en el colector del Urumea.

De la citada estación de Petritegi - depósito de Txoritokieta nacen cuatro ramales que distribuyen el agua por las diferentes poblaciones que constituyen la Mancomunidad del Añarbe. De estos cuatro ramales, tres lo son en baja presión y uno en alta presión. Son concretamente los siguientes:

\* Ramal I:

Se inicia mediante una tubería de diámetro 1200 mm que, en la ladera Oeste de Antondegi, se subdivide en dos, una de diámetro 400 mm que abastece al depósito de Martutene, situada a la cota +69.00, y otra de diámetro 1000 mm que lleva el agua hasta el depósito de Amara, ubicada a la cota +69.40.

Del depósito de Amara salen dos conducciones. Una, es el bombeo que suministra al depósito de Oriaventa, sito a la cota +136.50, y la otra, de diámetro 700 mm en prácticamente todo su recorrido salvo el tramo final que es de 600 mm, y abastece al depósito de Matia, que se encuentra a la cota +64.00.

\* Ramal II:

Lleva el agua hasta Oiartzun y el distribuidor de Alaberga que sirve para abastecer a los municipios de Pasaia, Errenteria y Lezo, y a la zona de Molinao. De esta conducción, aproximadamente en el punto que cruza bajo la autopista A-8 (Bilbao-Behobia), se deriva un ramal, de diámetro 500, que suministra al depósito de Mons que está a la cota +49.80.

\* Ramal III:

Se suministra mediante esta conducción, de diámetro variable entre 600 y 800 milímetros, a los municipios de Astigarraga, Hernani, Urnieta, Lasarte-Oria y Usurbil y al enclave donostiarra de Zubieta. Recientemente se ha puesto en servicio el depósito de Belartza que mejora el abastecimiento a Lasarte-Oria y Usurbil, y permitirá abastecer a los desarrollos previstos en Zubieta.

\* Ramal IV:

Sirve para llevar el agua, mediante un bombeo al depósito de Putzueta que se ubica a la cota +129.00.

Existen, además, una serie de depósitos secundarios que permiten suministrar agua a diversas zonas de la ciudad. Estos depósitos son abastecidos desde los más altos de Belartza (II), Oriaventa y Putzueta o mediante bombeo. Depósitos secundarios son los de: Bidebieta-La Paz, Ulia, Urgull y Olarain, Arriola, Txalin e Igeldo.

En ese contexto, las mejoras previstas son, básicamente, las relacionadas con los siguientes supuestos:

- \* El desarrollo previsto en Antondegi y en Auditz-Akular requiere ampliar la capacidad del depósito de Putzueta. Las nuevas viviendas previstas en el barrio de Martutene, incluyendo Antondegi, alcanzan la cifra aproximada de 4.000 viv.; mientras que en Auditz-Akular se prevén

2.800 nuevas viviendas, lo que exige ampliar el depósito de Putzuetza en unos 7.000 m<sup>3</sup>, pasando de los 23.000 m<sup>3</sup> existentes a los 30.000 m<sup>3</sup>. Existe disposición de terrenos para esta ampliación.

- \* El desarrollo previsto en Txomin Enea se abastecerá desde el depósito de Martutene, que tiene capacidad suficiente para atender dicha demanda.
- \* A su vez, para garantizar el abastecimiento de agua a las intervenciones previstas en Zubieta, se considera suficiente con la reciente actuación habida en Belartza (II), pero es necesario ampliar la capacidad de la conducción existente. Ésta es una tubería diámetro 100 que deberá pasar a diámetro 200; también se considera conveniente disponer un pequeño depósito de 2.000 m<sup>3</sup>, cuya misión principal sería garantizar un correcto servicio de incendios en la nueva zona de actividades económicas que se prevé en la zona.

#### 4.- Telefonía y fibra óptica.

En relación con estas infraestructuras, conviene detenerse en dos aspectos derivados de la coexistencia de redes independizadas para cada uno de los operadores de telefonía básica existentes en Donostia-San Sebastián.

Por una parte, es bien sabido que las arquetas y registros que utilizan todos los operadores de telefonía son elementos prefabricados y de tamaño apreciable. Si, además, se tiene en cuenta que la estrategia de los mismos pasa por no compartir infraestructuras entre ellos y que éstas discurren normalmente por las aceras, esto se traduce en que la anchura que necesitan estos elementos para poder alojar el conjunto de líneas telefónicas es muy superior a la que, en condiciones normales, requiere el propio tránsito peatonal para el que están destinados. Este efecto es patente en los nuevos desarrollos urbanísticos, donde se pone en juego una superficie adicional de suelo de forma injustificada, pero alcanza cotas importantes de gravedad en las zonas consolidadas de la ciudad, en las cuales las condiciones de contorno existentes, a veces muy estrictas, generan grandes conflictos para llevar a la práctica las previsiones de todas las empresas operadoras.

Por otra parte, los taludes de excavación que se manejan para la ejecución de las zanjas de líneas telefónicas son, en general, prácticamente verticales, por dos razones: de un lado, la estrechez de la acera en que se realizan las mismas impide aplicar otra solución y, de otro, y de forma muy especial, la presencia de otras infraestructuras (algunas de ellas correspondientes a otros operadores telefónicos) constituye una poderosa condición de borde para practicar los taludes que, desde un punto de vista geotécnico, serían deseables.

Para dar respuesta a estos problemas, se propone el desarrollo de iniciativas lideradas por el propio Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián orientadas a racionalizar el espacio físico asociado a tales infraestructuras.

En cuanto a la telefonía fija, son en la actualidad prácticamente sólo dos las compañías que disponen de red propia. Por un lado, Telefónica es la empresa que posee una red más extensa en la ciudad, cuyo origen se remonta a la situación de monopolio que se tuvo hasta hace pocos años, en que esta entidad era el único operador en el Estado. Desde una estructura incipiente y adaptada al tamaño que tenía la ciudad en los primeros años del siglo XX, que gestionaba el propio Ayuntamiento hasta tiempos no muy lejanos, se ha pasado, tras sucesivas ampliaciones y adaptaciones, a la red existente, que cuenta con una infraestructura adecuada para proporcionar

el suministro de telefonía fija al usuario, tanto en las condiciones que se tienen en la actualidad como en las que se tendrán en el futuro, de acuerdo con las previsiones de este Plan. Por otro, Euskaltel cuenta también con una red importante, tanto en cuanto a su ámbito de cobertura como en el número de usuarios potenciales que puede atender.

Cabría señalar también la conveniencia de transformar las pocas líneas aéreas que subsisten en el municipio en líneas subterráneas a medida que se vayan materializando los nuevos desarrollos previstos.

Con respecto a la telefonía móvil, en particular, y en relación con la telefonía en general, otra cuestión a considerar en este marco es la instalación de antenas, cuestión necesitada de una particular atención, dada la cada vez mayor proliferación de las mismas. Así, por un lado, resulta conveniente la determinación de los criterios de implantación de las mismas en unos u otros emplazamientos, bien del medio urbano, incluidas las cubiertas de las edificaciones, bien del medio rural, complementados con aquéllos que garanticen la eliminación y/o minimización de los impactos derivados de los mismos. Por otro, también es conveniente la determinación de criterios técnicos que contribuyan a minimizar la excesiva proliferación de antenas, al tiempo que los correspondientes impactos: utilización de unas mismas instalaciones básicas por parte de una pluralidad de antenas; mástiles que den servicio al mayor número de antenas posible; etc.

En relación con las redes de fibra óptica, se plantea el objetivo de su extensión al conjunto del municipio.

## **5.- Recogida y tratamiento de residuos sólidos.**

En línea con lo comentado, las soluciones a la problemática de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos han de ser consideradas y determinadas desde la perspectiva de la debida y adecuada visión integral de la misma, con la consiguiente y expresa consideración de las sucesivas y previas fases de prevención/reducción, reutilización y reciclaje, complementada con la reducción de la valorización energética a la parte de esos residuos que no sea susceptible de otro tipo de tratamiento o aprovechamiento.

Planteadas desde esa perspectiva, este Plan General incorpora objetivos y actuaciones como los siguientes:

- \* Instalación de nuevos contenedores de recogida selectiva de papel cartón, vidrio, envases ligeros y metálicos especiales, textiles e incluso productos no cocinados (a determinar en los espacios y de conformidad con los criterios establecidos en los planes específicos referidos a dicha materia).
- \* Consolidación de los garbigunes existentes y previsión de otros nuevos (Garbera, etc.), con particular atención a ese respecto a los ámbitos objeto de los nuevos desarrollos urbanos de mayor relevancia (Altza, vega del Urumea, incluido Antondegi, Zubieta, etc.).

Para ello, se plantea la determinación del emplazamiento de dichas instalaciones en el planeamiento pormenorizado a promover en todos y cada uno de esos entornos.

- \* En lo referente a la implantación bien en Donostia, bien en Donostialdea, bien en Gipuzkoa, tanto de una o más plantas de compostaje integral destinadas al tratamiento de materia orgánica de origen vegetal y animal, como de una planta de Biosecado, se ha de estar a las

decisiones que se adopten en el marco de y/o en colaboración con la Mancomunidad de San Marcos y el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa.

- \* Previsión, de conformidad con lo acordado por el Ayuntamiento mediante resolución de 30 de enero de 2007, de una planta de valorización energética en Artzabaleta (Zubieta), destinada, exclusivamente, a los residuos que requieran dicho tratamiento.

Además, cabría complementar esa planta con las infraestructuras de reciclaje-compostaje y de maduración de escorias que se estimen oportunas.

## 6.- Suministro de energía eléctrica.

### 6.1.- Propuestas de carácter general.

La distribución de energía eléctrica en el término municipal de Donostia-San Sebastián la realiza la compañía Iberdrola, S.A. a través de la red que la misma dispone en este municipio.

Para ello cuenta con varias líneas de 132 kV y 30 kV y una red de distribución en baja tensión que se ramifica por toda la ciudad. Las líneas de alta tensión llegan a las subestaciones, que pueden ser subestación de transformación (S.T.) o subestación de transformación y reparto (S.T.R.), y, desde estas últimas, se inicia la red de distribución; las razones de transformación son, en las S.T. de 132/30 kV, y en las S.T.R. de 30/13,2 kV.

Las subestaciones existentes son las siguientes:

- \* Subestación de transformación de Usurbil.
- \* Subestación de transformación de Martutene.
- \* Subestación de transformación de Errondo.
- \* Subestación de transformación y reparto de Trintxerpe.
- \* Subestación de transformación y reparto de Igara.
- \* Subestación de transformación y reparto de Egia.
- \* Subestación de transformación y reparto de Altza.

Las principales líneas de alta tensión se reflejan en el correspondiente plano de este Plan General, así como las subestaciones de transformación y las de transformación y reparto, distinguiéndolas con su denominación. En dicho plano también se recogen los Centros de Transformación señalándolos con el nombre con el que son distinguidos por la Compañía.

Las líneas de alta tensión del término municipal son:

- \* Línea aérea de 132 kV con final en la subestación de transformación de Martutene.
- \* Línea aérea de 132 kV con final en la subestación de transformación de Errondo.
- \* Línea aérea de 132 kV que conecta la subestación de transformación de Usurbil y la subestación de transformación y reparto de Igara.
- \* Línea aérea de 132 kV con final en la subestación de transformación de Trintxerpe.
- \* Línea aérea de 30 kV que conecta la subestación de transformación de Martutene y la subestación de transformación y reparto de Egia.
- \* Línea aérea de 30 kV que conecta la subestación de Martutene y la subestación de transformación y reparto de Altza.
- \* Línea aérea de 30 kV con origen en la subestación de transformación de Usurbil.

- \* Línea subterránea de 30 kV con origen en la subestación de transformación de Errondo y que discurre por la avenida de Madrid y el paseo de la margen izquierda del río Urumea.
- \* Línea subterránea de 30 kV con origen en la subestación de transformación de Egia, y que discurre por el paseo Duque de Mandas.

Las modificaciones hechas por la Compañía en los últimos años se han limitado al mantenimiento de toda la instalación y a la realización de las mejoras necesarias para dar servicio a las nuevas urbanizaciones residenciales e industriales.

No son de prever modificaciones de importancia en la red, limitándose las actuaciones futuras a las que se deriven de la puesta en marcha de los nuevos desarrollos.

En este sentido es de destacar que la actuación prevista en Auditz-Akular requiere modificar el emplazamiento de la Subestación de Transformación y Regulación de Altza.

Además, los nuevos desarrollos que lo requieran deberán:

- \* Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras eléctricas necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sean necesarias durante la realización de las obras.
- \* Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras eléctricas tanto provisionales como definitivas.
- \* Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- \* Ordenar y habilitar los aparatos, cableado, instalaciones y mecanismos estrictamente eléctricos necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él. Este apartado se contemplará como gestión directa.

Asimismo, las nuevas actuaciones que lo requieran deberán prever los Centros de Transformación bajo la cota de urbanización o, en su defecto, incluida en una construcción que camufle su emplazamiento. La construcción aludida debe quedar completamente mimetizada en el entorno en el que se ubique.

A su vez, las líneas, tanto de alta tensión, como de media o baja serán soterradas.

## 6.2.- El soterramiento de las líneas de energía eléctrica.

### A.- Introducción.

En las zonas rurales las líneas de transporte de energía eléctrica se han planteado, salvo casos excepcionales, como líneas aéreas. Esta solución está justificada no sólo por su economía, sino porque es más segura –desde el punto de vista del mantenimiento de la línea– y porque su control y revisión son más sencillos.

La expansión de la ciudad ha ido englobando territorios rurales y al urbanizar los mismos, las entidades promotoras han soterrado las diferentes líneas que atravesaban el territorio que se urbanizaba. Este gasto viene siendo habitual que se afronte como una carga más del correspondiente desarrollo.

Esa expansión de la ciudad no se hace de forma continua a lo largo del perímetro de la misma, sino que hay zonas que adquieren un mayor dinamismo que otras dando lugar a que se queden, entre zonas urbanizadas, intersticios, en algunos casos de cierta dimensión, cuya urbanización no es de interés.

Estas zonas rurales imbricadas en el continuo urbano mantienen las líneas de los diferentes servicios (energía eléctrica, comunicaciones, etc.) mediante tendidos aéreos.

Se propone estudiar el soterramiento de aquellas líneas que por su proximidad a las zonas urbanizadas o por haber quedado inmersas en zonas urbanizadas o de inmediata urbanización supongan una clara afección, no aceptable hoy en día, al territorio en el que se encuentran.

En los siguientes apartados se exponen propuestas de soterramiento de algunas líneas por tramos independientes, de manera que las zonas afectadas se tratan como si fuera una única actuación; eso hace posible la evaluación de la incidencia de cualquier propuesta. Es obvio que no será lo mismo, especialmente desde el punto de vista del coste de la operación, proponer una sola actuación o acometer el conjunto de la propuesta.

#### B.- Criterios de selección.

Ya se ha comentado que la propuesta de soterramiento se basa en retirar las líneas aéreas en aquellos lugares en los que se ha iniciado la urbanización en sus proximidades o han quedado rodeados de zonas urbanizadas.

Otro criterio básico para seleccionar las zonas que se consideraban adecuadas para ser propuestas ha sido que existiera un viario o espacio suficientemente definido por el que se pudiera soterrar la línea y en el que quedase clara su existencia. Soterrar una línea campo a través puede generar un peligro a futuro, con el tiempo se pierde el recuerdo de la línea y cualquier trabajo agrícola o de movimiento de tierras puede entrañar, no sólo el peligro de su rotura, sino el de afectar a las personas.

Por ello, no se propone el soterramiento de zonas en las que éste debería hacerse campo a través. La dificultad de que quede la línea soterrada correctamente señalada y no se genere cierta dosis de inseguridad, especialmente a largo plazo, hace recomendable esa línea de trabajo.

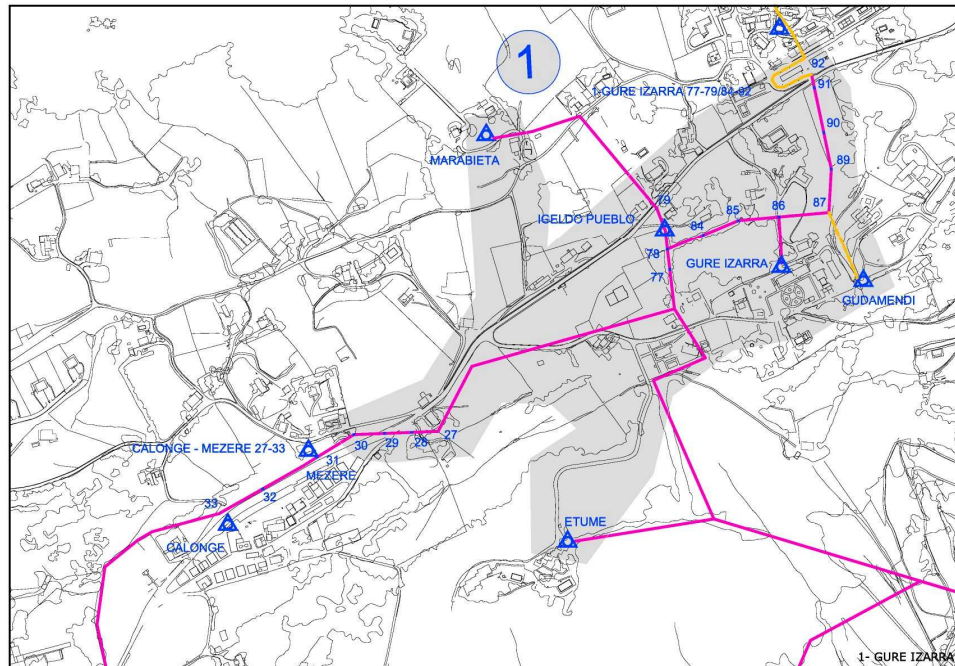
Se exponen a continuación las zonas elegidas en las que se entiende que se puede realizar el soterramiento. Se han numerado las mismas, de manera que sean fácilmente identificables en el Plano General:

a) Zona 1: Gure Izarra.

Se inicia el soterramiento en el Centro de Transformación de Etume; desde ese punto, por el camino del mismo nombre, se llega hasta el camino de Gudamendi. Aquí se produce una bifurcación, una línea se dirige hacia Gudamendi, al punto en el que hoy en día llega el tendido aéreo; mientras que la otra, en sentido contrario, llega hasta el paseo de Cristóbal Balenciaga.

En este paseo se produce una segunda bifurcación yendo la línea soterrada por el mismo en las dos direcciones. La que se dirige hacia Igeldo atraviesa esta zona bajo tierra por Itsalsalde, hasta el Centro de Transformación de Calonge, conectando, también, con el de Mezere. En dirección contraria, y por supuesto enterrada, la línea llega hasta la zona de Amezti (poste 92).

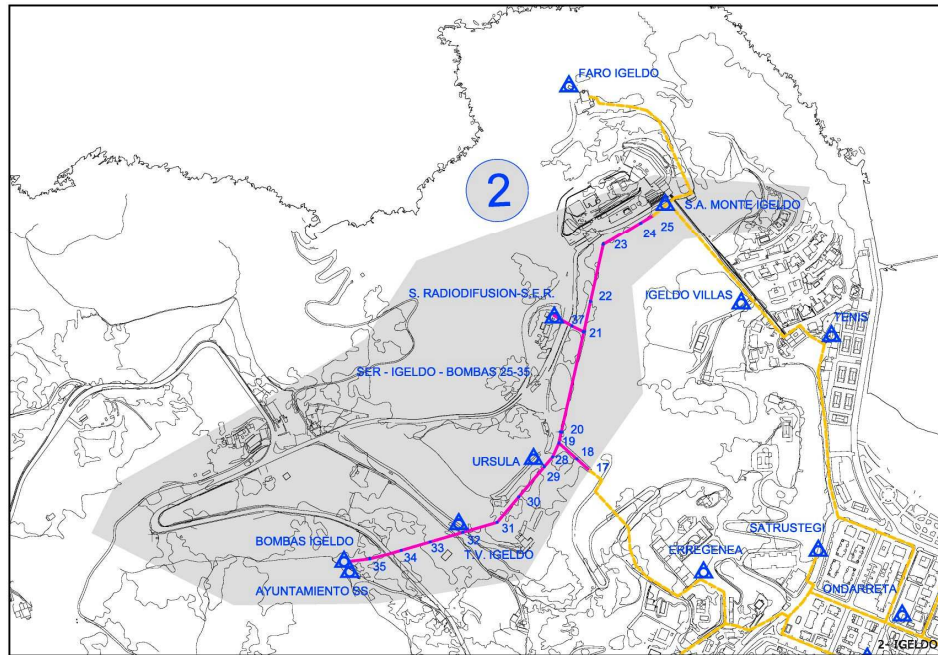
Con esta actuación se suprimen los tramos aéreos de la zona de Gure Izarra, que se recoge en el siguiente gráfico.



b) Zona 2: Igeldo.

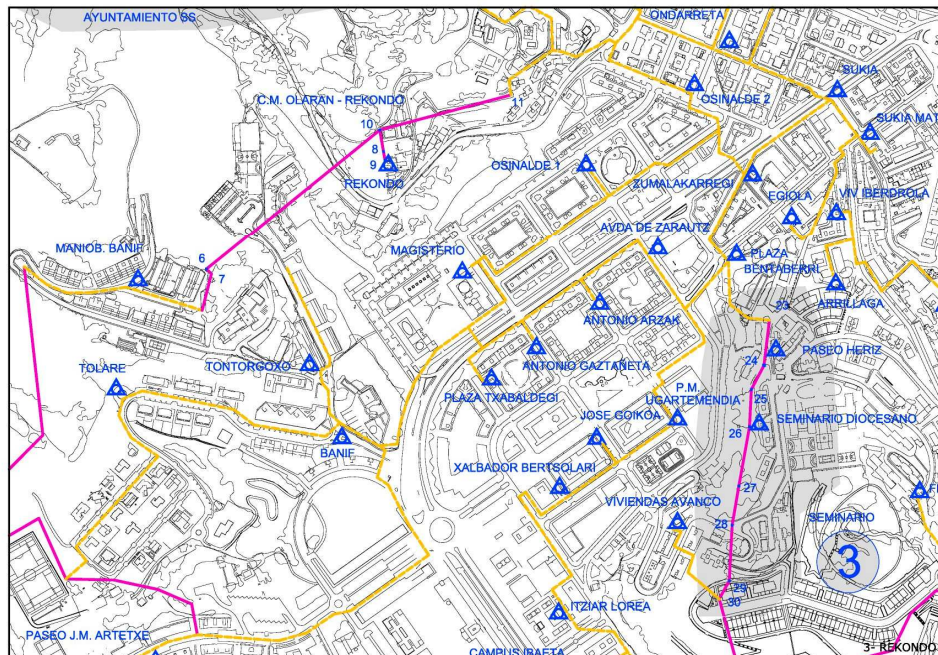
Se propone llevar la línea soterrada desde el Centro de Transformación Monte Igeldo por el paseo del mismo nombre, hasta, sobrepasada la desviación al pueblo de Igeldo, llegar a la zona del Centro de Transformación "Bombas Igeldo".

Para abastecer el Centro de Transformación de la SER no hay mayor problema, incluso tampoco para el llamado Ursula. Lo mismo se puede decir de la conexión desde la zona de Bombas con TV Igeldo, que se hará soterrando la línea entre la desviación al pueblo de Igeldo y la citada antena.



c) Zona 3: Seminario.

El soterramiento se hará todo él por la calle Aizkorri, desde un poco antes del entronque de la misma con el paseo de Heriz, hasta las proximidades de Lugaritz.

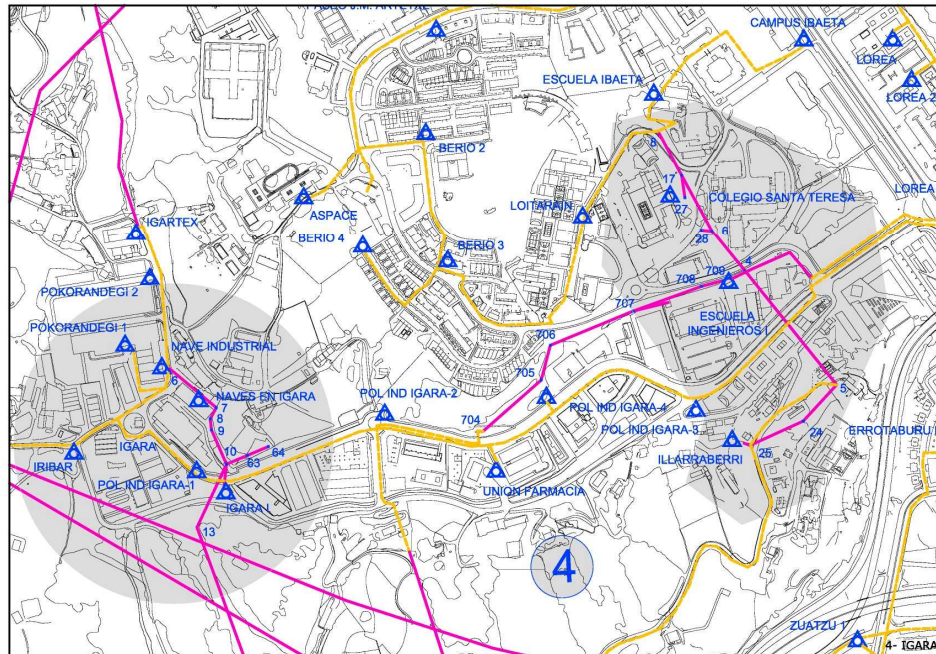


d) Zona 4: Igara.

Se plantean en esta zona dos soterramientos, uno junto al colegio Sta. Teresa y la Escuela de Ingenieros y el segundo en la zona industrial de Igara, este último también desdoblado en dos actuaciones.

En el primer caso se iniciaría el soterramiento en el paseo Manuel Lardizabal, junto al campo de balonmano del colegio Sta. Teresa, rodeando los pertenecidos de éste, se llegaría al paseo de Berio y por éste se volvería hasta la plaza de Lautximinieta y de aquí por el camino de Aingeru Zaindaria, se accedería a las proximidades del Centro de Transformación de Illarraberri.

En la zona industrial de Igara se actúa en dos lugares, uno uniendo los transformadores de Igara e Iribar, trazando el soterramiento por el camino de Igara; mientras que el segundo se reduce a un pequeño tramo uniendo los centros de transformación de "Naves de Igara" y "Nave Industrial".

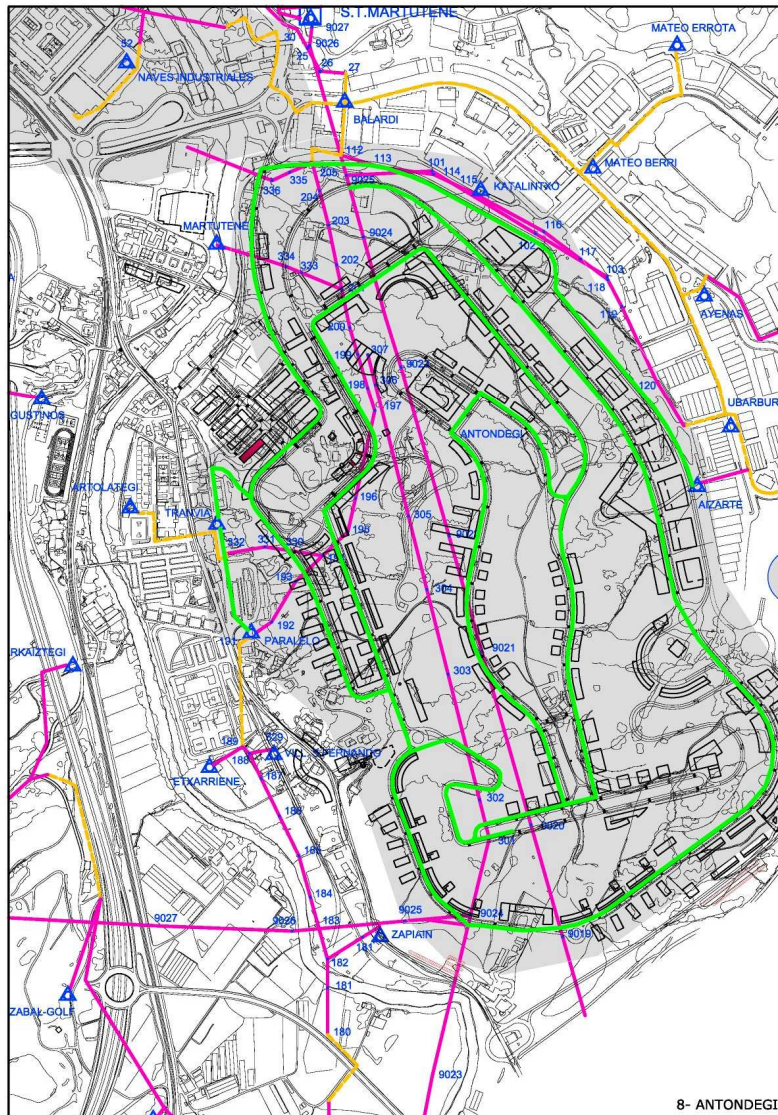




g) Zona 8: Antondegi.

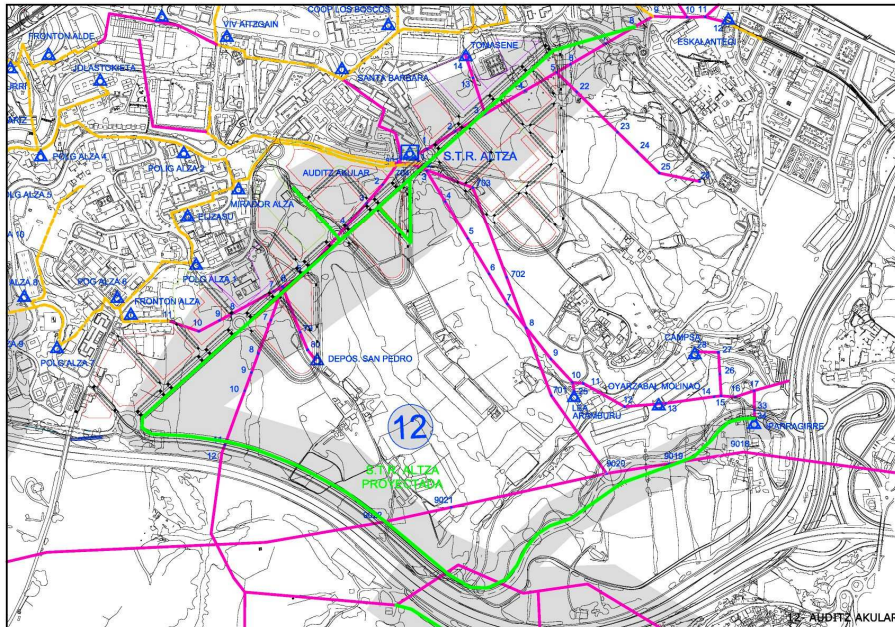
El desarrollo planteado en este ámbito ha de recoger el soterramiento de las diversas líneas aéreas que lo atraviesan. El soterramiento de la línea de 30 kV está relativamente claro al hacerlo por el viario existente y llevarlo por el paseo de Sarrueta hasta la rotonda del mismo nombre en el acceso al ámbito Torrua Zahar.

A su vez, el soterramiento de las líneas de 132 kV requiere un estudio más detenido que se deberá acometer cuando se conozca con precisión la ordenación del Ámbito.



h) Zona 12: Auditz-Akular.

El proyecto de urbanización a promover en el ámbito deberá contemplar y definir las actuaciones necesarias tanto para dotar de energía eléctrica al mismo, como para soterrar las líneas que ahora lo atraviesan en diversos puntos. Se deberá asimismo contemplar el desplazamiento de la Sub-estación, denominada según la denominación de Iberdrola como subestación de transformación y reparto Altza, sita al final del paseo Félix Irazo.



**7.- Red de gas.**

La entidad encargada de la distribución de gas natural dentro del Término Municipal de Donostia-San Sebastián es en la actualidad el grupo empresarial NATURCORP en el que se han integrado "NATURGAS-SOCIEDAD GAS DE EUSKADI, S.A." y "DONOSTIGAS".

Desde dicha compañía suministradora se considera que la red actual del municipio reúne las condiciones necesarias para prestar al usuario un servicio de calidad y con la garantía necesaria. Únicamente se consideran precisas ligeras ampliaciones con objeto de atender de forma idónea a los nuevos desarrollos propuestos.

Tratándose de estos últimos desarrollos, los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización deberán ordenar las adecuadas redes de distribución de gas en el ámbito de actuación. Para ello, deberán conectar con la red existente fuera o dentro del ámbito, procediendo a su ejecución y abono como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.

## 8.- Otras cuestiones.

Las previsiones planteadas en las materias anteriores han de ser complementadas con aquellas otras que se estimen adecuadas para la efectiva y progresiva ordenación y/o ejecución de los desarrollos urbanísticos conforme a pautas que, en materias como el uso del agua, los residuos y la energía, conlleven complementariamente: la mejora del sistema de abastecimiento del agua y la incentivación de la eficiencia de su uso; la racionalización y adecuada gestión de los residuos, fomentando su reducción, reutilización y reciclado; el uso y la implantación de mecanismos de generación de energía alternativa -básicamente solar mediante sistemas fotovoltaicos o de agua caliente-; etc.

En éstas y en otras materias análogas, la ciudad en general y los desarrollos urbanísticos proyectados en este Plan General, en particular, se han de adecuar a las medidas establecidas a ese respecto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.) como en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de dicho Plan. En ese contexto procederá la determinación de medidas concretas para incentivar y/o regular el ahorro del agua, el alumbrado público, la semaforización, etc., además de programas a partir de planes de gestión de eficiencia energética.

## VIII.-CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN EL MEDIO NATURAL

### 1.- Criterios generales de tratamiento e intervención en el medio natural.

El suelo no urbanizable resultante de las propuestas de este Plan General tiene una superficie total de 36.878.030 m<sup>2</sup>, y representa el 60,72% de la superficie del término municipal.

También en este caso, los criterios generales de intervención son los acordados por el Ayuntamiento en la reiterada resolución de 14 de febrero de 2006.

En consonancia con esos criterios, lejos de su simplista consideración bien como el resto de la ciudad, bien como una parte de la misma carente de particular valor, tanto a ese suelo como al medio natural en su conjunto se les ha de reconocer su activo papel como parámetro de calidad general de la ciudad, y han de ser tratados en consonancia con ello.

De ahí que deba reconocerse su relevancia tanto cuantitativa como, en particular, cualitativa.

Sin que ello implique el desconocimiento de la existencia en él de realidades diversas, con valores (paisajísticos, medioambientales, patrimoniales, etc.) asimismo diversos, que requieren un tratamiento adaptado a las singularidades de cada una de ellas, aquel papel y esta relevancia han de ser extendidos, en principio, al conjunto del citado medio.

Eso pasa por un tratamiento de ese suelo sustentado en la idea de su positiva ordenación como tal medio natural, y no como soporte de expectativas o posibles actuaciones inmobiliarias a partir de criterios como los siguientes:

- \* Su consideración como parte del medio natural del territorio del que forma parte esta ciudad, en aras a un tratamiento coherente y consecuente del conjunto, así como de parte integrada en la estructura del territorio tanto municipal como supramunicipal, y, precisamente por eso, estructurante del mismo, cuando menos en lo referente a, por un lado, los espacios y elementos de particular valor, y a, por otro, los suelos de interconexión de aquéllos.

Merecen una particular atención a ese respecto espacios como los integrados en la Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria Aiako Harria y Ulia), el litoral y sus márgenes, los ríos Urumea y Oria, el litoral, los parques rurales (Mendizorrotz, Ulia, Lau Haizeta, Unanue, etc.), y otros de naturaleza similar.

- \* Su consideración y tratamiento como espacio que contiene realidades y elementos específicos que han de ser objeto de la debida y precisa atención, y, en su caso, protección o mejora/eliminación.

A modo de muestras de ese tipo de realidades, merecen una particular atención, entre otras, las siguientes: los suelos de alto valor agrario; la fauna y la vegetación de interés; el litoral y sus márgenes; los cauces fluviales y sus márgenes; los espacios de interés natural, incluidos los protegidos por disposiciones legales específicas; las aguas subterráneas; los corredores ecológicos; etc.

También existen en el citado medio, otro tipo de realidades inapropiadas o degradadas que procede corregir y/o eliminar, incentivando medidas de recuperación y/o mejora ambiental de los ámbitos afectados por las mismas.

La consecución del objetivo de tratar esas realidades y elementos en condiciones adecuadas para su preservación y/o mejora justifica, entre otros extremos, la identificación y delimitación de los espacios y elementos que han de ser objeto de la debida y particular atención con ese fin.

Cabe diferenciar a ese respecto, como mínimo, tres tipos de situaciones diversas.

En la primera de ellas se encuentran los espacios y elementos de singular valor e interés que, de acuerdo con decisiones adoptadas e incluidas en disposiciones legales vigentes de rango normativo superior a este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes, deben ser preservados en sus condiciones naturales.

En la segunda, otros espacios y elementos de interés que, bien por su singular valor, bien por su función en el conjunto del medio natural, deban ser preservados en sus condiciones naturales, e identificados con ese fin por este mismo Plan General y/o por el planeamiento a promover en su desarrollo.

En la tercera y última de las citadas situaciones se encuentran los espacios afectados por objetivos de corrección o mejora de la situación actual.

- \* La preservación del resto del medio natural resultante de las propuestas de este Plan General en sus condiciones naturales.
- \* La determinación de las condiciones de tratamiento del mismo mediante, como mínimo, la suma de las medidas resultantes de los dos tipos de mecanismos complementarios que se indican a continuación.

Por un lado, la calificación global del suelo no urbanizable acorde con los criterios que se exponen en el siguiente apartado 2 de este mismo epígrafe.

Por otro, la complementación de dicha calificación global con la identificación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística a los que se alude en el siguiente apartado 3 de este mismo epígrafe, y la determinación de las correspondientes pautas de regulación de los mismos.

- \* La determinación de las condiciones de parcelación, edificación, implantación de usos, etc. en el suelo no urbanizable, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado 4 de este mismo epígrafe.

## **2.- Integración de los suelos no urbanizables en distintas zonas de uso global.**

A los efectos de su calificación global, los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable se integran en distintas zonas de uso global. Su identificación y diferenciación responde a, entre otras, las cuatro premisas básicas que se exponen a continuación.

En primer lugar, en atención a lo establecido en, entre otros, el artículo "53.4.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y sin perjuicio de salvedades como las que se apuntan a continuación, esa zonificación se adecua a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Los instrumentos de ordenación vigentes del territorio, con incidencia en dicha cuestión en este municipio, son los siguientes: las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas definitivamente mediante resolución de 11 de febrero de 1997; el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998; el Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante resolución de 13 de marzo de 2007.

En todo caso, a los anteriores cabe añadir el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2001, y el Plan General de Carreteras del País Vasco, aprobado mediante Ley de 30 de mayo de 1989 y complementado con posterioridad en sucesivas ocasiones, incluido el Decreto de 8 de junio de 1999, de aprobación del Segundo Plan General de Carreteras del País Vasco.

En segundo lugar, de conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos "53.1.f" y 54 de la citada Ley, se ordena, también en el suelo no urbanizable, la correspondiente red de sistemas generales, necesaria para asegurar la racionalidad y coherencia de la ciudad y del entorno territorial en el que se encuentra la misma, además de la calidad y funcionalidad de los espacios públicos.

Así, la diferenciación y ordenación en esa clase de suelo de las zonas globales de tipología "E. Sistema General de comunicaciones", "F.20 Sistema General de áreas recreativas rurales" y "H. Sistema General de infraestructuras de servicios" obedece a su consideración como partes integrantes de la red de sistemas generales del municipio, necesarias para dar respuesta a los objetivos propios de la misma.

En tercer lugar, se consideran como zonas globales diferenciadas los ámbitos que, en atención a su extensión y características, tienen la escala y la entidad territorial suficientes para su consideración como tal zona global en el contexto de la calificación global del término municipal, y de los criterios establecidos en este Plan a los efectos de su determinación.

En cuarto lugar, no se diferencian expresamente zonas de uso global asociables a determinadas categorías diferenciadas en los mencionados instrumentos de ordenación territorial vigentes en atención, entre otras, a las dos razones que se exponen a continuación.

Por un lado, por no detectarse en el municipio realidades asociables a categorías como las de "sin vocación de uso definido".

Por otro, por superponerse en un mismo ámbito realidades de distinta naturaleza que, dependiendo de que la atención se centre en una u otra, pudieran dar lugar a la identificación de modalidades de zona global diversas. Éste es, por ejemplo, el supuesto de terrenos que se integran en parques rurales, y que, al mismo tiempo, reúnen condiciones de interés que justifican su especial protección. En esos casos, a los efectos de su calificación global, esos terrenos se integran en el sistema general de parques rurales de la ciudad. Y los terrenos y elementos que han de ser objeto de especial protección se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación, de obligatoria observación.

De conformidad con esas premisas se diferencian en el suelo no urbanizable las distintas modalidades de zonas globales siguientes:

D.- ZONAS RURALES.

- \* Zona "D.10 Rural de protección especial".
- \* Zona "D.20 Rural forestal".
- \* Zona "D.30 Rural agroganadera y de campiña".
- \* Zona "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

- \* Zona "E.10 Sistema general viario".
- \* Zona "E.20 Sistema general ferroviario".

F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

- \* Zona "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales".

H.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- \* Zona "H.00 Sistema general de infraestructuras de servicios".

Todas esas zonas se reflejan en el plano "5.II.1 Zonificación Global (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

**3.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, y su incidencia en el suelo no urbanizable.**

La ordenación urbanística resultante del planeamiento, tanto general como de desarrollo, se complementa con la expresa consideración de distintas realidades y situaciones cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación en las debidas condiciones, bien para su recuperación y/o mejora.

El conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de esas realidades y elementos se identifica con la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Algunos de esos condicionantes inciden, exclusivamente, en el medio rural. Otros, tanto en éste como en el medio natural.

En el siguiente epígrafe XX de este documento, así como en el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" de este mismo Plan General, se identifican y describen todos esos condicionantes, incluidos los de exclusiva incidencia en el medio rural.

En esos mismos epígrafe y/o documento se exponen las medidas específicas de tratamiento y regulación de las distintas realidades afectadas por dichos condicionantes.

#### **4.- Otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones del suelo no urbanizable.**

Las previsiones de ordenación mencionadas en los apartados anteriores se complementan con otras que tienen finalidades diversas como las siguientes:

- A.- La determinación de los criterios de intervención en materia de, entre otros extremos, parcelación de terrenos, situación y tratamiento de las edificaciones existentes, condiciones de construcción de, en su caso, nuevas edificaciones, etc.

A ese respecto, tratándose de actividades autorizadas que requieran la disponibilidad de edificaciones vinculada a las mismas, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se plantea como criterio general de intervención el siguiente: la implantación de dichas actividades en edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que éstas resulten necesarias al tiempo que adecuadas para el desarrollo de aquéllos, con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese mismo fin. De esa manera, la construcción de estas últimas se condiciona a la previa justificación de la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

En ese mismo sentido, y también sin perjuicio de las correspondientes salvedades, siempre que la misma sea acorde con los criterios establecidos bien en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, se considera preferente la razonada ampliación de edificaciones preexistentes y consolidadas para su destino a usos y actividades autorizados, frente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a esos mismos usos. En todo caso, este criterio no ha de entenderse de aplicación en los supuestos en los que por razones debidamente justificadas, relacionadas bien con las condiciones y características de la edificación y su entorno, bien con cualesquiera otras circunstancias (impactos ambientales, etc.), se estime inadecuada dicha ampliación.

Complementariamente, se determinan los criterios de autorización de, en su caso, nuevas edificaciones.

Las previsiones planteadas en todas esas materias son, por un lado, las expuestas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General y, por otro, las que en su caso se incluyan en el planeamiento y en las Ordenanzas que se promuevan en su desarrollo.

B.- La ordenación de huertas de ocio.

La demanda existente a ese respecto justifica la identificación y/u ordenación de espacios adecuados para la implantación de huertas de ocio.

Además, a eso se añade el hecho de que algunos de los desarrollos urbanos planteados requieren el desalojo y/o eliminación de huertas y/o actividades de esa naturaleza actualmente existentes.

Los criterios de intervención que se proponen con ese fin son concretamente los siguientes:

- \* Consolidación de las previsiones de esa naturaleza planteadas en el Plan Especial promovido en el parque Lau Haizeta en el marco del Plan General de 1995 y que ahora, en términos generales, se consolida.

Ese tipo de previsiones inciden, entre otros, en el módulo Merkear identificado y delimitado por dicho plan especial. En este momento, esas previsiones se consolidan en la medida en que resulten compatibles con las instalaciones deportivas propuestas por este Plan en ese mismo módulo.

- \* Previsión de espacios destinados a las citadas huertas en el parque Unanue (Añorga), en el emplazamiento y con la extensión y características que establezca el planeamiento especial a promover en el mismo a los efectos de su ordenación.
- \* Posible previsión de espacios destinados a dichas huertas en las restantes áreas recreativas o parques rurales de la ciudad (Ulía, Mendizorrotz...), siempre que su ordenación se estime adecuada en el marco del planeamiento especial a promover en los mismos.
- \* Ordenación de dichas huertas en otras partes del suelo no urbanizable de la ciudad, en el emplazamiento y con la extensión y características que establezca el planeamiento especial a promover con ese fin.

C.- La delimitación de reservas de suelo.

Se propone la delimitación de reservas de terrenos para su posible incorporación al patrimonio público de suelo, con los fines y en los términos expuestos en el siguiente epígrafe XXVI de este mismo documento.

D.- La ordenación de parques rurales.

Se propone la ordenación de parques rurales o áreas recreativas, en los términos y con los fines expuestos en el anterior epígrafe XIV de este mismo documento, así como en las Normas Particulares de los Ámbitos Naturales afectados por dichas previsiones.

E.- Las actividades extractivas existentes.

De conformidad con lo establecido en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial se reflejan las actividades extractivas (canteras, etc.) preexistentes, que se consolidan en los términos en los que fueron autorizados en cada caso.

En ese contexto, se consolida la cantera Arrobieta-Aramburu, con la delimitación reflejada en el gráfico que se adjunta al final de este epígrafe.

F.- Consolidación de las actuaciones proyectadas y autorizadas en el marco del Plan General de 1995.

Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las actuaciones proyectadas y autorizadas en el marco del Plan General de 1995 por ser acordes con el régimen urbanístico establecido en él para el suelo no urbanizable. Dicha salvedad incide, en concreto, en las actuaciones y propuestas proyectadas en ese contexto y que ahora, este Plan General, no consolida de forma expresa.

Esa consolidación incide, entre otros, en los planes especiales promovidos y aprobados en esa clase de suelo con el fin de determinar los criterios de ordenación e implantación de usos, edificaciones, instalaciones, etc. autorizados, tanto estén materialmente ejecutados como no. A este respecto y a modo de mero ejemplo cabe indicar que dicha consolidación incide en el Plan Especial promovido para la implantación de una escuela de golf en terrenos de la parcela vinculada al camping de Igeldo, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 2 de julio de 2007.

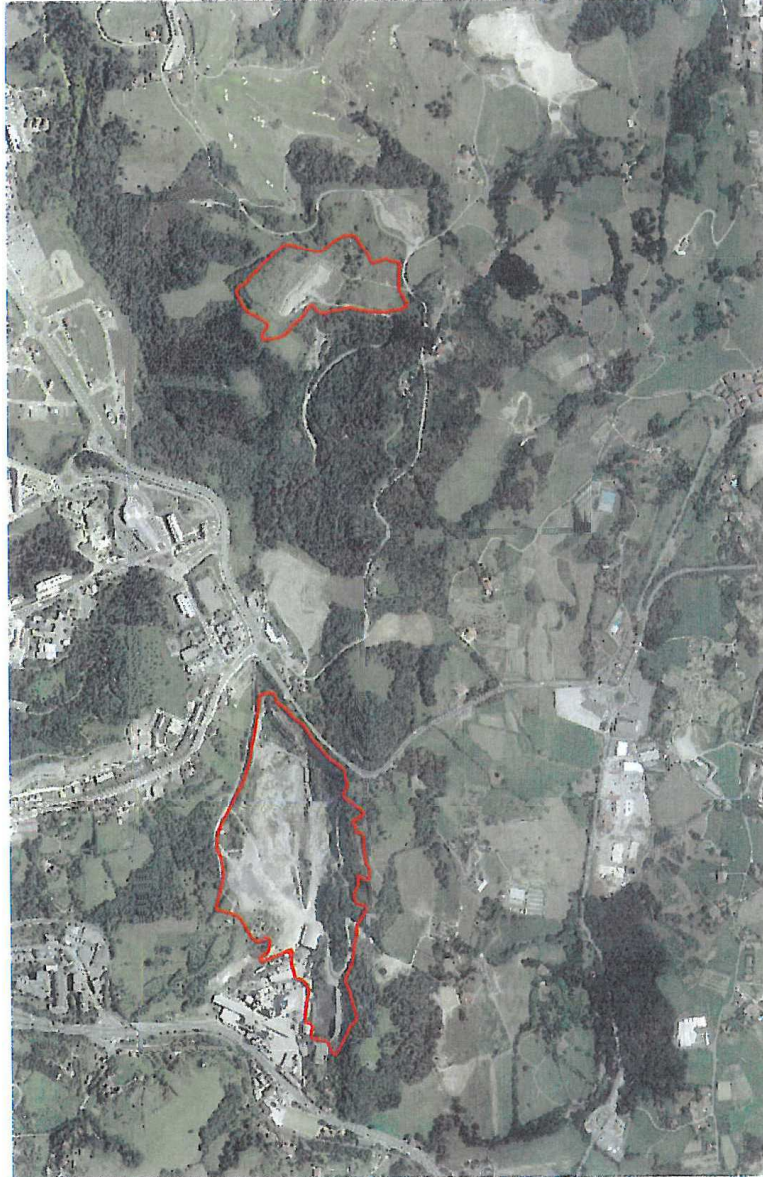
G.- Autorización del uso de vivienda en determinadas plantas de determinadas edificaciones residenciales ubicadas en el suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable de este municipio existen, entre otras, una serie de edificaciones destinadas a vivienda colectiva (con presencia de diversas viviendas en su interior) que responden a la tipología de bloques residenciales de bajo desarrollo construidos hace un mayor o menor número de años, y que este Plan General consolida. Se trata, en definitiva, de edificaciones predominantemente residenciales, emplazadas en el suelo no urbanizable, de carácter y naturaleza no rural, y destinadas a vivienda autónoma.

Tratándose de ese tipo de edificaciones, se plantea la autorización del uso de vivienda en el conjunto de las plantas de las mismas susceptibles de acoger dicho uso, por cumplir la totalidad de las condiciones (superficie mínima, habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidas para su implantación en las disposiciones legales, el planeamiento, las ordenanzas municipales, etc. vigentes. Esta propuesta se extiende incluso a plantas de edificación en las que no se autorizó dicho uso en el momento de la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación. La utilización racional del patrimonio edificado preexistente y consolidado, incentivando la mayor optimización posible del mismo, justifica dicha propuesta. Eso sí, conforme a lo indicado, esa autorización se condiciona a la acreditación del cumplimiento en cada caso del conjunto de los requisitos establecidos para la implantación del uso de vivienda en el medio urbano. En concreto, por razones de analogía, serán de aplicación en esos casos y a ese respecto los criterios reguladores de la implantación del uso de vivienda en la tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque" (superficie mínima; tamaño promedio de vivienda; habitabilidad; accesibilidad, etc.) establecidos en este Plan General, así como los que se determinen en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En consonancia con ese criterio, se autoriza el uso de vivienda en, por ejemplo, las plantas y locales ubicados en las cotas +89,20 (tres locales), +92,80 (un local) y +96,80 (dos locales) de las edificaciones situadas en los números 126 y 128 del Paseo de Ulía, así como en las

restantes plantas y edificaciones de naturaleza similar a las anteriores, emplazadas en el suelo no urbanizable.



## **XIX.- OTRAS CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1.- La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. Otro tipo de propuestas.**

La determinación material y formal de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de este Plan responde, entre otras, a las premisas que se exponen a continuación:

A.- De conformidad con lo establecido en la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (básicamente, aunque no sólo, en los artículos 53 y 56 de la misma), las propuestas de ordenación urbanística de este Plan General se integran en dos niveles diversos de ordenación, denominados respectivamente ordenación estructural y ordenación pormenorizada, cuya diferenciación responde, fundamentalmente y entre otras, a dos razones diversas al tiempo que complementarias.

Por un lado, los propios criterios generales establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Por otro, la adaptación de esos criterios a la particular situación y problemática urbanística de Donostia-San Sebastián, con la consiguiente identificación de la estructura urbana de este municipio y de los parámetros que la conforman en atención a su concreta realidad.

Pero la cosa no acaba ahí. Así, a los efectos de posibilitar una exposición sistematizada y clara de todas ellas, las propuestas de ordenación propiamente dichas se diferencian de otras de naturaleza y alcance diversos, que están centradas en otra serie de materias y cuestiones.

Se exponen a continuación tres simples muestras de ese último tipo de propuestas.

En primer lugar, los denominados y citados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, cuyo origen es, en muchos casos, extraurbanístico, y que tienen una mayor o menor incidencia en la propia determinación de la ordenación.

En segundo lugar, las previsiones reguladoras del régimen de ejecución de dicha ordenación urbanística (delimitación de ámbitos de ejecución; determinación de sistemas de ejecución; coeficientes de ponderación; etc.).

En tercer lugar, el conjunto de medidas de preservación del patrimonio urbanístico incluidas tanto en este Plan General como en el Catálogo o cualquier otro instrumento que se promueva con ese fin.

En consonancia con ello, las propuestas contenidas en este Plan, y en concreto en los documentos "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de los Ámbitos Naturales (AN)" y "5. Planos" del mismo, se exponen y sistematizan en atención a la consideración conjunta de, entre otros extremos y por un lado, su naturaleza y rango normativo, y, por otro, la materia específica en la que inciden.

B.- Complementariamente, la determinación de las previsiones reguladoras del régimen de zonificación urbanística, tanto global como pormenorizada, se adecúa, entre otros, a los criterios siguientes:

- a) El suelo que vemos o pisamos y/o que va a resultar de la urbanización proyectada constituye el único y exclusivo parámetro de identificación y referencia tanto de las zonas urbanísticas globales como de las subzonas urbanísticas pormenorizadas, sin extender dicha técnica o mecanismo a posibles capas superpuestas ubicadas tanto sobre como bajo rasante.

De esa manera, las citadas zonas y subzonas se delimitan e identifican a partir de la exclusiva consideración de la superficie del referido suelo.

- b) El régimen urbanístico de las citadas zonas globales y subzonas pormenorizadas se fija en condiciones que, de forma clara y expresa, pobilitan la autorización y/o existencia de situaciones como las que se exponen a continuación, así como otras de naturaleza similar:

- \* Previsión de usos dotacionales públicos en zonas globales residenciales (A) y subzonas pormenorizadas asimismo residenciales (a), tanto sobre como bajo rasante, en la medida y con el alcance con el que aquéllos sean compatibles con éstas. Sin descartar otras soluciones, dicha previsión ha de entenderse normalmente asociada a la ordenación en esas zonas y subzonas de una mayor o menor cantidad de edificabilidad destinada a dotaciones públicas.
- \* Usos dotacionales públicos en zonas globales destinadas a actividades económicas (B) y subzonas pormenorizadas de esa misma naturaleza (b), tanto sobre como bajo rasante, en la medida y con el alcance con el que aquéllos sean compatibles con éstas. También en este caso y sin descartar otras soluciones, dicha previsión ha de entenderse normalmente asociada a la ordenación en esas zonas y subzonas de una mayor o menor cantidad de edificabilidad destinada a dotaciones públicas.
- \* Sin perjuicio de que, preferentemente, en las zonas globales dotacionales (zonas de tipología E, F, G) y en las subzonas pormenorizadas también dotacionales (subzonas de tipología e, f, g) de carácter público los usos autorizados deban implantarse en régimen de titularidad pública, se contempla y autoriza asimismo que, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, dichos usos puedan implantarse, tanto sobre como bajo rasante, en régimen de titularidad privada, y/o que en esas zonas y subzonas pueda preverse la implantación y ejecución de edificabilidad urbanística (lucrativa). En todo caso, el régimen de titularidad de dichas zonas y subzonas, así como de la edificabilidad y de los usos de las mismas, ha de ser predominantemente público.
- \* Sin perjuicio de que, preferentemente, en las zonas globales dotacionales (E, F, G) y en las subzonas pormenorizadas también dotacionales (e, f, g) de carácter privado los usos autorizados deban implantarse en régimen de titularidad privada, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, se contempla y autoriza asimismo que, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, dichos usos puedan implantarse, tanto sobre como bajo rasante, en régimen de titularidad pública, y/o que en esas zonas y subzonas pueda preverse la implantación y ejecución de edificabilidad física no lucrativa. En todo caso, el régimen de titularidad

de dichas zonas y subzonas, así como de la edificabilidad y de los usos de las mismas, ha de ser predominantemente privado.

- \* Con carácter general, se autoriza la implantación de usos de comunicaciones (en las modalidades de circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada, ferroviaria, así como de aparcamiento) bajo la rasante de las distintas zonas globales y subzonas pormenorizadas reguladas, en la medida en que se justifique su compatibilidad con los usos característicos y/o autorizados en cada una de éstas.
- c) La implantación en zonas globales y subzonas pormenorizadas de carácter público de usos en régimen de titularidad privada se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente, procediéndose, en su caso, a la desafectación de las partes de aquéllas vinculadas a estos usos. A este respecto han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "17.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

De igual manera, la implantación de usos de titularidad pública en zonas globales y subzonas pormenorizadas de carácter privado ha de adecuarse a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

- C.- Con carácter general, las propuestas de trazado de las redes ferroviarias de Euskotren y ADIF, y, en particular, las asociadas a las nuevas previsiones contempladas al respecto en este Plan General (actuaciones de mejora, remodelación, desdoblamiento, ampliación, extensión, etc. de las redes e instalaciones actuales; ejecución de nuevas estaciones; nueva línea ferroviaria de alta velocidad; etc.) tienen un carácter orientativo.

En todos esos casos se ha de estar a lo que resulte de las propuestas y decisiones que plantee y adopte en cada caso la Administración competente en materia ferroviaria, y, más en concreto, en las indicadas redes.

Todo eso sin perjuicio de la necesaria y directa intervención del Ayuntamiento en los correspondientes procesos de toma de decisiones en aras a lograr, con carácter general, la adecuada integración de esas redes en la ciudad, y, en lo referente a las redes de cercanías, su extensión a la mayor parte de la ciudad y de los barrios de la misma.

- D.- Las propuestas de determinación del trazado de las redes del sistema general viario en cualesquiera de sus modalidades (rodado o no; motorizado o no; peatonal, ciclista, destinado al transporte público o privado; etc.), así como de delimitación de las correspondientes zonas globales asociadas a las mismas, no tienen un carácter definitivo y cerrado, sino abierto. En concreto, en todos aquellos supuestos en los que se deba proceder a su formulación, dichos trazado y zonas podrán ser reajustados por el planeamiento pormenorizado.

A ese respecto se ha de considerar que las previsiones incluidas en este Plan en dichas materias tienen un carácter más conceptual (asociado a la idea de que una determinada red y/o conexión debe ser ordenada y ejecutada, sin perjuicio de que el trazado preciso de la misma sea uno u otro) que físico o de trazado preciso.

- E.- Sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades planteadas en las consiguientes Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, se propone la asignación, con carácter general, del rango propio de la ordenación estructural a las

determinaciones de ordenación de parcelas pormenorizadas de tipología "b.20" previstas en zonas globales residenciales.

La razón de la asignación de ese rango a dichas previsiones se encuentra en su condición de medidas para garantizar la materialización del objetivo general al tiempo que estructural del Plan General de incentivar en las citadas zonas residenciales desarrollos urbanos funcionalmente mixtos, integradores de, entre otros y además de las correspondientes dotaciones, viviendas y actividades económicas compatibles entre sí.

## 2.- La edificabilidad.

### 2.1.- La edificabilidad en sus distintas acepciones, en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística.

La regulación de la edificabilidad asociada a los distintos desarrollos urbanísticos tanto consolidados como proyectados constituye una de las tareas de este Plan General, que se acomete a partir de, entre otras, las siguientes premisas conceptuales y terminológicas:

#### A.- Edificabilidad física.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

#### B.- Edificabilidad urbanística.

En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas existentes y nuevas.

#### C.- Modos de determinación de la edificabilidad física o bruta.

Este Plan General determina la edificabilidad física asignada a las parcelas edificables recurriendo a modos y mecanismos diversos. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- \* De manera directa y expresa, mediante la determinación bien de su cuantía total, bien del correspondiente índice que permita la posterior concreción de ese total.
- \* De manera indirecta, recurriendo para ello bien a la forma de la edificación preexistente o proyectada, resultante a su vez de, básicamente, sus alineaciones, su altura y el número de plantas de la misma, bien a la dimensión/anchura de los espacios públicos a los que den frente, bien a otro tipo de parámetros como pueden ser la ocupación en planta de la edificación, sumadas a la altura y número de plantas de la misma, etc.

#### D.- Rango normativo.

En lo referente al rango normativo de las previsiones reguladoras de la edificabilidad cabe destacar, entre otras, estas tres cuestiones:

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística estructural, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "53.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad urbanística total asignada con carácter general a las zonas globales de carácter lucrativo, y de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación estructural.

También tiene ese carácter estructural, la edificabilidad urbanística prevista en zonas globalmente destinadas a usos dotacionales públicos, si bien con, en su caso y excepcionalmente, presencia de una determinada y limitada cuantía de aquélla<sup>1</sup>.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística pormenorizada, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "56.1.e" de la citada Ley, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad urbanística asignada a cada una de las parcelas lucrativas, de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación pormenorizada.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados tanto en la red de sistemas generales como locales tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada, con independencia del documento en el que se defina la misma.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad carente de naturaleza urbanística-lucrativa asignada tanto a zonas globales como a parcelas pormenorizadas de carácter no lucrativo y de naturaleza jurídica pública.

## 2.2.- La edificabilidad urbanística máxima y mínima. El dimensionamiento mínimo de las actividades económicas. Justificación del cumplimiento de los parámetros establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

### A.- Criterios generales.

Con carácter general, los desarrollos planteados en áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, así como en sectores de suelo urbanizable se han de adecuar a los criterios o límites reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima establecidos en la legislación vigente.

En concreto, se ha de estar a ese respecto a lo dispuesto en, entre otros, el artículo 77 y la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En atención a lo establecido en esas disposiciones, los criterios generales de elaboración de este Plan y de determinación de sus propuestas en lo referente a dicha cuestión son, entre otros, los siguientes:

<sup>1</sup> Así sucede, por ejemplo, en el ámbito Anoeta, en el que se encuentran las instalaciones privadas del hotel de esa misma denominación. Y también en la parcela del Kursaal (Gros), en la que una determinada parte de la edificabilidad tiene carácter urbanístico-lucrativo.

- a) De conformidad con lo establecido en esa misma Ley, en los desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 1995, no ejecutados y que en el momento de entrada en vigor de la citada Ley contaban con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, no son de aplicación los parámetros reguladores de las citadas edificabilidades máxima y mínima.
- b) Por su parte, los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General en los referidos suelos se adecuan a los criterios reguladores de las citadas edificabilidad mínima y máxima de conformidad con, entre otras, las pautas que se exponen a continuación:

\* El ámbito territorial de referencia a los efectos de la cumplimentación de las referidas edificabilidades máxima y mínima se entiende conformado por:

- Los ámbitos/subámbitos urbanísticos delimitados en este Plan, clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, en los que se plantean los referidos desarrollos y en los que se delimita una única zona global de carácter lucrativo, bien residencial, bien de actividades económicas.

A esos efectos, dichos ámbitos/subámbitos se consideran como *"áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial"* (art. 77 de la citada Ley).

- Cada una de las zonas globales de tipología diversa y de carácter lucrativo diferenciadas en un mismo ámbito/subámbito urbanístico delimitado en este Plan, clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, en las que se plantean los referidos desarrollos.

A esos efectos, cada una de esas zonas globales se considera como equivalente a las *"áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial"* (art. 77 de la citada Ley).

El hecho de que los parámetros reguladores de las citadas edificabilidades máxima y mínima respondan a criterios sustancialmente diversos en, por un lado, desarrollos residenciales y, por otro, desarrollos de actividades económicas, justifica la consideración, en esos casos, de la correspondiente zona global como ámbito territorial de referencia al constituir la misma el exponente espacial básico, al tiempo que diferenciador, de los desarrollos de una y otra naturaleza.

- Los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos delimitados en este Plan, clasificados y categorizados como suelo urbanizable sectorizado, en los que se plantean los referidos desarrollos y en los que se delimita una única zona global de carácter lucrativo, bien residencial, bien de actividades económicas.

Dichos ámbitos y subámbitos se consideran como sectores, a los efectos establecidos en el artículo 77 de la citada Ley.

- Cada una de las zonas globales de tipología diversa y de carácter lucrativo diferenciadas en un mismo ámbito y/o subámbito urbanístico delimitado en este Plan, clasificado y categorizado como suelo urbanizable sectorizado, en las que se plantean los referidos desarrollos.

Eso sí, la consideración de dichas zonas globales como ámbito territorial de referencia a los indicados efectos, requiere que el conjunto del ámbito y/o subámbito urbanístico en el que se integran, y, por lo tanto, la totalidad de las citadas zonas globales, configuren un único sector a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Un supuesto de esa naturaleza es el conformado por el ámbito "MA.08 Antondegi" delimitado en este Plan, y en el que se diferencian dos zonas globales lucrativas diversas, una de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" y otra de tipología "B.10 Uso Industrial".

En línea con lo comentado en el supuesto anterior, el hecho de que los parámetros reguladores de las citadas edificabilidades máxima y mínima respondan a criterios sustancialmente diversos en, por un lado, desarrollos residenciales y, por otro, desarrollos de actividades económicas, justifica la consideración, en esos casos, de la correspondiente zona global como ámbito territorial de referencia al constituir la misma el exponente espacial básico, al tiempo que diferenciador, de los desarrollos de una y otra naturaleza.

- \* A su vez, el suelo de referencia a los efectos de la cumplimentación de las referidas edificabilidades máxima y mínima se entenderá conformado por la totalidad de los referidos ámbitos y/o subámbitos, con la sola excepción de los destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio.

En consonancia con ese criterio, los suelos destinados a, en su caso, dotaciones privadas de la citada red de sistemas generales serán considerados como tal suelo de referencia a dichos efectos.

- B.- La edificabilidad máxima en los desarrollos predominantemente residenciales. Justificación de los criterios establecidos en la legislación vigente.

Con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en este Plan se adecúan a los criterios reguladores de esa edificabilidad establecidos en dicha legislación, sin que resulte necesaria la realización de apunte o comentario específico alguno a los efectos de su justificación.

- C.- La edificabilidad mínima en los desarrollos predominantemente residenciales. Justificación de los criterios establecidos en la legislación vigente.

Los desarrollos mencionados en el anterior apartado "A.b" se adecúan a los criterios legales reguladores de la edificabilidad mínima.

A su vez, los desarrollo mencionados en el anterior apartado "A.a" justifican algún que otro comentario de aclaración. Así, en atención a lo expuesto en ese mismo apartado, como criterio general de intervención, procede la consolidación de esos desarrollos. En todo caso, en ocasiones, ese criterio es objeto de salvedades asociadas al objetivo global de, siempre

que se estime posible, adecuar o intentar adecuar aquellos desarrollos a esos parámetros. Y todo ello da lugar, entre otras, a distintas situaciones como las siguientes:

- \* Por un lado, desarrollos que se consolidan en los términos establecidos en el Plan General de 1995, aun cuando no cumplan, por ejemplo, los parámetros reguladores de la edificabilidad mínima. En esa situación se encuentran los desarrollos previstos en, entre otros, los ámbitos "AÑ.01 Atotxa Erreka", "AY.10 Lugaritz", "AY.16 Pagola", etc.
- \* Por otro, desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el límite que se considera razonable en el contexto de los condicionantes topográficos, urbanísticos, etc. del entorno afectado en cada caso.

A su vez, entre los desarrollos que responden a esa pauta de intervención cabe diferenciar variantes diversas como las siguientes:

- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el punto de cumplir la mínima regulada en la Ley. Es el caso de, por ejemplo, el previsto en el ámbito "AY.13 Alto de Errondo (II)".
- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el punto de cumplir la mínima establecida en el indicado marco legal para espacios con pendiente superior a un 15%, complementada con la aplicación del criterio excepcional regulado en el artículo "77.6". Este es el caso de, por ejemplo, el previsto en el subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad sin que, pese a ello, la resultante alcance la mínima legal. Este es el caso de, por ejemplo, el previsto en el subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

D.- El dimensionamiento mínimo de los nuevos desarrollos de actividades económicas.

Los desarrollos planteados se adecúan al criterio expuesto a ese respecto en el artículo "77.5" de la referida Ley. Eso sí, la determinación del porcentaje de ocupación por la edificación de la superficie total del correspondiente ámbito responde a, entre otros, los siguientes criterios:

- \* Se toman en consideración se toman en consideración los parámetros de ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante.
- \* No se considera como superficie a computar a ese respecto la asociada a dotaciones de la red de sistemas generales de la ciudad integrados en, en su caso, el ámbito de referencia.

2.3.- Criterios de determinación de la edificabilidad urbanística máxima en los desarrollos de actividades económicas planteados en suelos urbanizables.

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, así como en otras disposiciones legales, se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales<sup>1</sup>.

3.- **Los ámbitos de referencia a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales.**

El planeamiento urbanístico (Plan General y demás planes pormenorizados a promover en su desarrollo) ha de ordenar la correspondiente red dotacional de sistemas locales, ajustándose a ese respecto a los criterios y estándares establecidos en la reiterada Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En este momento, en el marco definido por las previsiones establecidas al respecto en dicha Ley, se propone la cumplimentación de ese mandato de conformidad con, entre otros, los criterios generales siguientes:

- A.- Se considera que los citados estándares son de aplicación en, por un lado, el suelo urbano no consolidado y, por otro, el suelo urbanizable.
- B.- Sin perjuicio de lo que en su momento pueda establecer el reglamento al que se hace referencia en el artículo "79.1" de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, así como de las consideraciones y salvedades que se exponen a continuación, se prevé, con carácter general, que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelo urbano no consolidado se corresponde con el conjunto de los terrenos urbanos integrados en los Ámbitos Urbanísticos del barrio en el que se planteen dichos desarrollos.

Se considera a ese respecto que la totalidad de los terrenos urbanos integrados en la totalidad de los Ámbitos Urbanísticos de un mismo barrio constituye el referente territorial tanto para la

<sup>1</sup> Dicho Plan Territorial Sectorial fue aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de diciembre de 2004. A los efectos de la determinación de la citada edificabilidad han de ser objeto de la debida atención los criterios establecidos en, entre otros, el artículo 11 de las Normas de Ordenación de dicho Plan. El contenido de ese artículo es concretamente el siguiente:

**"Artículo 11.- Sistematización normativa.**

*Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la C.A.P.V. :*

- a) *Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.*
- b) *Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.*
- c) *Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector :1 plaza por cada 100 m2 de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.*
- d) *Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos".*

ordenación como para la ejecución de la red dotacional de sistemas locales. En otras palabras, que esa red dotacional da y/o dará servicio a dicho ámbito territorial, y que los beneficios que se deriven de la misma han de extenderse a ese ámbito.

Eso sí, ese criterio general se complementa y matiza en distintos extremos como los siguientes:

- \* En principio, también con carácter general, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.
- \* Alternativamente, siempre que se justifique su necesidad y conveniencia, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado, debiendo ser implantadas, eso sí, dentro del barrio, lo más cerca posible del citado ámbito y/o subámbito.
- \* Deben considerarse integrados en el ámbito de planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, el conjunto de los terrenos afectados por las previsiones de ordenación de las indicadas dotaciones, con independencia de su continuidad o discontinuidad espacial (ese conjunto ha de ser identificado como área, en el sentido y con el alcance dados a ese término en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).
- \* Las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes cargas de urbanización por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en los citados desarrollos urbanos han de tener asimismo esa misma proyección y/o extensión territorial.

C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin es, en principio, el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

D.- Con independencia de su adaptación (integral o matizada) a esos mismos criterios, la materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación merece una particular atención.

Así, se propone su cumplimentación de conformidad con, entre otras, las tres pautas siguientes. Por un lado, considerar que los desarrollos objeto de referencia a los efectos de la cumplimentación de ese estándar son los nuevos desarrollos planteados tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Por otro, entender que esa vegetación puede materializarse/plantarse tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos, si bien se estima preferente su incidencia en los últimos.

Por último, tratándose de terrenos públicos, considerar que la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc. ) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

E.- Sin perjuicio de su ordenación y ejecución de conformidad con los criterios anteriores, así como de las clasificación de los terrenos afectados, en todos aquellos supuestos en los que, dentro de un mismo ámbito y/o subámbito delimitado en este Plan General y que deba ser objeto de un único planeamiento pormenorizado (plan especial o plan parcial), coexistan

zonas globales residenciales y de actividades económicas, cada una de esas zonas constituirá el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las exigencias asociadas a la cumplimentación de los estándares mínimos de la red de sistemas locales.

#### **4.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.**

Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, se propone considerar que la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

- A.- A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.
- B.- A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas, formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

Ese es/será el supuesto de las viviendas que, en su caso, se autoricen en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, siempre que las mismas se deban vincular al correspondiente régimen de protección.

#### **5.- El régimen urbanístico de las plantas de edificación ubicadas en edificaciones preexistentes en las parcelas de tipología residencial "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.2 Residencial de ensanche", no acordes con los parámetros generales reguladores del número de plantas y de la altura de las mismas.**

En distintas ocasiones, las edificaciones residenciales preexistentes de tipología "a.10" y "a.2" y parcialmente consolidadas, disponen de un número de plantas y/o de una altura de edificación superior al resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

En ese contexto, se propone la determinación del régimen urbanístico de las plantas de esas edificaciones no acordes con las citadas previsiones generales de conformidad con los siguientes criterios:

A.- Criterios generales.

En la medida en que dichas plantas no respondan a las características y a los condicionantes mencionados en el siguiente apartado B:

- \* Serán consideradas como plantas de edificación consolidadas "transitoriamente" en tanto en cuanto no se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a su reforma integral.
- \* Se autorizará su destino a los usos autorizados en plantas de edificación y/o locales asimilables a los mismos, siempre que cumplan las condiciones de calidad, habitabilidad, dimensionamiento, etc. fijados para esos usos.
- \* Se autorizará la ejecución de las obras que resulten necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas.
- \* Las licencias municipales que se concedan bien para la realización de obras bien para la implantación de usos se otorgarán en condiciones que impliquen el expreso reconocimiento de que dichas plantas de edificación y/o locales deberán ser eliminados/derribados en el supuesto de acometerse bien la sustitución de la edificación, bien su reforma integral, sin que en ese contexto pueda ni deba tomarse en consideración el incremento del valor patrimonial de los mismos que pudiera haber resultado de las obras y actuaciones ejecutadas.

En todo caso, los criterios anteriores serán de aplicación, con carácter general, en plantas emplazadas en edificaciones construidas en su momento previa obtención de la correspondiente licencia municipal de obras y/o legalizadas con posterioridad.

B.- Criterios alternativos.

Los criterios expuestos en el anterior apartado A no son de aplicación, entre otros, en los siguientes supuestos:

- \* Las edificaciones y/o plantas de las mismas que el planeamiento urbanístico vigente sujete al régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo "101.3.a)" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- \* Las edificaciones y/o plantas de las mismas afectadas por expedientes de disciplina urbanística relacionados, en concreto, con la o las correspondientes licencias municipales de construcción de aquéllas, siempre que mediante esos expedientes se cuestione su existencia.

Complementariamente, aquellos criterios generales se entenderán de aplicación en esos supuestos en la medida en que, como resultado del correspondiente expediente disciplinario, se acuerde la legalización y/o mantenimiento de las citadas edificaciones y/o plantas de las mismas.

**6.- Incorporación al planeamiento pormenorizado de las medidas necesarias para la conexión de los ámbitos, subámbitos, etc. afectados por el mismo, tanto con el entorno inmediato como con la ciudad.**

Con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades debidamente justificadas, serán considerados como objetivos propios y expresos del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General los asociados a la determinación de las medidas necesarias para garantizar, en cada caso, la conexión de los ámbitos y/o subámbitos afectados con, en términos generales, el resto de la ciudad, y, más en concreto, su entorno inmediato, mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados.

Para ello, dicho planeamiento pormenorizado deberá determinar las soluciones concretas que, en cada supuesto, se estimen adecuadas, incluidas las asociadas a la ordenación de las redes necesarias.

El conjunto de las medidas planteadas con ese fin deberá ser justificado tanto desde la propia lógica interna del ámbito/subámbito afectado y de su ordenación, como desde su conexión con el "exterior" y su integración en las redes generales de esa naturaleza.

**7.- La calificación global de la nueva red ferroviaria a su paso por el término municipal de Donostia-San Sebastián.**

En el informe emitido con fecha 30 de septiembre de 2009 por la Viceconsejería de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco en relación con este Plan General se indica que, de conformidad con lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el corredor de la nueva red ferroviaria reflejado en ese Plan, incluida su penetración en la ciudad hasta Atotxa, debe ser calificado como sistema general de comunicaciones de uso ferroviario.

Dicha propuesta se incorpora a este Plan General de conformidad con los cuatro parámetros complementarios que se exponen a continuación.

En primer lugar, a los efectos de la determinación del trazado preciso y definitivo de la citada red ferroviaria se estará a lo que resulte de, por un lado, el citado Plan Territorial Sectorial, incluidas sus modificaciones, y, por otro, los proyectos específicos que se promuevan para su desarrollo y ejecución. En consonancia con ello, se ha de entender a todos los efectos que el trazado definitivo de esa red, reconocido e incorporado a este Plan General, es y será el resultante de aquellos otros Plan y proyectos.

En segundo lugar, el citado trazado tiene y tendrá, a los efectos de su calificación global, la condición de sistema general ferroviario. En consonancia con ello, se ha de entender a todos los efectos que el trazado preciso resultante de los citados Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos tendrá en el contexto de este Plan General la condición propia de una zona global de tipología "E.20 Sistema general ferroviario".

En tercer lugar, la zona global de tipología "E.20 Sistema general ferroviario" que, asociada a dicha nueva red ferroviaria, se refleja en este texto refundido del Plan General no es sino una aproximación al referido trazado preciso y definitivo de la misma. En consonancia con ello, la delimitación de esa zona global grafiada en este Plan ha de entenderse reajustada de forma

expresa y directa en la medida y con el alcance que resulte de los referidos Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos.

En cuarto lugar, la zona global de tipología "E.20 Sistema general ferroviario" que, asociada a la mencionada nueva red ferroviaria, se refleja gráficamente en este texto refundido del Plan General es el resultado de la consideración y armonización conjunta, entre otras, de las previsiones que se exponen a continuación:

- \* La incorporación a este Plan General de las previsiones establecidas en el también vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), y, en particular, las asociadas a la identificación y delimitación en este Plan de la denominada zona global de tipología "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" en lo referente al río Urumea. A este respecto se ha de tener en cuenta que la indicada red ferroviaria y el río Urumea son colindantes en distintas partes del entorno de referencia.
- \* La incorporación a este Plan General de las previsiones vigentes en materia viaria asociadas, entre otras, tanto al Plan General de Carreteras como a la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En concreto, el viario reflejado en dichos Plan y red tiene en este Plan la condición de zona global de tipología "E.10 Sistema general viario". A este respecto se ha de tener en cuenta que la indicada red ferroviaria y diversos viales integrados en esos Plan y red de carreteras son colindantes en distintas partes del entorno de referencia.
- \* La consolidación de realidades urbanas, la mayor parte de ellas de carácter predominantemente residencial, preexistentes en el entorno afectado y colindantes con la referida nueva red ferroviaria.

En todo caso, los terrenos vinculados a esas realidades han de entenderse afectados por las previsiones de trazado, desarrollo y ejecución de la referida nueva red ferroviaria en la medida y con el alcance resultantes de las propuestas precisas y definitivas establecidas para la misma en los antes mencionados Plan Territorial Sectorial Ferroviario y proyectos específicos.

En consonancia con ello, la zonificación global y pormenorizada reflejada en este Plan General para aquellas realidades urbanas ha de entenderse expresa y directamente modificada en la medida y con el alcance resultantes de dichos Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos.

## **8.- La delimitación de la zona portuaria de Donostia-San Sebastián.**

En el informe emitido con fecha 8 de octubre de 2009 por la Viceconsejería de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco en relación con este Plan General se alude a la conveniencia de reflejar correctamente en este Plan las dos previsiones que se exponen a continuación.

Por un lado, la delimitación gráfica de la zona portuaria, que debería corresponderse con el dominio público portuario transferido a la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por otro, la calificación de esa zona como sistema general portuario, a ordenar en el contexto del Plan Especial a promover con ese fin.

Dicha propuesta se incorpora a este Plan General de conformidad con los cuatro parámetros complementarios que se exponen a continuación.

En primer lugar, la indicada zona portuaria se integra en el ámbito urbanístico "CE.02 Puerto" delimitado en este Plan General.

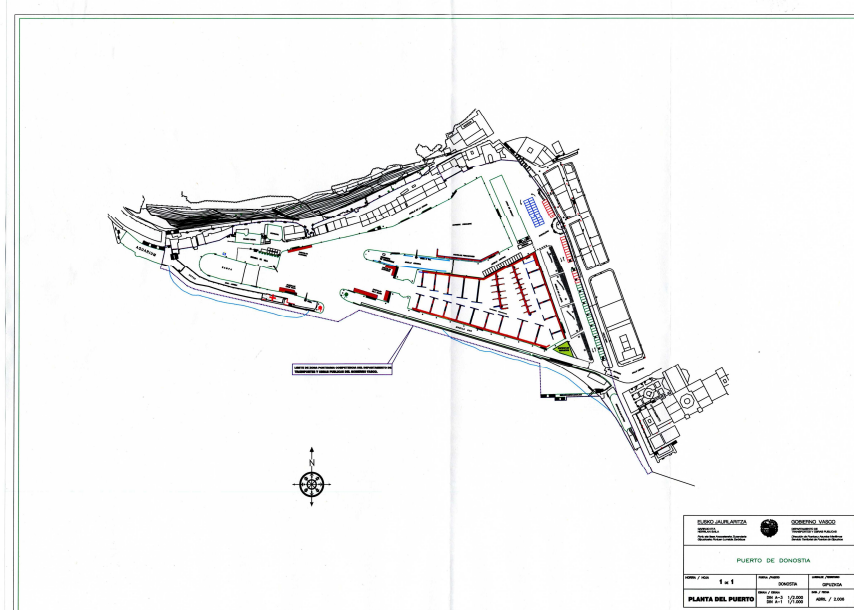
En segundo lugar, se incorpora a este Plan General la delimitación de la citada zona portuaria, considerándose como tal la reflejada en el gráfico que se adjunta más adelante, al final de este apartado.

En tercer lugar, a los efectos de la determinación de las correspondientes condiciones de calificación global, la delimitación de esa zona portuaria se compatibiliza y armoniza con la identificación y delimitación de, por un lado, el dominio público marítimo-terrestre y su zona de protección, y, por otro, las realidades residenciales incluidas en aquella zona portuaria.

En concreto, dicha compatibilización y armonización justifica la diferenciación en este Plan General de las tres realidades diversas que se exponen a continuación. Por un lado, la zona portuaria coincidente con el ámbito del puerto transferido a la Comunidad Autónoma del País Vasco; se trata de una previsión diversa y dissociada de la calificación global propuesta en este Plan. Por otro, las otras dos realidades se corresponden con dos zonas globales diferenciadas dentro de la anterior zona portuaria, integradas en el marco de la indicada calificación global. Una de ellas se corresponde con la zona global de tipología "A.10 Residencial de casco antiguo", y en ella se integran, básicamente, las edificaciones residenciales que forman parte de la citada zona portuaria. A su vez, la segunda se corresponde con la zona global de tipología "E.30 Zonas Portuarias (S.G.)", y en ella se integra el conjunto del dominio público marítimo-terrestre.

La diferenciación de esas tres realidades posibilita la determinación para cada una de ellas del correspondiente y adecuado régimen jurídico-urbanístico, adaptado a los condicionantes propios de las mismas.

En cuarto y último lugar, la diferenciación de esas tres realidades se realiza en condiciones que conllevan la consolidación y el respeto de las implicaciones y condicionantes propios de la indicada zona portuaria, resultantes de su transferencia a la citada Comunidad Autónoma.



## 9.- Los espacios que han de ser objeto de rehabilitación y/o recualificación (zonas degradadas).

La realidad de distintos entornos y espacios de la ciudad justifica su identificación y consideración como zonas degradadas, en la medida en que están necesitados de obras de rehabilitación, recualificación y/o ejecución de dotaciones públicas tanto locales como generales susceptibles de ser ejecutadas mediante, entre otros, recursos integrados en el patrimonio público de suelo, de conformidad con lo establecido a ese respecto, entre otros, en el artículo 115 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A los correspondientes efectos, incluso las actuaciones de ejecución, mejora, rehabilitación y/o reurbanización de las dotaciones públicas, de carácter aparentemente puntual, han de ser consideradas como actuaciones insertadas y justificadas en el marco de la consecución del objetivo de recualificación general de los correspondientes barrios de la ciudad y/o de las consiguientes partes de los mismos.

En este momento y sin perjuicio de su complementación y/o reajuste bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien en el correspondiente Plan Especial, se plantea la consideración como tales zonas degradadas y/o entornos y espacios que han de ser objeto de recualificación urbana, de los siguientes:

A.- Barrio de Altza y espacios situados en su entorno.

a) Conjunto formado por los ámbitos y/o subámbitos "AL.01 La Herrera", "AL.09 Carretera N-1", "AL.10 Buenavista", además de "MB.01 Alto de Miracruz (Arrobitxulo e inmediaciones) y "MB.05 Alcalde José Elozegi". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de este conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; bulevarización de la carretera N-1; glorietas de articulación de esa carretera con la avenida Alcalde José Elozegi, el Paseo Casares; etc.
- \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria (modificación de trazado y desdoblamiento de la red; ejecución de una nueva estación; la intermodalidad Euskotren – ADIF; etc.) y la (re)urbanización del conjunto del espacio afectado por las previsiones planteadas y que se planteen con ese fin.
- \* La regeneración del puerto de Pasaia y de su entorno.
- \* La reurbanización y recualificación general de los espacios públicos.

b) Conjunto formado por los ámbitos y/o subámbitos "AL.02. Larratxo", "AL.04.2. Jolastokieta Alto" y "AL.08.2. Roteta Azpikoa". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de este conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La consecución de los objetivos de rehabilitación y reforma urbana integral planteados en esos supuestos.

- \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; remodelación del sistema viario; glorieta de enlace con la carretera-variante y demás conexiones; remodelación del sistema viario; etc
  - \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria de Euskotren (desdoblamiento de la red; ejecución de una nueva estación; etc.) y la (re)urbanización del conjunto del espacio afectado por las previsiones planteadas y que se planteen con ese fin.
  - \* La recuperación de la regata Txingurri.
  - \* La (re)generación de espacios libres, equipamientos, etc.
  - \* La (re)urbanización-recualificación general de espacios públicos.
- c) Conjunto formado por el ámbito "AL.07 Oleta" y el subámbito "AL.08.1 Larres". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de este conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:
- \* La regeneración y recualificación urbana global de los subámbitos "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1. Larres".
  - \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada, incluidos sistemas de elevación mecánica en Oleta Este-Oeste, conexiones Altza Bajo – Altza Alto, etc.; nueva glorieta con la carretera N-1; conexión Oleta Este-Oeste; remodelación del Paseo Casares; glorieta de articulación Paseo Casares - Paseo de Altza - camino Darieta; optimización de las secciones viarias; etc.
  - \* La (re)generación de espacios libres, equipamientos, etc.
  - \* La (re)urbanización-recualificación general de espacios públicos.
- d) Conjunto formado por los ámbitos y/o subámbitos "AL.11.4 Mendibil", "AL.12 Eskalantegi", "AL.13 Molinao", "AL.14 Papin" y "AL.15 Luzuriaga". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de este conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:
- \* La regeneración y reforma urbana integral del subámbito "AL.12.1. Sasuategi" y de los ámbitos "AL.14. Papin" y "AL.15. Luzuriaga".
  - \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; glorieta de Molinao; nuevo enlace en el entorno Eskalantegi-Papin, incluida su conexión con la glorieta de Las Mercedes y con Auditx-Akular; conexión y articulación Altza Alto – Altza Bajo; etc.
  - \* La ejecución del conjunto de los nuevos espacios libres generales y locales proyectados.
  - \* La recuperación de la regata de Molinao y la resolución de los problemas de inundabilidad.
  - \* La reurbanización y recualificación del espacio público y del sistema relacional.
- e) Conjuntos formados por: el entorno público ubicado en las inmediaciones de las casas situadas en los números 131 a 141, ambos incluidos, de la Avenida Alcalde José Elozegi; los espacios públicos ubicados en las inmediaciones de los núcleos

residenciales del Paseo de Lau Haizeta; el entorno del Mirador de Altza, en Altza Pasealekua y Larratxo Pasealekua.

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de esos conjuntos territoriales han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con, en términos generales, la regeneración y reforma de dichos conjuntos urbanos, y, más en concreto, la reurbanización y recualificación de los espacios públicos y sistemas relacionales existentes en los mismos.

En ese contexto ha de tenerse en cuenta que mediante Orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, de 12 de enero de 2010, se acordó extender al barrio de Altza la financiación cualificada establecida con carácter general para las áreas de rehabilitación integrada.

B.- Barrio de Amara Berri.

- a) Conjunto formado por el paseo de Errondo, el paseo Bizkaia, la avenida Sancho el Sabio y su entorno, la avenida Carlos I y su entorno, la glorieta Pío XII, el puente de Hierro, el puente de Pío XII, el paseo del borde del río Urumea, y los espacios afectados por las actuaciones de reordenación y reurbanización de los accesos de la autovía del Urumea.

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas, entre otros extremos, a la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; remodelación del sistema viario y reurbanización de su entorno; ordenación y urbanización de los nuevos accesos a la ciudad desde la autovía del Urumea y la carretera-variante de Donostia-San Sebastián; nuevos puentes sobre el río Urumea; etc.
- \* La optimización del sistema de parques y paseos relacionados con el río Urumea.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y del sistema relacional.

- b) Conjunto del ámbito urbanístico "AM.06 Morlans"

Los objetivos planteados en este caso han de entenderse asociados a, por un lado y en términos generales, la regeneración y reforma urbana del conjunto del ámbito, y, por otro y más en concreto, a la reurbanización y recualificación del espacio público y del sistema relacional del mismo.

C.- Barrio de Añorga.

Los objetivos planteados inciden en el conjunto territorial formado por el corredor de la carretera N-1 a su paso por el barrio, y los ámbitos "AÑ.03 Añorgako Geltokia" y "AÑ.05 Añorga", y están relacionados con, entre otros extremos:

- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; bulevarización de la carretera N-1; glorietas de articulación carretera N-1/Lore Toki (en las inmediaciones de Rezola); carreteras N-1 y GI-2132; etc.

- \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria de Euskotren (modificación y desdoblamiento de su trazado; renovación del apeadero, etc.), complementada con la (re)urbanización de los espacios públicos afectados.
- \* La recuperación de la regata de Añorga, incluida la regeneración y reencauzamiento de su cauce.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y del sistema relacional.
- \* La regeneración y la reforma integral del subámbito "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia".

D.- Barrio de El Antiguo-Ondarreta.

Los objetivos planteados están asociados a, entre otros extremos:

- \* La regeneración y recualificación del conjunto urbano y del espacio público y relacional del paseo del Tenis.
- \* La mejora y remodelación del sistema de accesibilidad y de comunicación peatonal general del ámbito urbanístico "AO.14 Carretera del Faro".
- \* La regeneración y recualificación del entorno de la calle Aizkorri, y, en particular, de los espacios públicos y del sistema relacional del mismo.

E.- Barrio de Ategorrieta-Ulía.

Los objetivos planteados inciden en entornos como los del subámbito "AU.01.4 Okendo Alde", la calle Mikel Gardoki, la calle Rodil, etc., y están relacionados con, entre otros extremos, la reordenación, reurbanización y recualificación general de los espacios públicos y relacionales tanto de esos entornos como del conjunto del barrio.

F.- Barrio de Ayete.

Los objetivos planteados inciden en entornos como el del subámbito "AY05.1 Acera Bar Ayete", caserío Munto, etc., y están relacionados con, entre otros extremos, la reordenación, reurbanización y recualificación general de los espacios públicos y relacionales de los mismos.

G.- Barrio del Centro.

Los objetivos planteados están asociados a, entre otros extremos:

- \* La rehabilitación y recualificación integrada de la Parte Vieja y del Puerto.
- \* La regeneración y recualificación del conjunto ubicado entre la calle de la Salud y la calle Alto Amara.

H.- Barrio de Egia.

a) Conjunto territorial formado por el ámbitos urbanísticos "EG.01 Paseo de Francia", "EG.02 Paseo del Urumea" y "EG.05 Estación de Atotxa". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación

peatonal y no motorizada; remodelación del sistema viario y reurbanización del entorno; conexión con el barrio de Egia; etc.

- \* La optimización sistema de parques y paseos.
- \* La remodelación de las infraestructuras ferroviarias de ADIF (renovación de la red actual y de la estación; ejecución de la nueva red de alta velocidad; etc.) y (re)urbanización de su entorno.

b) Conjunto formado por los ámbitos urbanísticos "EG.03 Tabacalera" y "EG.16 Cristina Enea". Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La regeneración integral del ámbito "EG.03 Tabacalera".
- \* La remodelación y (re)urbanización general del espacio público.
- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; remodelación del sistema viario y reurbanización del entorno; conexión con el centro de la ciudad; etc.
- \* La reordenación, reurbanización y recualificación del espacio público y sistema relacional.

c) Conjunto del medio urbano del barrio. Los objetivos planteados han de entenderse asociados, entre otros extremos, a la mejora de las condiciones de accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada del mismo.

#### I.- Barrio de Gros.

Los objetivos planteados inciden, entre otros, en el ámbito "GR.03 Sagüés", y han de entenderse asociados a la reurbanización y recualificación de los espacios públicos y relacionales del mismo, incluidas la explanada de Sagüés y la calle San Blas y su entorno.

#### J.- Barrio de Ibaeta.

a) Ámbito urbanístico "IB.22 El Infierno" y entorno del mismo. Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas, entre otros extremos, a la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La regeneración y reforma integral del ámbito.
- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; glorieta de articulación de la carretera N-1/El Infierno – Zuatzu; conexión con Zuatzu; etc.
- \* La recuperación de la regata de Añorga, asociada tanto a su regeneración como al reencauzamiento y/o modificación de su cauce, etc.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y relacional.

b) Entorno del paseo de Berio, del Colegio Santa Teresa y del ámbito Loistarain Berri. Las actuaciones planteadas han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la ejecución del nuevo vial de conexión de la zona universitaria con el indicado paseo, como mecanismo de remodelación del sistema de comunicación y conexión de todo ese entorno, con la consiguiente mejora y recualificación general del mismo.

K.- Barrio de Igeldo.

Los objetivos planteados han de entenderse asociados a, entre otros extremos:

- \* La reurbanización y recualificación de los espacios públicos y relacionales de la plaza de Igeldo y su entorno.
- \* La reurbanización y mejora de la red de comunicaciones peatonal, no motorizado y motorizado del conjunto del barrio, incluida la parte rural del mismo.
- \* La reurbanización y mejora del sistema de las infraestructuras de servicios urbanos del conjunto del barrio, incluida la parte rural del mismo.

L.- Barrio de Intxaurreondo.

- a) Conjunto territorial formado por los ámbitos "IN.01 Marrutxipi", "IN.05 Mons", "IN.06 Variante de San Sebastián (tramo Polloe)" y "IN.08 Variante de San Sebastián (tramo Intxaurreondo)".

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas, entre otros extremos, a la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; remodelación del enlace de Marrutxipi; etc.
- \* Ejecución de aparcamientos en el subsuelo.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y relacional.

- b) Conjunto territorial formado por los ámbitos "IN.02 Intxaurreondo Zaharra", "IN.03 Intxaurreondo Berri" y "IN.07 Baratzategi".

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de entenderse asociadas, entre otros extremos, a la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada (nueva red de conexión Gros-Intxaurreondo-Altza-Pasaia; implantación de un sistema de conexión mecánica Intxaurreondo-Loiola; etc.); transformación de la carretera-variante en un vial de carácter urbano; etc.
- \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria de ADIF: soterramiento de la red; nueva estación; etc.
- \* La reurbanización y continuidad del paseo Txaparrene.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y relacional.

LL.- Barrio de Loiola.

Los objetivos planteados en este caso inciden en los ámbitos y/o subámbitos "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", "LO.02 Loiola" y "LO.06 Patxillardegí", y están asociados a, entre otros extremos:

- \* La regeneración global de ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola".
- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada (implantación de un sistema de conexión mecánica Loiola-Intxaurren; etc.); remodelación sistema viario preexistente y articulación con la autovía; ampliación y mejora del enlace de Riberas de Loiola de la carretera-variante de San Sebastián; bulevarización de la carretera GI-131 y reurbanización de su entorno; ejecución de nuevos puentes sobre el río Urumea en Cuarteles de Loiola y Txomin Enea; etc.
- \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria ADIF: renovación de la red actual, incluido el apeadero; ejecución de la nueva red de alta velocidad; etc.
- \* El reencauzamiento y recuperación del río Urumea y de sus márgenes, con la necesaria respuesta a, entre otros, los problemas de inundabilidad.
- \* La optimización del sistema de parques y paseos relacionados con el río Urumea.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y relacional.

M.- Barrio de Martutene.

Los objetivos planteados en este caso inciden en los ámbitos y/o subámbitos "MA.01 Antzita", "MA.04 Campos Elíseos", "MA.05 Martutene", "MA.06 Sarrueta" y "MA.07 Portutxo", así como a los terrenos vinculados al caserío Atorrasagasti y los ubicados en su entorno, y están asociados a, entre otros extremos:

- \* La regeneración integral del conjunto formado por los ámbitos y/o subámbitos "MA.01 Antzita", "MA.04 Campos Elíseos", "MA.05.1 Trinkete", "MA.06 Sarrueta", "MA.07 Portutxo" y Okendotegi.
- \* La disposición de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada; remodelación sistema viario preexistente y articulación con la autovía; bulevarización de la carretera GI-131 y reurbanización de su entorno; ejecución de nuevos puentes sobre el río Urumea; remodelación de las conexiones con el ámbito Campos Eliseos; etc.
- \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria ADIF: renovación de la red actual, incluido el apeadero; ejecución de la nueva red de alta velocidad; etc.
- \* El reencauzamiento y recuperación del río Urumea y de sus márgenes, con la necesaria respuesta a, entre otros, los problemas de inundabilidad.
- \* La optimización del sistema de parques y paseos relacionados con el río Urumea.
- \* La reurbanización y recualificación del espacio público y relacional, incluida la implantación de nuevas dotaciones públicas (incluido el traslado de equipamientos deportivos actualmente existentes)..

N.- Barrio de Miracruz-Bidebieta y espacios situados en su entorno.

- a) Conjunto territorial formado por los ámbitos y/o subámbitos "MB.01 Alto de Miracruz" y "MB.05 Alcalde José Elozegi", conjuntamente con otros ubicados en el barrio de Altza. Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de ese conjunto territorial han de

entenderse asociadas, entre otros extremos, a la consecución y materialización de objetivos relacionados con:

- \* La ordenación y ejecución de un sistema de comunicaciones y de conexión adecuado y de calidad, al tiempo que dotado de la necesaria seguridad: accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada (nueva red de conexión Gros-Intxaurreondo-Altza-Pasaia; etc.); bulevarización de la carretera N-1; glorietas de articulación de esa carretera con la avenida Alcalde José Elosegui; etc.
  - \* La remodelación de la infraestructura ferroviaria de Euskotren (modificación de trazado y desdoblamiento de la red) y la (re)urbanización del conjunto del espacio afectado por las previsiones planteadas y que se planteen con ese fin.
  - \* La regeneración del puerto de Pasaia y de su entorno.
  - \* La reurbanización y recualificación general de los espacios públicos.
- b) Conjunto territorial formado por el entorno de Gomistegi y Azkuene. Las actuaciones de regeneración y rehabilitación del mismo han de entenderse asociadas a la reurbanización y recualificación de sus espacios públicos y relacionales.

Ñ.- Barrio de Zubieta.

Los objetivos planteados en este caso han de entenderse asociados a, entre otros extremos, la remodelación y reurbanización del paseo de ribera del río Oria, incluida la ejecución de las medidas de mejora de la conexión de las dos márgenes del mismo.

#### **10.- Las playas de la ciudad y su tratamiento en este Plan General.**

Las playas de la ciudad conforman una realidad de indiscutible presencia y protagonismo en la misma, al tiempo que de, igualmente, indiscutible singularidad en atención a sus propios condicionantes territoriales y naturales (mareas y afecciones derivadas de las mismas, etc.).

En ese contexto, este Plan General no las integra ni en las zonas globales diferenciadas en él a los efectos de la determinación del correspondiente régimen de calificación global, ni en las clases de suelo.

Un tratamiento como ese de las citadas playas responde, básicamente, a la indicada singularidad de las mismas que, entre otros extremos, dificulta seriamente su precisa delimitación. Y, en modo alguno pone en cuestión su existencia.

Complementariamente y en todo caso, dichas playas han de entenderse sujetas a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas, en particular, las reguladoras del dominio público marítimo terrestre y de su tratamiento.

#### **11.- Formulación e incentivación de planes y medidas de identificación de ejes comerciales.**

La formulación e incentivación de planes y medidas específicos de identificación de ejes comerciales en las distintas partes de la ciudad, incluidos los nuevos desarrollos, complementada con la determinación de los usos de esa naturaleza que, en su caso, deban primarse en cada uno de los citados ejes ha de ser considerada como directriz de intervención y actuación en la

ciudad, y, precisamente por ello, también de determinación de las propuestas de ordenación en el contexto del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.

En ese marco y sin descartar otro tipo de objetivos, se ha de prestar especial atención al pequeño comercio de proximidad en cada uno de los barrios de la ciudad.

## **XX.- LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **1.- Objetivos de los condicionantes superpuestos y relación de los mismos.**

De acuerdo con lo indicado, la ordenación urbanística resultante del planeamiento, tanto general como de desarrollo, se complementa con la expresa consideración de distintas realidades y elementos cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación en las debidas condiciones, bien para su recuperación y/o mejora.

El conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de esas realidades y elementos se identifica con la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

En concreto, la relación de los condicionantes que se diferencian en este Plan es la siguiente:

- \* "C.1 Espacios y especies naturales de protección".
  - "C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria".
  - "C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares)".
  - "C.1c. Áreas de Interés Natural".
  - "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
  - "C.1e. Áreas de protección de la fauna".
- \* "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- \* "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.6 Ámbitos de protección paisajística".
- \* "C.7 Corredores ecológicos".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.9 Áreas de interés geológico".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".
- \* "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

Las características, contenido y alcance de todos esos condicionantes se exponen en el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" de este mismo Plan General.

Con carácter general, nos remitimos a ese respecto a lo expuesto en dicho documento. En todo caso, en este momento y a continuación se exponen de forma sintetizada algunas de sus características más relevantes.

## 2.- "C.1 Espacios y especies naturales de protección".

Se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes:

### A.- "C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria".

Se corresponde con los Lugares de Importancia Comunitaria de Ulia (código ES2120014) y Aiako Harria (código ES2120016).

Sin perjuicio de la aplicación de las previsiones establecidas en otras disposiciones legales de aplicación en todos o algunos de ellos (Ley de Costas, etc.), se trata de espacios que han de ser protegidos de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales específicas reguladoras de los mismos (Directiva Europea 92/43; Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre; etc.).

### B.- "C.1b. Espacios Naturales Protegidos (parques naturales y árboles singulares)".

Se corresponden con, por un lado, el parque natural Aiako Harria. Fue declarado como tal parque mediante Decreto de 11 de abril de 1995. A su vez, el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales fue aprobado mediante Decreto de esa misma fecha. Posteriormente, mediante Decreto de 16 de abril de 2002 se aprobó la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión.

Por otro, existen en la ciudad dos árboles que tienen la naturaleza propia de árboles singulares. Uno de ellos es la encina cantábrica de Berio. Otro, el roble pedunculado de Igara. Ambos fueron declarados como tales árboles singulares mediante Decreto nº 23, de 11 de febrero de 1997.

Se prevé expresamente su mantenimiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la Ley de conservación de la naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994.

### C.- "C.1c. Áreas de Interés Natural".

Se corresponde con, por un lado, los arroyos de Mendizorrotz (Arkumetegi y Egiluze), situados concretamente en su ladera norte, y por otro, Atxulondo-Abalotz (Zubieta).

El régimen de regulación y tratamiento de las mismas es el establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este mismo Plan General.

### D.- "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".

Este condicionante incide en dos tipos de espacios y elementos diversos. Por un lado, hábitats que cuentan con vegetación de interés de origen natural, y/o resultante de procesos básicamente naturales. Por otro, los ámbitos y realidades con vegetación de interés que responde a, en gran medida, intervenciones humanas, asociadas a, normalmente, procesos de urbanización, incluidos los vinculados a la ordenación y habilitación de jardines y parques urbanos.

El régimen de regulación y tratamiento propuesto para los mismos es el expuesto en los documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales", ambos de este Plan General.

E.- "C.1e. Áreas de protección de la fauna".

Se trata de áreas de protección de especies de fauna de interés. Se diferencian con ese fin dos tipos de áreas.

Por un lado, las áreas o espacios específicamente vinculados a tres especies animales incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas, que cuentan con planes de gestión aprobados. Se trata de la ranita meridional, el desmán del pirineo y el visón europeo.

Por otro, espacios de significativa extensión, parcialmente coincidentes con los anteriores, que, dada la presencia en los mismos de singulares especies y comunidades de fauna consignadas en diversos catálogos de protección (a las especies antes mencionadas se añaden otras asimismo de interés), procede tratar y preservar, desde una perspectiva global, en las condiciones adecuadas para la protección de dichas especies. Esos espacios son, concretamente los siguientes: los enclaves de Landarbaso y Urdaburu; el sistema de enclaves reproductores de la ranita meridional; los acantilados de Ulia; el tramo final del río Urumea.

Se plantea el tratamiento y preservación de esas áreas de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes, como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**3.- "C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".**

Se consideran como tales, dos tipos de realidades diversas de la ciudad.

La primera de ellas está conformada por los suelos de alto valor agrario del municipio, con independencia de que estén o no asociados a explotaciones agrarias en activo. Se corresponden con los suelos más fértiles, es decir, los suelos aluviales asociados a los principales ríos, generados por dilatados procesos geomorfológicos, y que constituyen un patrimonio natural que no es posible trasladar.

La segunda de las citadas realidades está conformada por las explotaciones agrarias estratégicas del municipio, que ascienden a un total de 28 explotaciones, y que constituyen una determinada parte del conjunto de las existentes en el municipio.

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 4.- "C.3. Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo".

Este condicionante incide en terrenos afectados por dos tipos de previsiones diversas, al tiempo que complementarias.

Por un lado, los afectados por las previsiones reguladoras del dominio público marítimo-terrestre, la ribera del mar, la zona de tránsito y la zona de protección, identificados y delimitados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas de 28 de julio de 1988, modificada en distintas ocasiones, y el Reglamento de 1 de diciembre de 1989, promovido en su desarrollo, también modificado en diversas ocasiones).

Por otro, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable e integrados en la zona de especial protección (en sus dos variantes de protección estricta y protección compatible) delimitada en el vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

Los terrenos afectados por todas esas previsiones quedan sujetos al régimen de tratamiento y preservación establecidos en las citadas disposiciones legales.

#### 5.- "C.4. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

Este Plan General se plantea como objetivo que el desarrollo urbano de Donostia-San Sebastián colisione en la menor medida posible con la integridad de la red fluvial del municipio, respetando la morfología de los cauces incluyendo sus ecosistemas asociados.

Para ello, prevé el tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes mediante, entre otros, dos tipos de mecanismos diversos, al tiempo que complementarios.

Por un lado, en el contexto de la propuesta de zonificación global, diferencia expresamente la zona global "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos", conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación:

- \* Estar identificados gráficamente en el citado Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica.
- \* Tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, sin que se integren en esa zona los clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- \* Las citadas márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por otro, los restantes cauces quedan sujetos a este condicionante.

En todos esos casos se prevé su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

## 6.- "C.5. Ámbitos de protección de aguas subterráneas".

Si bien, en líneas generales, no existen en el término municipal de Donostia-San Sebastián masas de agua de interés hidrogeológico, en el Plan General se refleja la existencia en el municipio de una serie de ámbitos de protección de aguas subterráneas, en los que cumplen alguna de las siguientes características:

- \* Áreas que presentan alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos
- \* Áreas no urbanizadas de los acuíferos aluviales cuaternarios de las cuencas principales (Urumea, Oria)

Mientras algunas de esas áreas se ubican en entornos rurales del municipio, otras se sitúan en ámbitos urbanos. Y su singularidad justifica la determinación de las correspondientes y singulares medidas de tratamiento de los mismos.

Se plantea su tratamiento y regulación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 7.- "C.6. Ámbitos de protección paisajística".

Este condicionante incide en ámbitos de particular valor paisajístico, que se corresponden con las zonas visualmente más accesibles y significativas. De ahí que proceda su preservación y cuidado.

Se plantea su tratamiento y regulación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se prevé, en ese contexto, la elaboración de un estudio o proyecto específico referido al paisaje de la ciudad, con el fin de, entre otros extremos y por un lado, identificar los ámbitos que deban ser objeto de la debida atención a ese respecto, y, por otro, determinar las correspondientes medidas de intervención en la materia.

## 8.- "C.7. Corredores ecológicos".

Siendo su objetivo el de definir los principales pasillos de potencial movimiento de las especies de mamíferos, se consideran como tales:

A.- Corredores ecológicos de escala supracomarcal.

Están conformados por, en concreto, los enclaves de Urdaburu y Landarbaso, que constituyen los espacios de mayor interés para la fauna en el término municipal de Donostia.

B.- Corredores ecológicos de escala comarcal:

Están conformados por el río Urumea, el parque de Lau Haizeta, el cordal de Mendizorrotz y el río Oria.

C.- Corredores ecológicos de escala local.

Están conformados por las zonas de Mendizorrotz-Igara (resultando de interés intentar garantizar la interconexión de los enclaves reproductores de la ranita meridional), Unanue-Añorga, Loretoki-Oriamendi-Barkaiztegi y Ulia.

En esos espacios se plantean tipos de objetivos diversos, al tiempo que complementarios.

De una parte, garantizar una conectividad interna en cada espacio, mediante los criterios generales explicados con anterioridad.

De otra, intentar mejorar la conectividad con los espacios contiguos, de forma que todo el territorio consiga la máxima permeabilidad.

Se propone su tratamiento y regulación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**9.- "C.8. Áreas inundables".**

Este condicionante incide en los ámbitos de la ciudad que por resultar afectados por problemas y/o riesgos de inundaciones producidas por las avenidas de los cauces fluviales del municipio, justifican la determinación y ejecución de las medidas necesarias para prevenirlos y/o eliminarlos. Los ríos Urumea y Orio y sus respectivos entornos constituyen los principales elementos de referencia a ese respecto.

Se propone su tratamiento y regulación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**10.- "C.9. Áreas de interés geológico".**

Este condicionante incide en espacios y elementos de interés geológico existentes en el municipio, por lo que procede la determinación de las medidas necesarias para la preservación y divulgación de los valores científicos y culturales, al tiempo que didácticos, propios de los mismos.

Se propone su tratamiento y regulación de conformidad con los criterios establecidos en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**11.- "C.10. Áreas acústicas".**

El ruido y la contaminación asociada al mismo constituyen los elementos de atención objeto de este condicionante.

De conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, la delimitación de las citadas áreas acústicas constituye uno de los mecanismos de respuesta a dicha problemática.

Además, ese mecanismo se ha de complementar con otros como los relacionados con la realización de los correspondientes mapas de ruido, la delimitación de las zonas de servidumbre acústica, la delimitación, en su caso, de las zonas de protección acústica especial, etc.

Todas ellas han de ser consideradas como medidas de prevención, tratamiento, solución, etc. de la indicada problemática.

En todos esos casos se prevé su regulación y tratamiento de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **12.- "C.11. Áreas de mejora ambiental".**

Incide, en concreto, en espacios de la ciudad de las dos modalidades siguientes:

- \* Bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor natural se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.
- \* Zonas degradadas, debido a actuaciones antrópicas, que precisan de actuaciones de restauración debido al impacto visual que generan. En estas zonas se han incluido las canteras existentes, tanto las que se encuentran en activo como las que están abandonadas, así como los vertederos activos o inactivos.

Se prevé su tratamiento de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este mismo Plan General (documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Complementariamente, a los terrenos afectados por este condicionante se han de añadir las zonas de mejora ambiental delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que en este Plan se integran dentro de la zona global "D.10 Rural de protección especial".

#### **13.- "C.12. Suelos potencialmente contaminados".**

Este condicionante incide en suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.

#### **14.- Diversas cuestiones complementarias.**

La citada relación de condicionantes superpuestos puede ser objeto de reajuste y/o complementación, bien mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, bien mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado.

Considerados desde otras perspectivas, se trata de un conjunto de condicionantes de naturaleza diversa, en atención a su valor normativo u orientativo.

Así, los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes y de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por condicionantes que tengan ese origen serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

Por su parte, los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en cada caso para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto.

## **XXI.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO**

En línea con lo expuesto en sucesivas ocasiones, la preservación de los bienes y elementos de interés cultural, y la determinación de las medidas adecuadas para la consecución de ese fin constituye otro de los objetivos expresos de este Plan General.

En atención a su diversa naturaleza, se diferencian las distintas modalidades de bienes y elementos que se exponen a continuación, que se sujetan a los criterios generales de tratamiento de ellos que asimismo se indican:

- \* Espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico.

Su relación es la expuesta en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

Los criterios de tratamiento de los mismos son los establecidos en ese mismo documento.

- \* Espacios y elementos de interés arqueológico.

Su relación es la expuesta en, entre otros, el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental", así como en el documento "3. Catálogo".

Los criterios de tratamiento de los mismos son los expuestos tanto en esos mismos documentos, como en el "2.1 Normas Urbanísticas Generales", también de este Plan.

- \* Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos.

Su relación es la expuesta en, entre otros, el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".

Los criterios de tratamiento de los mismos son los expuestos tanto en ese mismo documento, como en el "2.1 Normas Urbanísticas Generales", también de este Plan.

## **XXII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL**

En línea con lo mencionado en sucesivas ocasiones, el objetivo de este Plan General es el de, en el marco general asimismo expuesto, dar respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materia de vivienda, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, movilidad, transporte, calles y carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, los medios urbano y natural considerados en su integridad, etc.

La razonada y equilibrada consecución de complejos objetivos como esos requiere la racionalización de las propuestas a plantear con ese fin desde diversas y complementarias perspectivas como las siguientes: su propia necesidad, considerada desde todos los extremos (cuantitativos, cualitativos, etc.); sus afecciones en el territorio, preservando y justificando su destino a, en cada caso, usos y fines adecuados; sus afecciones en el medio natural (suelo, flora, fauna, agua, atmósfera, etc.), y, dentro de él, en particular, en los ámbitos y elementos de singular valor e interés; su determinación en condiciones que no hipotequen los derechos y las necesidades de las generaciones futuras; etc.

En definitiva, todas esas propuestas han de estar debidamente justificadas desde la perspectiva de su adecuación a la idea y al objetivo del desarrollo sostenible, de acuerdo con lo expuesto en, entre otros, los artículos 3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y 2 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007.

Además, en esa misma línea, de conformidad con lo establecido en, por un lado, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, y, por otro, la Ley de 28 de abril de 2006, este Plan General ha de ser objeto de la correspondiente evaluación ambiental.

De acuerdo con lo expuesto en los distintos documentos redactados en las diversas fases del proceso de elaboración de este Plan General, esos criterios han estado directa y expresamente presentes tanto en su elaboración como en la determinación de las propuestas contenidas en ellos. Lo mismo puede decirse de este proyecto y de sus propuestas.

En ese sentido, esas propuestas han sido objeto del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en el Avance de este Plan, que en este momento se complementa en los términos y con el alcance expuestos en el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" de este mismo Plan.

En resumen, la consecución de ese tipo de objetivos se materializa en, entre otros, cinco tipos de medidas diversas.

En primer lugar, con las previsiones de integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales de carácter rural, incluidos los parques o áreas recreativas rurales.

En segundo lugar, con las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística mencionadas, entre otros, en el anterior epígrafe XVIII y en los documentos "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En tercer lugar, con las restantes previsiones incluidas en ese mismo documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".

En cuarto lugar, con las propuestas de esa naturaleza incluidas en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y Naturales.

En quinto lugar, con las previsiones de esa naturaleza a regular en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

### **XXIII.- PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS BARRIOS DE LA CIUDAD**

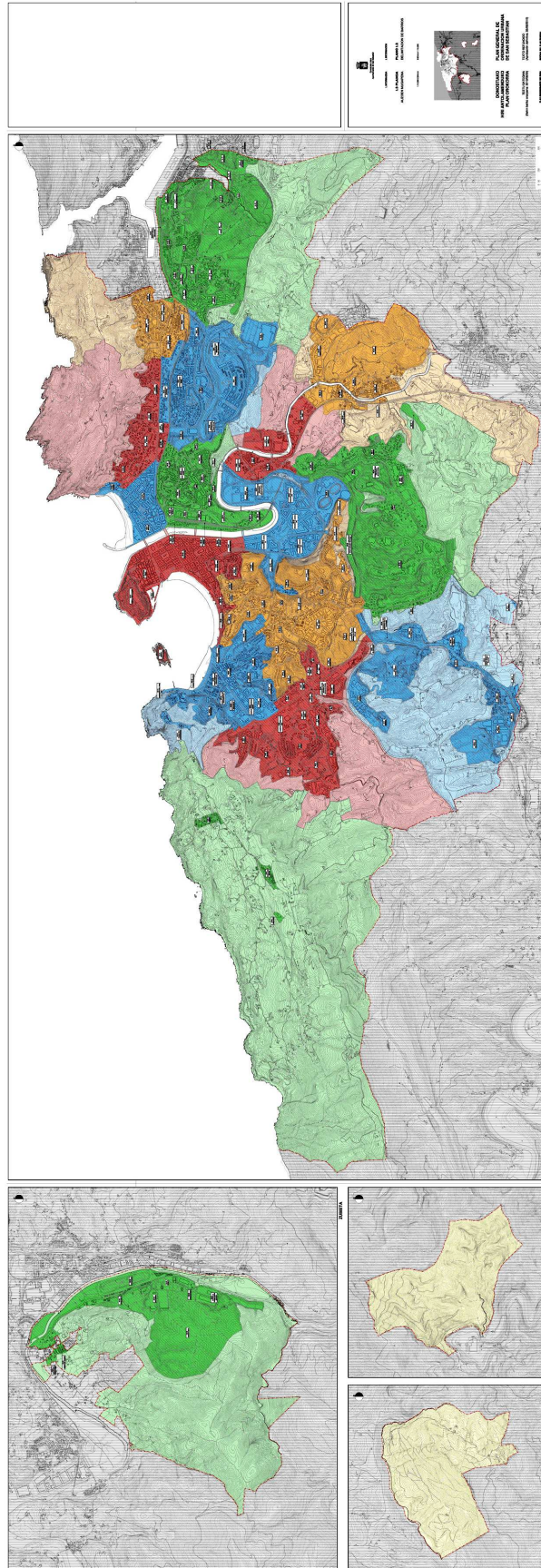
#### **1.- Relación de barrios.**

De conformidad con lo expuesto en el apartado 2 del anterior epígrafe IX de este mismo documento, con dos salvedades, el conjunto del término municipal se integra en un total de 17 barrios. A su vez, esas salvedades se corresponden con los enclaves de Landarbaso y Urdaburu, que no se incluyen en dichos barrios.

En el cuadro que se incluye a continuación se expone la relación de esos barrios. En ese mismo cuadro se integran, asimismo, datos referidos tanto a la superficie total de cada uno de ellos, como a la de los correspondientes terrenos según forme parte del medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) o natural (suelo no urbanizable) resultante de las propuestas de este Plan General.

**CUADRO 19**  
**RELACIÓN DE BARRIOS.**

BARRIOS			SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (t)-		
			SUELO URBANO + URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
1	AL	ALTZA	2.486.482	2.501.374	4.987.855
2	AM	AMARA BERRI	1.362.614	158.593	1.521.207
3	AÑ	AÑORGA	1.584.867	3.313.252	4.898.120
4	AO	ANTIGUO-ONDARRETA	1.264.351	481.403	1.745.753
5	AU	ATEGORRIETA-ULIA	619.757	2.181.118	2.800.875
6	AY	AYETE	2.399.582	172.030	2.571.613
7	CE	CENTRO	1.251.822	126.724	1.378.546
8	EG	EGIA	1.085.859	92.977	1.178.836
9	GR	GROS	450.452	0	450.452
10	IB	IBAETA	1.767.973	2.138.918	3.906.891
11	IG	IGELDO	97.143	10.055.483	10.152.626
12	IN	INTXAURRONDO	1.943.198	208.023	2.151.221
13	LO	LOIOLA	562.923	880.954	1.443.878
14	MA	MARTUTENE	1.648.372	1.822.385	3.470.758
15	MB	MIRACRUZ-BIDEBIETA	565.948	1.263.620	1.829.568
16	MZ	MIRAMON-ZORROAGA	2.714.084	2.173.724	4.887.808
17	ZU	ZUBIETA	2.045.766	4.854.161	6.899.928
<b>Total Barrios</b>			<b>23.851.194</b>	<b>32.424.740</b>	<b>56.275.934</b>
<b>Landarbaso</b>				2.323.437	<b>4.453.291</b>
<b>Urdaburu</b>				2.129.854	
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>					<b>60.729.225</b>



## 2.- Propuestas planteadas en el barrio de Altza (AL).

### 2.1.- Características generales. Situación actual.

El barrio de Altza está ubicado en el extremo Este de la ciudad, en colindancia con los municipios de Pasaia y Errenteria y Astigarraga. Se asienta en una loma que domina la bahía de Pasaia, con la que limitaba con anterioridad a la ejecución del puerto, en cuya cumbre se localizó el primer asentamiento de carácter urbano, que dio paso a una ocupación progresiva de las laderas Norte, Este y Oeste, e incluso del frente de la carretera nacional y de las vaguadas de Txingurri y Molinao.

La geografía y las grandes infraestructuras ejecutadas en su entorno -puerto de Pasaia, autopista Bilbao/Behobia y enlaces de ésta con La Herrera y el puerto a través de Pasai Antxo- configuran a grandes rasgos los límites del área urbana del barrio que se extiende al sur por el cordal de Lau-Haizeta hasta la cumbre de San Marcos y al oeste en Esnabide.

Tiene una superficie total de 4.987.855 m<sup>2</sup>.

Cuenta con una población total de 19.551 habitantes, de los que 19.434 residen en el citado medio urbano y los restantes 117 en el medio rural.

El número de viviendas existente es de, aproximadamente, 8.427 viv., incluidas las que se prevén derribar y sustituir. A su vez, el techo destinado a actividades económicas existente asciende a un total aproximado de 141.176 m<sup>2</sup>(t) –incluido el disconforme con el planeamiento-, de los que unos 71.427 m<sup>2</sup>(t) se ubican y/o prevén en parcelas íntegramente destinadas a ese fin, y los restantes 82.128 m<sup>2</sup>(t) en, fundamentalmente, parcelas residenciales.

Además, cuenta con la presencia de equipamientos como las casas de cultura Casares y Tomasene, centros docentes, el polideportivo, frontones, el campo de fútbol de Txingurri Gaina, la residencia de ancianos de Berra, y espacios libres entre los que el parque de Arria tiene un particular protagonismo.

Su actual situación urbanística está condicionada por la propia morfología urbana adoptada en su día para su desarrollo inicial y por las condiciones de adaptación previstas para la edificación en relación con la topografía del lugar. La coexistencia en la trama resultante de usos industriales y residenciales ha marcado asimismo el carácter del barrio, subrayando éste las sucesivas intervenciones viarias y ferroviarias perimetrales al mismo.

Todo ello produjo un barrio con condiciones precarias de accesibilidad y una escasa relación con el continuo urbano de la ciudad.

Ante esta situación, el Plan General de 1995 buscó soluciones que procuraran la regeneración del barrio, dando lugar en la última década a muy diversas actuaciones.

Así, el barrio asiste a un proceso de recualificación urbana, encontrándose en ejecución algunas de las remodelaciones más necesarias y esperadas, tales como las reordenaciones de Buenavista, La Herrera, Lardi Alde y el entorno de la vaguada de Molinao, donde se ha realizado la denominada variante de Pasai Antxo, y habiéndose abordado numerosas actuaciones de renovación del espacio público en el conjunto del barrio, entre las que cabe destacar la ordenación

de zonas tranquilas y la implantación de elementos mecánicos que facilitan la movilidad no motorizada.

En la nueva coyuntura a la que se enfrenta el nuevo Plan General, se plantea profundizar en la recalificación urbana del barrio preexistente e intervenir sobre el territorio inmediato por el sur hasta la autopista A-8 con, entre otros, el doble objeto de favorecer la mejora de las condiciones de accesibilidad al barrio y de ampliar la dotación de equipamientos y espacios libres.

Esa nueva coyuntura ofrece asimismo la oportunidad de recuperar la continuidad urbana del barrio en dirección oeste para lo cual se propone la reconversión de la antigua carretera nacional 1 en el frente de la bahía de Pasaia y su continuidad por Arrobitxulo hacia Zubiaurre a modo de paseo.

2.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 21 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AL.01	La Herrera	100.806
AL.02	Larratxo	183.715
AL.03	Altza Gaina	184.836
AL.04	Lardi Alde	40.972
AL.05	Jolastokieta	22.186
AL.06	Pikabea	23.633
AL.07	Oleta	136.420
AL.08	Harria	187.828
AL.09	Carretera N-I (Tramo La Herrera-Buenavista)	54.762
AL.10	Buenavista	43.046
AL.11	Alto de Buenavista	78.704
AL.12	Eskalantegi	60.138
AL.13	Molinao	18.265
AL.14	Papin	33.068
AL.15	Luzuriaga	51.028
AL.16	Don Bosco	7.416
AL.17	Esnabide	50.910
AL.18	Las Mercedes	17.545
AL.19	Landarro	313.991
AL.20	Auditz Akular	800.679
AL.21	Variante de Pasaia	76.536
<b>Total</b>	<b>ALTZA</b>	<b>2.486.482</b>

Además, se integran en el barrio otros terrenos clasificados como suelo no urbanizable, que cuentan con una superficie total de 2.501.373 m<sup>2</sup>.

2.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La situación actual del barrio justifica centrar la atención de este Plan General en cuatro objetivos complejos y diversos, al tiempo que complementarios. Uno de ellos tiene como fin la recalificación del espacio urbano del conjunto del barrio. El segundo la mejora de su nivel dotacional. El tercero la mejora de las condiciones de accesibilidad tanto del barrio con su entorno,

como de sus diversas partes entre sí. El cuarto, la previsión de los nuevos y razonables desarrollos posibles en la propia malla urbana resultante para el barrio.

En ese sentido, si bien son diversas las acciones llevadas a cabo en los últimos años en orden a procurar la recualificación del espacio urbano, se sigue echando en falta la existencia de espacios libres urbanos representativos de cierta entidad, así como de equipamientos también significativos.

La consecución de esa recualificación y la respuesta al déficit existente en las citadas materias es el fin de algunas de las propuestas que ahora se plantean. A ese respecto, junto a la consolidación de las actuaciones de reforma y rehabilitación urbana de La Herrera y Buenavista actualmente planteadas, merecen una particular atención tres intervenciones diversas.

La primera de ellas tiene como objetivo la ordenación de un lugar de centralidad en Lardi Alde que cuente, como mínimo, con tres relevantes elementos como son una plaza o espacio libre de significativa extensión y entidad cuantitativa y cualitativa, un equipamiento que pudiera albergar, entre otras, instalaciones deportivas, y una estación de Euskotren<sup>1</sup>. Su consecución justifica la complementación de la ordenación urbanística vigente con la incorporación de las medidas necesarias para la consecución de dichos objetivos.

La segunda de esas intervenciones tiene como fin la ordenación de algunos de los vacíos urbanos que se localizan en la fachada norte del barrio, frente a la bahía de Pasaia, desde La Herrera hasta Buenavista, procurando que ello propicie la mejora de las áreas consolidadas de Oleta y Arria.

La tercera y última persigue la transformación y regeneración de zonas industriales como las localizadas en Txingurri, Eskalantegi, Luzuriaga y Papin.

En otro orden y desde otras escalas, con el fin de dar respuesta a la problemática general del municipio en materia de vivienda y de actividades económicas, se prevé un relevante desarrollo preferentemente residencial, complementado con un también importante techo de actividades económicas compatibles, en Auditx-Akular. Ese desarrollo propiciará asimismo la recualificación de las áreas limítrofes de Altza Gaina, Larres en Arria, Molinao, Eskalantegi, Luzuriaga y Papin. En esa misma línea se proyecta también y entre otros el desarrollo de actividades económicas de Landarro.

Así, el Plan consolida las actuaciones en curso, cabiendo destacar la confirmación en consecuencia de la nueva centralidad que se proyecta en la gran plaza ordenada en Lardi Alde y Jolastokieta en la que ha de resultar protagonista un nuevo polideportivo local, además de acogerse en el lugar una importante dotación de aparcamientos al servicio del barrio.

Dicha centralidad se refuerza con la específica previsión en dicho entorno de la ordenación de una parcela que pueda acoger una boca de acceso a la nueva estación del "Topo" que desde este Plan y en el contexto del proyecto de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren, se propone para Altza.

La ordenación de esa nueva estación ferroviaria de la red de cercanías que sirva de forma central al barrio constituye un proyecto estratégico para el barrio con el fin de completar el cambio sustancial que se prevé para el mismo, incorporándolo al continuo urbano de la ciudad y dotándolo de mejores condiciones de accesibilidad y movilidad. Para ello, sería conveniente que dicha

<sup>1</sup> En todo caso, en lo referente a la definitiva y precisa previsión o no de la citada estación de Euskotren se ha de estar a lo que resulte de los estudios y decisiones específicos que promueva y acuerde la Administración competente en la materia.

estación contara con, al menos, una boca adicional de acceso inmediata a los nuevos desarrollos proyectados en Auditz-Akular.

Dicha estación complementa la existente en La Herrera, que se propone sustituir en el marco del referido proyecto de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren y que ha de convertirse en la estación que dé servicio a la transformación urbana del muelle de La Herrera, en Pasaia. Asimismo, sería complementaria de una estación en Antxo.

Este sistema de estaciones, junto con la consolidación y mejora de las estaciones de la red ferroviaria de ADIF de La Herrera y Antxo, permiten dotar al conjunto de Altza y su entorno de unas óptimas condiciones de accesibilidad mediante transporte colectivo.

En todo caso, en lo referente al conjunto de las citadas previsiones ferroviarias, se habrá de estar a lo que resulte de los estudios y decisiones específicos que promueva y adopte la Administración competente en la materia.

Otra ordenación que con carácter estratégico incorpora el Plan es la reurbanización de la antigua carretera N-1 en el frente de la bahía de Pasaia, desde Buenavista hasta La Herrera, dando continuidad al proyecto que ya se aborda por la Diputación Foral de Gipuzkoa en el frente norte de Antxo, en Pasaia.

Esta intervención tiene por objeto acoger en dicho corredor a la movilidad no motorizada (peatones y ciclistas), dar prioridad al transporte colectivo, eliminar el efecto barrera de dicha infraestructura aprovechando la coyuntura que resulta de la iniciativa de la transformación urbana del muelle de La Herrera, y dar respuesta a todo ello mediante la recualificación del paisaje urbano.

La recuperación de la continuidad urbana del barrio por el oeste, en su día truncada por la conexión con la variante, es otra intervención estratégica que el Plan General propone planteando para ello diversas acciones singulares. Así, se propone dar continuidad a los itinerarios peatonal y ciclista previstos entre Buenavista y La Herrera hacia el oeste conectando La Herrera con Arrobitxulo.

La recualificación urbana que con carácter general se plantea para el conjunto del barrio ha de propiciar también un aumento sustancial de la movilidad no motorizada tanto en el propio barrio como en sus relaciones con los inmediatos. Para eso, además de la ya referida propuesta de Arrobitxulo, cobran especial interés la avenida que se proyecta en Auditz-Akular y las propuestas que se formulan para dar continuidad a la implantación de medios mecánicos que favorezcan la accesibilidad general evitando las barreras que resultan de la singularidad geográfica del barrio.

Así, los nuevos desarrollos de suelo para actividades económicas y viviendas que, por otra parte, se proponen en Larratxo (Txingurri), Landarro, Auditz-Akular, etc. se integran en el continuo urbano procurando sinergias que redunden en el medio urbano más consolidado.

Los nuevos desarrollos residenciales propuestas en el conjunto del barrio, incluidas las actuaciones de regeneración urbana suponen la ordenación de un total aproximado de 4.503 viviendas, de las que unas 100 sustituyen a otras tantas existentes que resultarían incompatible con las propuestas planteadas, y deberían ser derribadas. De todas esas viviendas, 2.203 se destinan a vivienda de protección oficial, 864 a viviendas tasadas, y las restantes 1.446 a vivienda de promoción libre.

A su vez, el techo edificatorio asociado a los nuevos desarrollos de actividades económicas planteados asciende a un total aproximado de 177.018 m<sup>2</sup>(t), de los que unos 38.625 m<sup>2</sup>(t) sustituyen a otros tantos existentes que resultarían incompatibles con las propuestas planteadas y, en consecuencia, deberían ser derribados.

Estos nuevos desarrollos dan oportuna respuesta, con una implantación adecuada e integrada en el barrio, a las necesidades que en esas materias se observan en el conjunto de la ciudad.

En la misma línea de intervención, presidida por el objetivo de la recualificación urbana del barrio, el Plan integra la propuesta de regeneración urbana del territorio municipal situado en la vaguada de Molinao, consolidando la nueva ordenación que se proyecta en Esnabide e incorporando la previsión de un acceso viario al fondo de la vaguada por la margen derecha de la regata desde la nueva glorieta que se proyecta como acceso a Pasaia Antxo. Se opta por liberar de edificación dicha margen derecha, tal y como ya se ha previsto en Pasaia, hasta el puente de Papin, donde se proyecta el desarrollo de unas 229 viviendas en sustitución de las actividades industriales actualmente implantadas. Así, se da lugar a la ordenación de un corredor de espacios libres que une la bahía de Pasaia con el área recreativa de Lau-Haizeta.

En esta zona este del barrio se propone también la recualificación de Eskalantegi.

En la trama interna del barrio el Plan formula asimismo algunas otras propuestas tales como la reordenación de Oleta, proyectando una zona verde local pública al oeste del ámbito y dando continuidad al viario local hacia Buenavista, donde, a su vez, se propone la reordenación de la edificación y algún nuevo desarrollo residencial. Se plantea asimismo la reordenación de la parcela correspondiente al actual polideportivo, donde se prevén nuevas viviendas y un nuevo espacio público; y la iniciativa prevista en Roteta Azpikoa donde se plantea la recualificación del espacio público y la implantación de la nueva estación ferroviaria antes mencionadas, en sustitución de la actual edificación residencial.

Por otra parte se plantea asimismo la mejora de la red viaria interna del barrio proponiéndose como opciones a considerar: la mejora de la accesibilidad a Oleta transformando el actual fondo de saco en una solución con continuidad hacia Buenavista; la conexión de Bertsolari Txirrita con el paseo de Larratxo junto al ambulatorio remodelando la solución provisionalmente ejecutada; la mejora del trazado del camino de Darieta, de su conexión en Larres con el paseo de Casares y de su prolongación hacia Molinao y Eskalantegi; la remodelación y mejora de los paseos de Altza y Lau Haizeta con ocasión de la actuación en Auditiz-Akular, que debe propiciar asimismo una mejora de la red viaria interna del barrio; la reordenación de Esnabide y Las Mercedes, así como de su conexión con el enlace de Txingurri; y la ordenación de nuevas glorietas en la antigua carretera N-I en La Herrera y Buenavista.

En materia de equipamientos el Plan plantea la sustitución del actual polideportivo por otros dos que se localizan en Lardi Alde y Auditiz-Akular. De la ordenación proyectada en Auditiz-Akular resultan muy diversas parcelas con destino a dotaciones en las que se prevé la implantación de nuevas instalaciones escolares, sociales, asistenciales, etc.

Las oportunidades que ofrece el nuevo ensanche del barrio que se proyecta en Auditiz-Akular y la calidad urbanística que para el mismo se pretende, favorecen la atracción de otras nuevas implantaciones como la que ya se prevé con el traslado al barrio de la clínica de El Pilar, que no encuentra espacio suficiente en sus actuales instalaciones de Intxaurreondo.

A lo expuesto hasta el momento pueden y deben añadirse otras dos cuestiones estrechamente relacionadas con las anteriores, que han de ser objeto de la debida atención en el contexto del desarrollo y la ejecución de las propuestas de este Plan General

La primera de ellas está relacionada con el comentado objetivo de recuperar la continuidad urbana de Altza, y su inserción en el entorno urbano del que forma parte, más allá de las correspondientes fronteras municipales. Así, un objetivo como ese ha de ser objeto de expresa atención en el contexto de la pendiente al tiempo que urgente rehabilitación general de la bahía de Pasaia, y, precisamente por ello, se ha de traducir en medidas y propuestas concretas que posibiliten su materialización. Además, dada la colindancia del barrio con los municipios de Pasaia y Astigarraga, tanto la precisa determinación de las correspondientes propuestas de ordenación de incidencia y afecciones supramunicipales, como su ejecución, han de ser objeto de la debida coordinación. Para ello, resulta conveniente la intervención unitaria y coordinada, al tiempo que consensuada, de los Ayuntamientos afectados en cada caso.

La segunda de las indicadas cuestiones, está asociada a las propuestas y conclusiones expuestas en el Plan Integral de Actuaciones para la renovación del barrio de Altza 2007-2017, elaborado en abril de 2007, que son y deben seguir siendo referente de expresa atención y consideración en el marco del desarrollo y ejecución de las propuestas de este mismo Plan General, dada la interconexión existente entre éstas y aquéllas.

#### 2.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

El Plan General desde una perspectiva global y no exclusivamente local, desarrollando la aptitud del territorio situado al norte de la autopista A-8 inmediato al continuo urbano, propone la nueva ordenación en Auditz-Akular de un ámbito predominantemente residencial, con acogida de actividades económicas compatibles y dotaciones diversas. Ello da lugar a la previsión de 3.062 nuevas viviendas en dicho ámbito (incluidas las propuestas en sustitución de preexistentes y a derribar). A éstas se añade una oferta adicional de 1.441 viviendas nuevas (incluidas las de sustitución) que se proponen localizar en los ámbitos de La Herrera, Larratxo, Lardi-alde, Pikabea, Oleta, Harria, Buenavista, Alto de Buenavista, Eskalantegi, Molinao, Papin, Esnabide, Las Mercedes, etc..

Estas intervenciones suponen bien nuevos desarrollos, bien renovaciones urbanas, bien la colmatación de vacíos urbanos existentes. En todos esos casos, la tipología residencial que se prevé adoptar mayoritariamente es la de bloque abierto y/o edificación susceptible de acoger diversas viviendas, con un perfil tipo mayoritario de cuatro a seis plantas sobre rasante, debiendo integrarse debidamente en el continuo urbano e integrar a su vez aquellos usos terciarios que el conjunto precisa de acuerdo con los criterios generales que se proponen en el presente documento.

En materia de actividades económicas se plantea la consolidación de aquellas implantaciones tanto industriales como terciarias que no se ven afectadas por intervenciones de transformación, además de proponerse otras nuevas integradas en el desarrollo de Auditz-Akular y, con mayor entidad, en Larratxo (Txingurri) y Landarro. El techo edificatorio asociado a los nuevos desarrollos de esa naturaleza asciende a un total aproximado de 177.018 m<sup>2</sup>(t), de los que unos 38.625 m<sup>2</sup>(t) sustituyen a otros tantos existentes que resultarían incompatibles con las propuestas planteadas y, en consecuencia, deberían ser derribados.

## 2.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Las propuestas que se formulan para la regeneración interna y para los nuevos desarrollos propician la recualificación urbana y la estructuración del conjunto favoreciendo un mejor ejercicio de la movilidad no motorizada. Se plantea así en primera instancia que los nuevos desarrollos incorporen itinerarios peatonales y vías ciclistas que faciliten la integración de los mismos en el área urbana consolidada y procuren a ésta mejoras añadidas.

Por otra parte, se da asimismo respuesta a la mejora de la accesibilidad al barrio, tanto rodada y peatonal como mediante transporte público.

Entre las acciones singulares planteadas merece ser destacada la reconversión de la antigua carretera N-I en la que se proyecta la recuperación de espacio en su sección transversal para la implantación de un itinerario peatonal y de un carril bici, con continuidad en Antxo y hacia Arrobitxulo.

A esa iniciativa se añade la ordenación de una red peatonal y ciclista en el interior del barrio, previendo la habilitación de elementos mecánicos que minimicen las barreras urbanísticas existentes, con la implantación de ascensores en Larratxo y Buenavista.

En materia de transporte colectivo, además del servicio de autobuses que gestiona la compañía municipal del tranvía, se propone abordar la ejecución del desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren implantando una nueva estación en el barrio, en la línea antes comentada.

Asimismo se plantea la remodelación de las condiciones de accesibilidad rodada al barrio tanto desde la carretera-variante como en La Herrera, en el contexto de la remodelación y transformación de aquel eje viario. Para ello se ordenan la remodelación de los accesos a La Herrera y Txingurri, y del enlace de la tijera, así como la ejecución de un nuevo acceso desde la nueva glorieta de Las Mercedes por Landarro.

Asimismo se prevé continuar dando la respuesta necesaria a la demanda de aparcamiento de residentes, como se viene haciendo.

Con este conjunto de medidas se propicia la ordenación de un barrio con un tamaño adecuado para favorecer que las necesidades cotidianas de movilidad encuentren una respuesta más próxima, susceptible en consecuencia de resolverse de forma no motorizada; y se procura un transporte público eficaz, además de mejorarse la accesibilidad desde la red viaria general y, singularmente, la estructura viaria interna.

Los nuevos desarrollos incorporarán una trama viaria en la que se propone jerarquizar la movilidad, evitando los tráficos privados motorizados (cuatro ruedas) de paso, y resolviendo la accesibilidad al aparcamiento tanto de residentes como de foráneos, al que deberá darse asimismo respuesta.

## 2.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se propone la consolidación de los espacios libres urbanos preexistentes tanto locales como generales, y su complementación con el corredor de la regata de Molinao y los nuevos espacios libres proyectados en, entre otros, Auditz-Akular, Landarro y Luzuriaga, en los que se ordena un nuevo espacio libre integrado en la red de sistemas generales de la ciudad de 239.466 m<sup>2</sup> de superficie.

Independientemente se prevé la ordenación de nuevos espacios libres locales en Auditiz-Akular y Oleta, a los que cabe añadir, dada su significativa centralidad, la gran plaza de Lardi Alde.

El nuevo desarrollo proyectado en Auditiz-Akular deberá incorporar con ocasión de la formulación de su ordenación pormenorizada las dotaciones correspondientes, entre las que cabe destacar el parque de Miraballes por su localización estratégica en el barrio, además de en el contexto del referido desarrollo.

A esos espacios libres urbanos cabe añadir el parque Lau Haizeta, o, cuando menos, la parte del mismo integrada en este barrio, de la que forma parte, entre otros, el módulo de Larratxo.

#### 2.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Se propone propiciar la mejora de la dotación de los equipamientos al servicio del conjunto del continuo urbano del barrio, al tiempo que la consolidación de los existentes, incluidos los más recientemente ejecutados (centro Larratxonet, Berra, Escuela de Putxuzulo, etc.), con la salvedad del polideportivo de Larres.

Jolastokieta y Auditiz-Akular constituyen dos entornos en los que se presenta la oportunidad de ordenar suelo con el fin de ampliar la dotación de equipamiento comunitario del barrio.

En particular, se plantea, por un lado, la implantación de un polideportivo en Jolastokieta, y, por otro, la ordenación de un polideportivo y un complejo deportivo al aire libre en Auditiz-Akular donde se incluye la previsión de la implantación de un campo de fútbol.

Se prevé la ordenación de parcelas docentes, en continuidad con las preexistentes, así como de parcelas con destino a otros equipamientos y en particular a alojamientos dotacionales.

Se plantea también atraer la implantación de equipamientos privados con iniciativas tales como el traslado a Auditiz-Akular de la clínica del Pilar, necesitada de más espacio.

Asimismo, se prevé la ordenación de una parcela de cierta entidad y estratégicamente situada al oeste del barrio como reserva para la implantación de algún equipamiento con rango de sistema general.

#### 2.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan tanto las infraestructuras preexistentes como las iniciativas que en este campo se encuentran en marcha tales como la reforma del saneamiento, particularmente en el entorno de La Herrera y en la vaguada de Molinao.

La propuesta contempla también la mejora de la dotación en materia de abastecimiento de agua con el nuevo depósito de Putzueta.

En este mismo contexto, los nuevos desarrollos previstos precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios correspondientes, lo que repercutirá en la mejora generalizada de los servicios al conjunto del barrio.

### 2.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

El territorio de Altza que no se incorpora a los referidos veintiún ámbitos urbanísticos se corresponde con el ubicado en, por un lado, el área recreativa de Lau-Haizeta, y, por otro, el entorno de Txingurrigaina.

La citada área de Lau-Haizeta, de considerable extensión, cuenta con una regulación de su uso que se contiene en el Plan Especial vigente del ámbito y que procura tanto la protección del medio rural y de la actividad ligada al mismo, como la ordenación de lugares con destino a parque público como espacios libres no urbanos hacia los que orientar el recreo y el ocio de la población.

Se consolidan por lo tanto las pautas de intervención en dicho territorio recogidas en el Plan Especial aprobado definitivamente, planteándose dar continuidad a las actuaciones previstas en el mismo. Eso supone, entre otras iniciativas, impulsar a corto plazo la intervención en Merkear, , manteniendo el objetivo de ordenar huertas de ocio, así como un lugar central de acogida del parque.

Se plantea también el objetivo de clausurar definitivamente el vertedero de San Marcos y de promover su recuperación de acuerdo también con lo dispuesto por el referido Plan Especial de Lau-Haizeta.

Complementariamente, los terrenos no urbanizables ubicados en el entorno de Txingurrigaina se vinculan a las pautas urbanísticas de intervención propias de las zonas globales rurales en los que se integran.

### 3.- **Propuestas planteadas en el barrio de Amara Berri (AM).**

#### 3.1.- Características generales. Situación actual.

Con una superficie total de 1.521.207 m<sup>2</sup>, incluye los terrenos llanos de la vega del río Urumea y las vaguadas de Anoeta y Morlans (en su parte baja) que constituyen prolongaciones naturales de los suelos de la vega. Está limitado al Norte por el río Urumea en el meandro que bordea la Península de Mundaiz. Al Este y al Sur por la carretera "Variante" y al Oeste por el trazado ferroviario de Euskotren y el nuevo vial Amara-Ayete.

De configuración llana, es la prolongación territorial y morfológica en su mayor parte de los ensanches del XIX, y su desarrollo se ha venido produciendo desde mediados del siglo XX hasta nuestros días, cuando se ejecutan todavía las edificaciones del Ámbito Urbanístico "AM.05 Riberas de Loiola".

Está destinado a usos básicamente residenciales, y constituye uno de los barrios con mayor peso específico en lo que a vivienda se refiere, teniendo en cuenta la existencia de un total de 12.767 viviendas, que alojan una población de 26.060 habitantes.

El contrapunto a la predominancia residencial lo pone el Ámbito Urbanístico de Anoeta, perteneciente al Sistema General de Equipamiento Comunitario, en el que se concentran diversas instalaciones deportivas, algunas de las cuales, como el propio Estadio de Anoeta, prestan un servicio que excede del puramente municipal e incluso del comarcal.

El barrio es también contenedor de una serie de importantes elementos viarios, existentes o en ejecución, de conexión de la trama urbana con la red principal de carreteras.

3.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto de los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.362.614 m<sup>2</sup>:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AM.01	Ensanche de Amara (I)	99.042
AM.02	Ensanche de Amara (II)	146.908
AM.03	Ensanche de Amara (III)	267.541
AM.04	Ensanche de Amara (IV)	131.557
AM.05	Riberas de Loiola	281.948
AM.06	Morlans	25.050
AM.07	Variante Donostia-Sn.Sn. (Tramo Amara-Riberas Loiola)	65.257
AM.08	Anoeta	239.567
AM.09	Morlans-Behera	105.744
<b>Total</b>	<b>AMARA BERRI</b>	<b>1.362.614</b>

Incluye también una bolsa de suelo no urbanizable situada entre la Variante y los Ámbitos "AM.04" y "AM.05". Tiene una extensión de 158.593 m<sup>2</sup> y constituye el 10,42% de la superficie total del barrio.

3.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Como ha sido señalado, Amara Berri continúa siendo uno de los barrios de mayor relevancia en el desarrollo residencial de la ciudad, con un total de 14.024 viviendas (existentes más proyectadas), complementadas con las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de vivienda establecidos en este Plan General.

La superficie de techo destinada a actividades económicas también es importante, al verse incrementada de forma notable por las previsiones que se hacen en esos dos Ámbitos para este tipo de usos.

El relativamente bajo nivel dotacional, considerada la alta densidad resultante, producto de la intensidad de uso de los desarrollos ya efectuados y que se consolidan, debe paliarse con la remodelación, mejora y acondicionamiento de los espacios libres existentes y con la creación de otros nuevos como consecuencia de las nuevas intervenciones de desarrollo edificatorio en las áreas antes mencionadas. El estándar de equipamientos comunitarios se ve también favorecido por los nuevos desarrollos previstos en esas mismas áreas al generar un número importante de este tipo de servicios.

Por otro lado, es necesaria la intervención en el sistema viario y en la infraestructura ferroviaria del barrio, al producirse la construcción de nuevos elementos fundamentales en la estructura general de la ciudad, generalmente ligados a los nuevos desarrollos previstos en Riberas de Loiola y su entorno.

3.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Los nuevos desarrollos residenciales que se incorporan son los ya previstos por el planeamiento vigente en los citados Ámbitos de Riberas de Loiola y Morlans Behera y aún no ejecutados,

complementados con los asociados al destino residencial de las parcelas ubicadas en la calle Podavines, vinculadas hasta este momento a actividades asociadas a la Seguridad Social, que se proyectan trasladar al primero de los citados ámbitos. Se consolidan a ese respecto las previsiones planteadas en los proyectos de Modificación del Plan General de 1995 promovidos en estos últimos años en esos dos Ámbitos, sin perjuicio de los reajustes derivados de la aplicación de criterios reguladores del tamaño promedio de vivienda establecidos en este Plan General. El citado desarrollo residencial se complementa con 50.120 m<sup>2</sup>(t) destinado a usos terciarios de los que 38.909 m<sup>2</sup>(t) están pendientes de ejecución.

Por su parte, en el Ámbito de Morlans Behera, cuya ejecución va a dar comienzo en los próximos meses, la cuantía total de viviendas proyectadas es de 584 viv., todas ellas sujetas al régimen de protección oficial, que se complementan con 12.500 m<sup>2</sup>(t) para usos terciarios.

De este modo, el total de viviendas nuevas pendientes de ejecución en el barrio se sitúa en las 1.267 uds., de las que 773 se adscriben a algún régimen de protección pública.

Con estos nuevos desarrollos, el barrio de Amara Berri alcanzará un total de 14.024 viviendas, complementadas con las que resulten de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en este Plan General. A su vez, la superficie de techo total para actividades económicas asciende a 234.199 m<sup>2</sup>(t).

### 3.5.- Propuestas en materia de movilidad.

#### A.- Sistema viario

El barrio de Amara Berri continúa jugando un papel relevante en materia de movilidad, dado que debe dar cabida a algunos de los más importantes enlaces viarios de la red principal de carreteras con la trama urbana.

El acceso desde la variante por Carlos I y el nudo de Riberas de Loiola son elementos existentes que pueden sufrir modificaciones o complementaciones. A ellos hay que añadir el enlace con la Variante desde Riberas de Loiola en sentido Bilbao, la nueva conexión con la autovía del Urumea que penetra en túnel bajo Zorroaga hasta el río y el nuevo nudo de "AM.04", que junto con los nuevos puentes a construir a la altura de la Plaza de Pio XII y del actual Puente de Hierro respectivamente, van a venir a constituirse en elementos indispensables para el correcto funcionamiento de la organización de tráfico de acceso a la ciudad.

Por lo que se refiere a Carlos I, la supresión y/o la modificación de la solución actual de acceso desde la variante por esta avenida constituye uno de los objetivos de este proyecto, siempre y cuando las condiciones generales del sistema viario, modificado y complementado con las diversas soluciones viarias planteadas en el Estudio que se viene elaborando al respecto, lo permitan. Y todo ello con el fin de eliminar y/o minimizar en lo posible la barrera que el acceso actual supone en esa parte del barrio.

La introducción de estos nuevos elementos de conexión de la trama urbana con la red de carreteras, vendrá a producir también cambios de relativa importancia en el esquema general de tráfico interno de la ciudad en este barrio.

Por otro lado, y en referencia concreta a la movilidad peatonal, la ejecución de los referidos elementos viarios va a permitir también continuar el paseo de la margen izquierda del Urumea desde el Puente de Hierro hasta Loiola, habilitando así una longitud muy significativa del mismo.

Además, el citado paseo de ribera queda conectado con el parque de Cristina Enea por medio de la pasarela sobre el río a construir en Riberas de Loiola, y a través del parque con Egia y el Centro.

Los citados elementos peatonales, junto a otros similares como los accesos al parque de Arbaizenea desde Morlans Behera, constituyen piezas de especial importancia en la trama de itinerarios peatonales, tanto en lo funcional como en lo lúdico.

Finalmente, como apoyo a los itinerarios peatonales principales, se propone la implantación de medios mecánicos (ascensores) en el fondo de Anoeta, salvando el desnivel hasta la pasarela de Ilunbe, y en Morlans Behera como elemento de acceso al parque de Arbaizenea

#### B.- Sistema ferroviario

Se dan en el barrio las condiciones adecuadas para lograr la intermodalidad ferroviaria entre las líneas de ADIF y Euskotren, con las previsiones de construcción de sendos apeaderos de ambas compañías próximos entre sí en Riberas de Loiola

#### 3.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

Continúan siendo vigentes en este aspecto los criterios manejados por el Plan General de 1995 en el sentido de mejorar los estándares existentes, tanto a través de las aportaciones previstas en los nuevos desarrollos, como por medio de las intervenciones que favorezcan la accesibilidad desde el barrio a los espacios libres perimetrales.

Al primer grupo pertenecen los espacios libres generados en las áreas de Morlans-Behera y Riberas de Loiola, algunos especialmente cualificados como el paseo fluvial formalizado en esta última, que complementa al existente desde la bocana de la ría del Urumea y continuará con los previstos en las márgenes de Loiola y Txomin Enea.

Con todo ello se obtiene un apreciable incremento de los espacios libres de carácter local, que viene a dar como resultado un estándar en torno a los 15 m<sup>2</sup>/viv.

Por otro lado, el objetivo ya alcanzado de aproximar el parque de Cristina Enea a una determinada parte del barrio con el cuarto puente sobre el río Urumea y la pasarela peatonal sobre el ferrocarril, ha de ser complementado en otros dos frentes similares. Por un lado, en cuanto a la aproximación de ese mismo parque con otra parte del barrio, concretamente "Riberas de Loiola", mediante la pasarela ya proyectada en el planeamiento vigente. Por otro, mediante la conexión del barrio con el parque de Arbaizenea a través del área "Morlans Behera", desde la que también se conecta con los parques de Puyo y Ayete.

A lo anterior se ha de añadir la existencia en el barrio de una zona perteneciente al Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano), que se corresponde con la parte de la ladera de Zorroaga incluida en el Ámbito Urbanístico de Anoeta.

#### 3.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Aun cuando, dada su posición central en la ciudad, el barrio de Amara acoge un número considerable de equipamientos de orden diverso -centros escolares y preescolares, incluidos los de Enseñanza Secundaria, Delegación del Gobierno, Dirección Territorial de Sanidad del Gobierno

Vasco, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Ambulatorio, etc.-, si tomamos como referencia los exigidos por el vigente Reglamento de Planeamiento para el suelo urbanizable, sus dotaciones son deficitarias. No obstante, las actuaciones previstas en las áreas de "Morlans Behera", "Ibaialde" y "Riberas de Loiola" contribuyen a paliar en alguna medida estas deficiencias dadas las dotaciones de todo tipo -escolar, social, deportivo,...- que en ellas se plantean.

En el terreno deportivo debe considerarse de forma singular el conjunto de la Ciudad Deportiva de Anoeta, con unas óptimas condiciones de utilización por los vecinos del barrio, con independencia del carácter general e incluso comarcal de buena parte de sus instalaciones.

### 3.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Como aspectos destacables a considerar en este sentido cabe señalar algunas acciones concretas que se llevarán a cabo en áreas de nuevo desarrollo, como la construcción de un tanque de tormentas en Morlans Behera o la instalación de un servicio de recogida neumática de basuras en Riberas de Loiola.

## 4.- **Propuestas planteadas en el barrio de Añorga (AÑ).**

### 4.1.- Características generales. Situación actual.

El barrio de Añorga ocupa el extremo Suroeste del Término Municipal, y es limítrofe por el Sur con los municipios de Usurbil, Lasarte y Hernani. Tiene una superficie de 4.898.120 m<sup>2</sup>.

De ella, 3.313.253 m<sup>2</sup> corresponden al suelo no urbanizable en el que, además de la presencia de caseríos característicos ligados a explotaciones agrícolas, existen también edificaciones aisladas en parcelaciones realizadas en las márgenes de caminos existentes.

Su parte urbana (urbano + urbanizable) está constituida por dos grandes bolsas de suelo localizadas a ambos lados de la carretera N-I, en el tramo comprendido entre el nudo de enlace con la "carretera-variante" al Sur de Ibaeta y el municipio de Lasarte. Ocupa una superficie aproximada de 1.584.867 m<sup>2</sup>.

Se trata de un territorio topográficamente accidentado, compuesto básicamente por lomas con la excepción de las partes llanas correspondientes al corredor por el que discurre la carretera N-I, en cuyas márgenes se han venido produciendo los desarrollos urbanos existentes, y que en los últimos años han llegado a ocupar también parte de las laderas situadas en la margen Oeste de la carretera. Los usos residenciales presentes en el barrio que, en general, y a excepción del núcleo de Añorga Txiki, responden a tipologías de bajo desarrollo, no tienen una gran envergadura, si consideramos que el total de viviendas en el Área urbana alcanza las 835 unidades (de las que 53 viv. son disconformes con el planeamiento) y que en el suelo no urbanizable el número viene a ser de 65 viviendas. Todo ello para una población de 2.243 habitantes de los que 168 se encuentran en el suelo no urbanizable.

Las actividades económicas por el contrario tienen en este momento una presencia importante con 173.708 m<sup>2</sup>(t) dedicados a este tipo de usos; dicha cuantía incluye la edificabilidad disconforme con el planeamiento, que se estima en 4.611 m<sup>2</sup>(t).

La existencia de elementos viarios de rango general es notable en un barrio que está prácticamente "envuelto" por la Carretera N-I y la Autopista A-8 y sus enlaces que lo desconectan del límite del barrio de Ibaeta.

En cualquier caso, y a este respecto, la conexión peatonal y ciclista con Ibaeta, objetivo planteado en el Plan General de 1995, es ya una realidad tras la actuación llevada a cabo recientemente por el Gobierno Vasco.

4.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto de los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.584.867 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AÑ.01	Atotxa Erreka	430.051
AÑ.02	Variante Donostia-Sn.Sn. (Enlace de Añorga)	118.210
AÑ.03	Añorga Txiki	88.813
AÑ.04	Cementos Rezola	105.512
AÑ.05	Añorga	39.244
AÑ.06	Carretera N-I (Tramo Añorga/Recalde)	59.018
AÑ.07	Amasorrain	117.897
AÑ.08	Recalde (I)	39.162
AÑ.09	Belartza (I)	151.354
AÑ.10	Recalde (II)	24.053
AÑ.11	Eskibel	47.362
AÑ.12	Zuatzu	137.923
AÑ.13	Belartza (II)	222.270
AÑ.14	Galarreta	3.997
<b>Total</b>	<b>AÑORGA</b>	<b>1.584.867</b>

Por su parte, la superficie ocupada por el suelo no urbanizable -3.313.253 m<sup>2</sup>-, constituye el 67,64% de la extensión total del barrio.

Contiene el Ámbito Natural de Unanue -parque rural.

4.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La problemática urbanística del barrio, a la que ya se aludía en el Plan General vigente, resultante de su configuración territorial en enclaves diversos localizados en las márgenes de la carretera N-I, continúa produciéndose en buena medida, a pesar de la mejora que este sentido supuso la entrada en servicio de la conexión viaria entre la N-I y la autopista A-8 en Aritzeta, que redujo sensiblemente el paso de vehículos.

Continúa también la actividad en la factoría de Cementos Rezola, productora, como el tráfico rodado, de considerables niveles de contaminación ambiental.

En materia de movilidad y de infraestructuras viarias, el tratamiento urbano de la carretera general a su paso por el Barrio constituye un objetivo a potenciar para lograr unas condiciones ambientales y de calidad urbana aceptables para esta zona residencial. Las medidas planteadas con ese fin se coordinan con las previstas, por su parte, en materia de reencauzamiento y tratamiento de la regata de Añorga.

En materia residencial, los desarrollos propuestos son los planteados en los Ámbitos de Atotxa Erreka, Añorga Txiki (subámbito Añorgako Geltokia) y Añorga. En el primer caso se consolidan las previsiones de la Modificación del Plan General de 1995 aprobada en noviembre de 2003. Por su parte, los desarrollos propuestos en Añorgako Geltokia, son básicamente consecuencia de la sustitución y transformación de parcelas residenciales y actividades industriales actualmente existentes, y deben venir a mejorar de forma sustancial los niveles dotacionales del núcleo de Añorga Txiki. Por último, el desarrollo residencial planteado en Añorga se complementa con las previsiones asociadas, por un lado, al reencauzamiento de la regata de Añorga (que requiere el derribo de edificaciones residenciales de Rezola ubicadas a orillas de la carretera N-I; precisamente por eso puede considerarse que aquél viene a sustituir a éste), y, por otro, al objetivo de dotar de las debidas condiciones de accesibilidad desde ese entorno tanto al casco de Añorga como a Amasorrain.

La propuesta en actividades económicas se centra en la incorporación al Plan General del ámbito de "Belartza II", en el que se integran dos partes diferenciadas. La primera de ellas está asociada a la convalidación de las determinaciones provenientes del planeamiento formulado para el mismo en el marco del Plan General de 1995. La segunda a un desarrollo complementario del anterior, ubicado en las inmediaciones de la glorieta de acceso al ámbito.

Por otra parte, y en lo referente a las previsiones en el suelo no urbanizable, el Plan propone la creación de un parque rural -Parque Unanue- en un territorio de características apropiadas para su destino a este tipo de uso.

Complementariamente, la delimitación del ámbito "AÑ.14 Galarreta" y las propuestas planteadas en él tienen como finalidad dar respuesta global y coordinada, desde una enfoque supramunicipal, a necesidades asociadas a la ordenación de los sectores "10.6" y "10.8" delimitados en ese entorno por el planeamiento urbanístico de Hernani.

#### 4.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Tal y como se ha indicado, se consolidan las previsiones de desarrollo residencial del Ámbito de "Atotxa Erreka" planteadas en la citada Modificación del Plan General de 1995, que prevé la construcción de un total de 288 viviendas nuevas, la mayor parte de ellas de tipología aislada; en todo caso, esa cuantía ha de entenderse reajustada al alza en los términos y con el alcance asociados a la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en este Plan General.

Se propone asimismo el desarrollo residencial del subámbito "Añorgako Geltokia" integrado en el núcleo de Añorga Txiki, con la consiguiente modificación de las previsiones establecidas para el mismo en el Plan General de 1995. Ese desarrollo tiene, entre otros, tres tipos de efectos diversos. Por un lado, la sustitución de las actividades industriales existentes por el uso de vivienda. Por otro, el incremento del número de viviendas resultantes en ese entorno, incluido "Añorga Txiki". Por último, la complementación de ese desarrollo con dotaciones de espacios libres y equipamientos, dando respuesta a las carencias que a ese respecto tiene hoy día dicho entorno.

Se prevén, en ese conjunto, 2.500 m<sup>2</sup>(t) para usos comerciales, y un total aproximado de 277 viviendas en edificación abierta, de las que 92 deberán adscribirse al régimen de protección pública.

A los desarrollos anteriores se suma el planteado en el ámbito Añorga, en el que se proyectan un total aproximado de unas 30 nuevas viviendas.

De esa manera, como resultado de los citados desarrollos, las viviendas existentes y consolidadas (782) se verían incrementadas en 592 unidades, para llegar a un total aproximado de 1.374 viviendas.

Por su parte, las actividades económicas mantienen su peso en el barrio, dada la relevancia de las mismas tanto en las áreas que se consolidan –Zuatsu, Rekalde (I) y (II), Belartza I y Cementos Rezola- como en el nuevo desarrollo proyectado en “Belartza II” en los términos antes expuestos.

En lo referente a aquellas áreas consolidadas, se mantienen sus actuales condiciones de ordenación, sin que se prevean incrementos significativos de aprovechamiento en ninguna de ellas. Cabe resaltar, eso sí, que el aprovechamiento pendiente de ejecución de Belartza I asciende a un total aproximado de 14.796 m<sup>2</sup>(t) y 19.698 m<sup>2</sup>(t) en Zuatzu. Asimismo, debe insistirse en los objetivos ya planteados en el vigente Plan General para "Cementos Rezola", en el sentido de aplicar las medidas correctoras necesarias para restaurar los terrenos afectados por la extracción de mineral, reduciendo al mínimo el impacto ambiental y visual producido, una vez agotadas las posibilidades extractivas del área. Y para un futuro hoy día incierto, asociado a la finalización de la actividad de esa empresa, debe apuntarse una más o menos radical transformación urbana de todo ese entorno, con el consiguiente destino del mismo a usos diversos de los actuales.

La superficie de techo proyectada en el Ámbito “Belartza II” es de 92.772 m<sup>2</sup>(t). Tanto por su importancia cuantitativa como por su localización, podría dedicarse a desarrollos de actividades económicas incompatibles con otros usos, particularmente residenciales. Además, las parcelas de titularidad municipal situadas en la misma podrían ser reservadas para el traslado y realojo de actividades que hoy día se desarrollan en otras partes de la ciudad, afectadas por actuaciones de reforma y rehabilitación urbana planteadas en el presente Plan General.

Sumadas las edificabilidades pendientes de ejecución con los 169.097 m<sup>2</sup>(t) existentes y consolidados, resulta un total de 305.023 m<sup>2</sup>(t) destinados al uso de actividades económicas en el barrio de Añorga.

#### 4.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Los objetivos generales que se persiguen en este sentido son, en continuidad con los objetivos del Plan General de 1995, la interconexión de los diferentes enclaves del barrio a través de una carretera N-I de características menos agresivas que las que presenta en la actualidad.

Para ello, las acciones principales propuestas son las asociadas a la transformación de las características físicas, y concretamente de la sección funcional, de la citada carretera N-I a su paso por el barrio para su conversión en una vía urbana, planteadas en términos que conlleven la integración en esa sección de las correspondientes redes peatonal y ciclista. Esos objetivos han de ser acometidos en el marco de la debida coordinación con las previsiones de reencuzamiento de la regata de Añorga, así como de mejora, desdoblamiento, etc. de la red ferroviaria de Euskotren.

La construcción de una glorieta en el actual cruce de Rekalde podría venir a constituir el inicio de la vía urbana a la que se aludía, además de concentrar movimientos que en este momento se producen de forma más dispersa afectando negativamente a las condiciones ambientales del entorno habitado.

Además, se propone la complementación de la anterior con otra glorieta (o solución de intersección viaria que se estime adecuada) en las inmediaciones del casco de Añorga con el fin de dotar de acceso viario, desde ese entorno, a los ámbitos de Añorga y Amasorrain, así como a las fincas de Rezola y Lore Toki.

Todo ello planteado sobre la base de unas intensidades de tráfico limitadas a los accesos urbanos, en la medida en que a través del nuevo enlace de Arritzeta y, a medio plazo, del Segundo Cinturón de ronda de la ciudad, se elimine una parte muy importante de los tráficos de paso.

Se produce también una concreta mejora en el viario de carácter local propio del Ámbito de Atotxa Erreka, al preverse la conexión del mismo con Zuatsu, cerrando el anillo de comunicación entre la glorieta de Añorga y Errotaburu/El Infierno.

Por lo que se refiere a la conexión de Añorga con el límite barrio de Ibaeta, ha sido recientemente ejecutado el tan necesario itinerario peatonal y ciclista entre Añorga Txiki y Sesiotegei.

Las citadas obras se han realizado de forma simultánea al desdoblamiento de la vía de Euskotren hasta Añorgako Geltokia, desdoblamiento que va a continuar hacia el Sur de acuerdo con los proyectos elaborados al respecto por Euskotren.

#### 4.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

El desarrollo residencial propuesto en Añorgako Geltokia se complementa con la ordenación de, entre otras dotaciones, un espacio libre a modo de plaza de forma y dimensiones adecuadas, que venga a constituirse en el espacio de relación del que en este momento carece el núcleo de Añorga Txiki e incluso el conjunto del barrio.

Sus características permitirían la implantación en subsuelo de aparcamientos para residentes, en el caso de que las necesidades del barrio así lo requirieran.

Las dotaciones anteriores se complementan con las resultantes en áreas urbanizables como Atotxa Erreka y Belartza II.

#### 4.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Los comentarios expuestos en relación con los espacios libres son asimismo válidos en cuanto a los equipamientos. Así, los de carácter deportivo, docente, social, etc. previstos en las áreas Atotxa-Erreka, Belartza II y Añorgako Geltokia, vendrán a complementar los actualmente existentes en áreas consolidadas.

En este sentido cabe hacer referencia al mantenimiento de las actuales condiciones de uso de los equipamientos localizados en el Ámbito de Añorga.

#### 4.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se encuentra en este momento en fase de proyecto el encauzamiento de la regata de Añorga al que acompaña la instalación de una tubería interceptora de la red de saneamiento.

#### 4.9.- Propuestas en relación con el suelo no urbanizable.

Cabe reseñar como aspecto más importante en relación con el suelo no urbanizable del barrio de Añorga, la creación del parque rural de Unanue –Ámbito Natural NU.05 Unanue-, ubicado en la ladera que vierte al núcleo urbano, entre los Ámbitos de Atotxa Erreka y Belartza (I) y (II),

### 5.- **Propuestas planteadas en el barrio de El Antiguo-Ondarreta (AO).**

#### 5.1.- Características generales.

Comprende la parte más septentrional de los suelos llanos de la vega de Ibaeta hasta el litoral, así como las laderas de Lugaritz que vierten a ella, y el extremo oriental del Monte Igeldo.

Tiene una superficie de 1.745.753 m<sup>2</sup> y limita al Norte con el mar abierto, al Este por la playa de Ondarreta y el barrio de Ayete que también lo limita por el Sur, y al Oeste por los barrios de Ibaeta e Igeldo.

Ocupado históricamente por el núcleo originario de El Antiguo y otros desarrollos de media densidad ubicados en las laderas de Lugaritz e Igeldo, sus zonas llanas han sido recientemente colonizadas por los ensanches residenciales de Ondarreta y Benta Berri, sustituyendo en este último caso las instalaciones industriales existentes.

Se trata por tanto de un barrio eminentemente residencial, que por su actividad comercial y de servicios puede considerarse centro neurálgico de la parte Oeste de la ciudad, y que contiene también parte de las edificaciones pertenecientes al Campus Universitario de Gipuzkoa.

A la notable calidad urbana y ambiental que presenta en su mayor parte, contribuyen de forma sustancial la presencia de elementos singulares como el paseo y la playa de Ondarreta, el Parque-Palacio de Miramar, o el Parque de Atracciones de Igeldo, lugares que forman parte de lo mejor que puede mostrar la ciudad y que deben ser conservados.

El barrio contiene en la actualidad un total de 6.977 viviendas (incluidas las disconformes con el planeamiento), para una población de 15.215 habitantes

5.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

La mayor parte del barrio pertenece a la parte urbana de la ciudad, y está compuesta de los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.264.351 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AO.01	Miramar - Ondarreta	95.631
AO.02	El Antiguo	93.150
AO.03	Seminario	283.464
AO.04	Txantxa Erreka	134.443
AO.05	Lizarriturri	15.168
AO.06	Benta - Berri	175.438
AO.07	Campus Universitario Norte	28.718
AO.08	Ensanche de Ondarreta	116.256
AO.09	Ciudad Jardín de Ondarreta (I)	51.086
AO.10	Ciudad Jardín de Ondarreta (II)	27.846
AO.11	Miranda Alde	3.344
AO.12	Erregenea	111.000
AO.13	Torre Satrustegi	55.140
AO.14	Carretera del Faro	39.842
AO.15	Parque de Atracciones	33.825
<b>Total</b>	<b>ANTIGUO-ONDARRETA</b>	<b>1.264.351</b>

Solo parte de las laderas de Igeldo que envuelven el Ámbito del Parque de Atracciones, quedan incluidas en el suelo no urbanizable que tiene 481.403 m<sup>2</sup>, y presentan en general de una topografía abrupta con fuertes pendientes.

5.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Desarrollado en su práctica totalidad, se encuentra actualmente en ejecución tan solo un enclave menor del Ámbito "Seminario", conformado básicamente por las fincas "Montpellier" y "Santa Rita", como resultado de una Modificación del Plan General de 1995.

Admitida sin lugar a dudas su calidad urbana, se trataría de consolidar sus características generales, sin que ello obste para plantear algunas cuestiones de detalle, bien de forma particular, o como consecuencia de la aplicación de criterios generales manejados en el presente Proyecto.

5.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Se consolida el parque residencial existente, al que sólo restan por incorporar los desarrollos en ejecución en el conjunto Santa Rita–Montpellier (con 84 viviendas pendientes de ejecución) y la intervención propuesta en la finca Txapaldegi Berri en el Ámbito de Erregenea, en donde se proyecta un total de unas 25 viviendas.

Además, a los desarrollos anteriores se han de añadir las nuevas viviendas resultantes, en su caso, de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda y/o del número máximo de viviendas por parcela planteadas en este Plan General.

De este modo, el barrio mantiene una densidad zonal media, cercana a las 57 viv/Ha, lo que unido a la edificabilidad destinada a actividades económicas (comercio, oficinas, hoteles,...), que supera

los 160.000 m<sup>2</sup>(t), le proporciona la complejidad de usos necesaria para presentar una alta calidad urbana.

Cabe por tanto la consolidación de tales condiciones, aunque, en lo referente concretamente al número de viviendas, pueden verse ligeramente incrementadas como consecuencia del citado reajuste tanto del tamaño medio de la vivienda, como de las previsiones reguladoras del número máximo de viviendas por parcela.

Debe señalarse a este respecto el caso particular de "Ciudad Jardín de Ondarreta II", en donde resulta razonable plantear condiciones diversas de las actualmente vigentes en relación con la superficie mínima de las viviendas, de acuerdo con los criterios generales manejados en el presente Plan General.

#### 5.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Puede decirse que las actuaciones realizadas en el barrio durante los últimos años, en desarrollo del Plan General de 1995, proporcionan unas adecuadas condiciones de movilidad a sus habitantes.

La mejora de la conexión rodada de la Avenida de Pio Baroja con la Plaza de Ondarreta, quizá ligado a una remodelación general de la misma, constituye una necesidad todavía no realizada para la optimización de los tráficos rodados entre El Antiguo, Ayete y Amara.

La plataforma reservada planteada para el transporte público en la parte llana de la ciudad ha de extenderse a las Avenidas Zumalakarregi y Tolosa.

#### 5.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

A la mejoras asociadas a los nuevos desarrollos ejecutados en estos últimos años se añadirán en un plazo breve los espacios libres provenientes de la actuación planteada en el ámbito Seminario, mejorando las condiciones espaciales del entorno de Aitzgorri e incorporando al uso público la finca Montpellier.

#### 5.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

También en este aspecto los nuevos conjuntos residenciales materializados en desarrollo del Plan General de 1995, han venido a mejorar los estándares existentes, a lo que habría que añadir los provenientes de la citada actuación del ámbito Seminario, concretados en la ejecución de un bloque de alojamientos para jóvenes en la finca Montpellier.

### 6.- **Propuestas planteadas en el barrio de Ategorrieta-Ulia (AU).**

#### 6.1.- Características generales.

El barrio de Ategorrieta-Ulia se corresponde con la cumbre y las laderas de la parte occidental del monte Ulia, extendiéndose desde la punta de Mompás, en el litoral, al Oeste, hasta el alto de Miracruz, por el Este. Limita al Norte con el mar Cantábrico (acantilados de Ulia) y al sur con el trazado ferroviario de ADIF y la avenida Alcalde Jose Elozegi.

El territorio ofrece una superficie ondulada que acusa pendientes importantes tanto a media ladera, al sur, como en el frente litoral, al norte; encontrándose ocupada aquella parte del mismo inmediata al corredor este-oeste de la ciudad, en torno a lo que fue el camino viejo de Ategorrieta.

Su superficie es de 280 hectáreas y cuenta, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, con una población censada de 4.027 habitantes.

El barrio cuenta con un total aproximado de 1.438 viviendas y 40.274 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas; se incluyen en esas cantidades las viviendas y la edificabilidad disconformes con el planeamiento. Dispone asimismo de una importante dotación de equipamientos comunitarios (polideportivo de Manteo, centros docentes, casa de cultura de Okendo, residencia de ancianos, dotaciones asistenciales y sanitarias, etc.), y una dotación de espacios libres en la que cabe significar el nuevo espacio libre ordenado en el entorno del reloj de Ategorrieta y que se ve completada con el parque de Ulia, en el suelo no urbanizable.

Como resultado de la aprobación y ulterior ejecución de las determinaciones del Plan General de 1995, se ha completado en el barrio la ejecución del extremo norte del boulevard de Marrutxipi, se ha desarrollado en parte el lugar de los equipamientos de Manteo y se han llevado a cabo diversos desarrollos residenciales. Todo ello ha propiciado la confirmación de una morfología urbana propia del barrio así como la reurbanización del viario estableciendo una jerarquización del mismo y su especialización.

Ategorrieta-Ulia cuenta así con un ordenamiento urbanístico adecuado, enfrentándose ahora a una nueva fase en la que consolidar dicho modelo territorial y completar la intervención en el barrio con aquellas iniciativas que permitan mejorar y renovar su entramado urbano, favoreciendo la movilidad en el mismo.

Así, se advierte la oportunidad de, por un lado, favorecer las condiciones de accesibilidad viaria, motorizadas y no motorizadas, y, por otro, completar, reordenar y optimizar las dotaciones de equipamientos comunitarios y espacios libres.

6.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 6 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AU.01	Manteo	102.857
AU.02	Ulia Barren	245.125
AU.03	Mitxelene	41.560
AU.04	Tokieder	38.750
AU.05	Ategorrieta	170.539
AU.06	Reloj de Ategorrieta	20.925
<b>Total</b>	<b>ATEGORRIETA-ULIA</b>	<b>619.757</b>

A su vez, los restantes terrenos del barrio se clasifican como suelo no urbanizable, y cuentan con una superficie total de 218 ha.

### 6.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La ordenación propuesta consolida básicamente el área urbana actual. A su vez, se consolida asimismo la previsión del parque de Ulia, si bien se propone su extensión a la ladera sur del monte, hasta el límite con la citada área urbana, consolidándose las edificaciones existentes en esa ladera.

A pesar de la aparente homogeneidad de la morfología urbana del barrio, la problemática en el mismo es diversa. Así, en los ámbitos de Manteo y del Reloj de Ategorrieta se observa una mayor densidad de ocupación que en las colindantes, en las que se produce sin embargo una transformación paulatina, aunque con menor alcance, como resultado de la reconversión de algunos conventos, y de la reducción del tamaño de las viviendas con el consiguiente aumento del número de éstas.

El Plan consolida en este sentido las pautas básicas de ordenación del Plan General de 1995 y hace énfasis en la reurbanización y la recualificación de los espacios públicos, así como en la reordenación de los equipamientos.

Así, la reordenación del lugar de los equipamientos de Okendo, en Manteo, permite consolidar las dotaciones existentes, ajustando en algunos casos sus parcelas y, a la vez, ordenar nuevas dotaciones con destino a residencias de jóvenes y ancianos, además de un centro de día y una dotación adicional que podría dar mejor respuesta a la Escuela Oficial de Idiomas.

El Plan consolida el modelo viario existente, sin perjuicio de su mejora en diversos extremos y entornos.

Así, se confirman también las propuestas del Plan General vigente para los subámbitos de Mariyene y Ordoñez; se reajusta la propuesta formulada en la finca de los Viveros con el fin de proteger los antiguos depósitos de agua en los que se proyecta habilitar un museo del agua; se propone la remodelación del entorno de Rodil y su consiguiente reordenación. En todos esos supuestos se prevé la ordenación, preferentemente, de nuevos desarrollos residenciales.

Estas actuaciones conllevan, de acuerdo con la propuesta del Plan, la ordenación de nuevos espacios libres vinculados al nuevo desarrollo planteado en Viveros, además del consolidado en el ámbito de El Reloj de Ategorrieta y del reajustado en el ámbito de Manteo.

Se plantea también la ordenación de una importante dotación de aparcamientos en el lugar de los equipamientos de Manteo, con acceso desde la avenida de Navarra.

Por otra parte se prevé la ordenación del parque rural de Ulia, donde se plantea, entre otros usos, la reconstrucción de un albergue municipal, y en el que se inserta la proyectada pasarela de conexión Sagüés-Mompás (cuya previsión y ejecución se condiciona a su compatibilidad con los objetivos de preservación del litoral y de sus márgenes, incluidos los asociados al LIC de Ulia).

Además, distintas realidades integradas en ese parque son objeto de atención y preservación singular dado su particular valor e interés. Merecen una particular atención a ese respecto: el litoral y las márgenes de protección del mismo; los acantilados en la medida en que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria de Ulia; las áreas de vegetación y de fauna de interés identificadas en el Plan; etc.

#### 6.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Las nuevas viviendas expresamente identificadas se corresponden con las que resultan en la intervención en Mariyene, en la transformación de la antigua fábrica de corchos (subámbito Ordoñez), en la ordenación prevista en Rodil y en el desarrollo de los Viveros Municipales.

Estas propuestas dan lugar a una oferta de unas 102 nuevas viviendas (incluidas las previstas a modo de sustitución de las que se prevén derribar), independientemente de aquellas otras que pueden resultar de la eventual reducción del tamaño medio de la vivienda preexistente.

La tipología residencial que se prevé adoptar mayoritariamente en las nuevas actuaciones es la de bloque abierto con un perfil tipo mayoritario no superior a cuatro plantas sobre rasante.

En materia de actividades económicas se plantea la consolidación de aquellas implantaciones terciarias preexistentes (usos hoteleros y otros), e incluso se prevé tal calificación para parcelas de cierta dimensión que el Plan General de 1995 destinaba a usos de equipamiento privado.

Se obtiene así un tejido con una cierta mixtura entre los usos residencial, terciario y dotacional, adecuado a la morfología urbana del barrio.

#### 6.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Las propuestas que se formulan con carácter general propician la mejora del transporte colectivo al servicio de la ciudad y también del barrio, que encuentra tanto en la actual red de ADIF como en la red local de autobuses un adecuado servicio, que habrá de mejorarse con la implantación de una plataforma reservada para el transporte público en las avenidas de Navarra y Ategorrieta.

Las actuaciones previstas favorecen también la ordenación de itinerarios peatonales en el barrio integrados en la red municipal, proponiéndose incluso la habilitación de medios mecánicos que eviten barreras urbanísticas en Manteo.

Por otra parte, el Plan da también respuesta a la mejora de la accesibilidad y a la movilidad rodada en el barrio con la previsión de un nuevo enlace desde la variante en Marrutxipi.

Como acciones singulares que se proponen se señala la reconversión de las avenidas de Navarra y Ategorrieta donde se proyecta la reordenación de su sección transversal.

Asimismo se prevé dar la respuesta necesaria a la demanda de aparcamiento de residentes, así como de rotación, en Manteo.

Con este conjunto de medidas se propicia la consolidación del barrio y un adecuado equilibrio entre su estructura local y la intensidad de los usos ordenados.

#### 6.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se consolidan en general los espacios libres urbanos preexistentes, planteándose sin embargo la reordenación de los ubicados en Manteo cuya cualificación se propone mejorar, si bien cuantitativamente disminuyen para dar lugar a los nuevos equipamientos proyectados.

Se plantea por otra parte la ordenación de nuevos espacios libres locales en, entre otros, la finca de los Viveros Municipales.

#### 6.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Se consolidan en general los numerosos y diversos equipamientos preexistentes en el barrio.

El Plan acoge, además, la iniciativa de conservar y proteger los antiguos depósitos de agua del subámbito de los Viveros, previendo para los mismos el destino dotacional, donde se prevé desarrollar un proyecto museístico en torno al agua.

Se propone también dar mejor respuesta a equipamientos preexistentes tales como la ikastola Zurriola.

Como intervención más significativa en este campo en el barrio se propone la identificación singular del entorno de Okendo en Manteo como lugar de los equipamientos confirmando la localización de la casa de cultura, del polideportivo y del centro docente preexistentes y previendo la implantación de un centro de día, así como de alojamientos dotacionales para jóvenes y ancianos.

Se plantea asimismo la previsión de una mayor edificabilidad física que permitiría dar acogida a la Escuela Oficial de Idiomas en el barrio, de forma inmediata a la avenida de Navarra.

#### 6.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

La propuesta consolida las infraestructuras preexistentes sin perjuicio de su adaptación a los nuevos desarrollos propuestos.

El Plan consolida por otra parte el modelo previsto por el anterior Plan General de 1995 para el saneamiento comarcal, integrando al efecto las infraestructuras que para su desarrollo se plantean en el barrio, en particular en cala Murgita, donde arranca el emisario submarino.

#### 6.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

Se clasifica como suelo no urbanizable una muy amplia extensión de Ategorrieta-Ulia.

Asimismo, se prevé la preservación de importantes espacios y elementos ubicados en ese suelo. Merecen una especial atención a ese respecto los antes citados (el litoral y las márgenes de protección del mismo; los acantilados en la medida en que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria de Ulia; las áreas de vegetación de interés identificadas en el Plan; etc).

A las medidas anteriores se añade la también comentada previsión del parque de Ulia, que ha de ser objeto de ordenación mediante el consiguiente Plan Especial a formular con ese fin.

Se prevé en ese contexto tanto la reconstrucción del albergue municipal de Ulia, como la remodelación de las instalaciones existentes en cima de ese mismo monte.

## 7.- Propuestas planteadas en el barrio de Ayete (AY).

### 7.1.- Características generales.

Está situado en la parte central del Término Municipal, y ocupa las lomas que separan las vegas de Ibaeta, al Oeste, y del Urumea en Amara, al Este. Sus límites por el Norte los configuran El Antiguo, Miraconcha y San Bartolomé, y por el Sur la Variante de San Sebastian a su paso por Miramón hasta Añorga. Tiene una superficie total de 2.571.613 m<sup>2</sup>.

Basada en el modelo edificatorio de bloque aislado en parcela privada que le confiere características de "ciudad jardín" de densidad media, la mayor parte del barrio se encuentra desarrollada, aun cuando restan por ejecutarse algunos ámbitos, en su mayoría provenientes del Plan General de 1995, que se encuentran en diferentes fases de su construcción o de la tramitación de su planeamiento.

Su estructura viaria básica, que se apoyaba hasta hace poco tiempo en la carretera a Hernani (Cuesta de Aldapeta y Paseos de Ayete y de Oriamendi), ha sido sustancialmente mejorada con el viario de conexión de Amara, Ibaeta y El Antiguo, ejecutado sobre la base de las determinaciones del Plan General de 1995.

Dentro de la uniformidad del uso global residencial que presenta el Barrio, destaca la presencia en el mismo de cuatro parques urbanos –Arbaizenea, Puyo, Ayete y Lugaritz– que forman parte del Sistema General de Espacios Libres de la ciudad

En la actualidad el barrio contiene un total de 4.692 viviendas (incluidas las disconformes con el planeamiento), para una población de 12.784 habitantes

### 7.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Contiene los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 2.399.582 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
AY.01	Marañon	74.882
AY.02	Miraconcha	90.177
AY.03	Pintore	48.731
AY.04	Basoerdi	53.068
AY.05	Izaburu	128.226
AY.06	Arbaizenea	157.473
AY.07	Lazcano	97.348
AY.08	Meloi	59.859
AY.09	Palacio de Ayete	86.527
AY.10	Lugaritz	197.990
AY.11	Puyo - Lanberri	399.592
AY.12	Alto de Errondo (I)	51.903
AY.13	Alto de Errondo (II)	30.539
AY.14	Aizkolene	47.437
AY.15	Etxadi	126.768
AY.16	Pagola	277.239
AY.17	Bera - Bera	326.348
AY.18	Munto	145.474
<b>Total</b>	<b>AYETE</b>	<b>2.399.582</b>

Incluye también algunas bolsas de suelo no urbanizable en los bordes del sistema general viario, que con una extensión de 172.031 m<sup>2</sup> constituyen el 6,69% de la superficie del Barrio.

#### 7.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Se propone la consolidación de las condiciones urbanísticas del barrio, manteniendo sus características de "ciudad jardín" de densidad media, notablemente mejoradas en los últimos años como consecuencia de la ejecución de las previsiones del Plan General de 1995, tanto en lo que se refiere a su estructura viaria como a sus niveles dotacionales de equipamiento y espacios libres.

En lo que se refiere a nuevas intervenciones previstas por el presente Plan General, caben ser destacados los desarrollos de los Ámbitos aún no ejecutados, en su mayor parte provenientes del Plan General de 1995.

Todos ellos responden a usos de carácter residencial, aunque contienen previsiones de elementos dotacionales e infraestructurales relevantes en el ámbito local, e incluso en el general al que pertenecen los parques urbanos de Arbaizenea y Lugaritz.

#### 7.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Los desarrollos proyectados en los ámbitos urbanísticos de Lugaritz y Pagola, actualmente en fase de ejecución, y Arbaizenea, Alto de Errondo II, aún no ejecutados, constituyen los nuevos núcleos residenciales propuestos en el propio Plan General de 1995 y que ahora se consolidan.

A los anteriores se han de añadir las nuevas viviendas planteadas en los subámbitos Lanberri (que también se consolidan) y Marianistas.

El número total de viviendas proyectadas y pendientes de ejecución en esos seis conjuntos significativos asciende a un total aproximado de 1.225 viv., de las que 445 se adscriben al régimen de protección pública, la mayor parte de ellas en "Pagola" -316-.

De este modo, el total resultante en el barrio asciende a la cantidad aproximada de 5.942 viviendas una vez ejecutados los desarrollos pendientes, sin considerar posibles incrementos en parcelas subedificadas, ni los reajustes asociados a las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda y del número máximo de viviendas por parcela.

Las actividades económicas por su parte tienen una escasa presencia en Ayete, reduciéndose a alguna parcela hotelera y a la disposición de oficinas y comercio de primera necesidad en parcelas residenciales.

#### 7.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La ejecución de nuevos ejes de comunicación rodada y peatonal en los últimos años ha mejorado sustancialmente la conexión de Ayete con Amara, El Antiguo, Ibaeta y el Centro, restando únicamente por acometer en este sentido la mejora de algunos elementos viarios que disponen de condiciones físicas poco adecuadas para los actuales niveles de tráfico, como sería el caso del Paseo del Duque de Baena o la sección de acera en algún punto del Paseo de Ayete.

Estas acciones puntuales hacen necesaria la definición de las adecuadas condiciones de gestión del suelo para la consecución de dicho fin.

Como cuestión singular cabe referirse a la propuesta de implantación de un ascensor entre Lorea y el Parque de Lugaritz, mejorando así uno de los tránsitos peatonales principales previstos.

#### 7.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en el Plan General de 1995, de forma que a los espacios libres ya existentes se han de añadir los proyectados en Pagola, Alto de Errondo (II), Lugaritz y Arbaizenea. En el caso de los dos últimos, además de los espacios libres de carácter local (de especial relevancia el de la finca Castilblanco), se obtienen también los parques urbanos del mismo nombre, que se incorporan al conjunto formado por los existentes en el Palacio de Ayete y Puyo.

También el nuevo desarrollo de viviendas previsto en el subámbito Lanberri aporta un espacio libre de rango local que, como en los casos de Munto y Pagola, pretende aportar características espaciales y formales adecuadas para convertirse en lugar de relación de los habitantes de esa parte de Ayete.

#### 7.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Los desarrollos residenciales antes citados y pendientes de ejecución, aportarán igualmente los estándares dotacionales reglamentarios al respecto en forma de parcelas destinadas a usos de equipamiento.

En el caso del desarrollo previsto en el subámbito Lanberri, perteneciente al suelo urbano, la ocupación de espacios destinados actualmente a usos dotacionales, se compensará con la incorporación al área de la porción de suelo no urbanizable necesaria para la implantación de estos usos de equipamiento.

En ese contexto, merecen ser destacadas las previsiones de ordenación y ejecución de instalaciones deportivas públicas en el subámbito Marianistas.

#### 7.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

No hay previstas en el barrio intervenciones para la ejecución de nuevos elementos generales de las infraestructuras de servicios.

Las acciones a ejecutar pertenecen al ámbito local, y se corresponden con la implementación de las redes propias de los ámbitos de nuevo desarrollo a los que se ha hecho referencia: Pagola, Alto de Errondo (II), Lugaritz, Arbaizenea y el subámbito Lanberri.

## 8.- Propuestas planteadas en el barrio del Centro (CE).

### 8.1.- Características generales.

Limitado al Norte por el mar abierto, al Este por el Río Urumea, al Oeste por la Bahía de La Concha y las lomas de Ayete, y, por el nuevo Ensanche de Amara al Sur, ocupa una superficie de 1.378.546 m<sup>2</sup>.

Está constituido por el Casco Histórico, los Ensanches "Oriental" y "Cortazar" del siglo XIX, el Paseo de Miraconcha, y el núcleo de Amara Zaharra y su entorno con el cerro de San Bartolomé y la ladera de San Roque, áreas todas ellas edificadas, a las que se añaden el Monte Urgull y la isla de Santa Clara.

En su condición de núcleo central de la ciudad, se configura como un área urbana de alta densidad en la que conviven los usos residenciales con una importante actividad terciaria y de servicios, y en la que se concentra la mayor parte del patrimonio histórico edificado, y los más representativos elementos del paisaje urbano encabezados por la bahía de La Concha y su línea litoral.

El Puerto, y los parques urbanos de la Isla de Santa Clara y el Monte Urgull, este último contenedor de la antigua fortaleza militar, presentes en el barrio, constituyen también elementos significativos y característicos del paisaje más reconocible de la ciudad.

El número de viviendas existente en la actualidad es de 11.863 unidades (incluidas las disconformes con el planeamiento) para un total de 23.400 habitantes

### 8.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Contiene los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.251.822 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
CE.01	Urgull - Santa Clara	229.116
CE.02	Puerto	58.551
CE.03	Parte Vieja	107.330
CE.04	Ensanche	642.240
CE.05	San Bartolomé	53.489
CE.06	Amara Zaharra	31.020
CE.07	Paseo de Miraconcha	39.030
CE.08	Aldapeta	37.040
CE.09	San Roke	54.006
<b>Total</b>	<b>CENTRO</b>	<b>1.251.822</b>

El suelo no urbanizable presente en el barrio corresponde al cauce del río Urumea con una superficie de 126.724 m<sup>2</sup>.

### 8.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

En la medida en que permanecen las condiciones de gran calidad ambiental, arquitectónica y urbanística del Centro a las que se hacía referencia en el Plan General de 1995, las actuaciones previstas para el barrio continúan encaminadas fundamentalmente a la preservación de sus características, planteándose operaciones de reforma interior y rehabilitación de las áreas más

deterioradas o susceptibles de un adecuado desarrollo, adoptándose al mismo tiempo medidas para la regulación de los usos a implantar, así como para el establecimiento de nuevas pautas para el tráfico rodado y los modos de transporte individual y colectivo, que tienden a recuperar, adaptándose a la realidad social existente, las condiciones ambientales originarias del actual centro urbano.

Puede decirse por tanto que, con salvedades como las referidas al Ámbito de San Bartolomé, para el que se modifican sus condiciones de reordenación, los criterios generales de intervención en esta zona central de la ciudad coinciden significativamente con los planteados en el Plan General vigente, revisados y actualizados de acuerdo a las circunstancias producidas durante sus nueve años de vigencia.

#### 8.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

De carácter predominantemente residencial, el barrio cuenta en la actualidad con un total aproximado de 11.863 viviendas.

Las previsiones de crecimiento se limitan a intervenciones de rehabilitación y ampliación del patrimonio edificado, y a las operaciones de reforma interior previstas en los ámbitos de San Bartolomé -532 viviendas-, Amara Zaharra -16 viviendas-, San Roque -16 viviendas- y Puerto -16 viv.-.

En cuanto al primero, las premisas manejadas para el proyecto de su remodelación en el Plan General de 1995, invalidado por una sentencia judicial, continúan siendo válidas, por lo que el presente Plan General viene a recoger una solución de ordenación alternativa a la de aquél, que respetando la sentencia, pueda llegar a resolver los problemas y déficits detectados.

Por lo que se refiere a las actividades económicas, el nuevo techo destinado a este tipo de usos es poco significativo. Merecen una particular mención a ese respecto los 13.438 m<sup>2</sup>(t) previstos en el ámbito San Bartolomé.

#### 8.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Dado el objetivo de preservar el trazado urbano y el patrimonio arquitectónico existentes, no se proyectan nuevos elementos viarios ni se prevén relevantes transformaciones de los existentes, pudiendo señalarse al respecto la rectificación de la cuesta de Aldapeta en el contexto de la intervención de San Bartolomé, así como las eventuales modificaciones de la sección funcional de algunas calles como consecuencia de la aplicación de los nuevos esquemas de tráfico previstos para todo el área central de la ciudad.

La citada reestructuración del tráfico se engloba en la acción de carácter general ya iniciada con motivo de la aprobación del Plan General de 1995, que pretende la reorganización del sistema de transporte en el Centro y en el conjunto del área urbana, extendiéndose en última instancia a la totalidad del Area Funcional de Donostialdea, con el objetivo de que el progresivo incremento de la presencia del vehículo privado, no lleve al Centro a situaciones de colapso de la movilidad y a un deterioro inadmisibles de su calidad ambiental.

En este contexto pueden considerarse incluidas las intervenciones previstas en relación con el transporte público, como la consecución de una plataforma reservada para el transporte urbano.

#### 8.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

El conjunto de espacios libres existente en este barrio está compuesto en su mayoría por piezas urbanas de gran calidad formal y ambiental, heredadas de la mejor tradición urbanística de la ciudad, por lo que su conservación y mejora constituye uno de los objetivos prioritarios de actuación de este Avance.

Independientemente de su alto valor cualitativo, el estándar resultante, dada la alta densidad del barrio viene a situarse en niveles medios, si tomamos como referencia los establecidos por la normativa urbanística vigente para el suelo urbanizable. No obstante, la posibilidad de utilización directa del Parque de Urgull, el Puerto o la propia playa de La Concha, complementan en gran medida, a estos efectos, el nivel de equipamiento estrictamente local al que nos referíamos.

A todo ello habría que añadir los espacios obtenidos en la intervención de San Bartolomé que, con independencia de su dimensión, vienen a mejorar sensiblemente las condiciones espaciales y ambientales del conjunto de Amara Zaharra.

#### 8.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Dado su carácter de centralidad tanto física como administrativa, el Centro dispone de un alto nivel de equipamiento en sus modalidades de institucional, socio-cultural/recreativa y de servicios, presentando claras deficiencias en los campos docente y deportivo.

Las dificultades existentes para cualquier mejora de la situación son evidentes, y solo cabe señalar como propuestas más relevantes al respecto, las parcelas provenientes de la actuación en el ámbito de San Bartolomé, y las dotaciones derivadas del Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja.

#### 8.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Una vez ejecutadas las obras de reforma de la red de saneamiento general que afectaban al barrio, no se prevé la ejecución de nuevas infraestructuras de servicios de carácter general.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos proyectados precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios de carácter local correspondientes.

### **9.- Propuestas planteadas en el barrio de Egia (EG).**

#### 9.1.- Características generales.

Situado entre los barrios de Gros al Norte, Amara Berri y Loiola al Sur e Intxaurreondo al Este, está bordeado al Oeste por el río Urumea que lo separa del Centro. Tiene una superficie de 1.178.836 m<sup>2</sup>.

Dispone de partes llanas, que se corresponden con las de la vega del río en un tramo importante de su margen derecha, aunque es predominante el territorio en ladera de las lomas de Aldakoenea y Egia.

Es un barrio relativamente central en la ciudad pero con ciertas dificultades de accesibilidad derivadas tanto de su topografía, como de la presencia del trazado ferroviario de ADIF que discurre por sus bordes Este y Norte, y constituye una importante barrera física con los limítrofes barrios del Centro y Gros.

Desarrollado en su mayor parte durante el segundo tercio del siglo pasado, ha sido objeto en los últimos años de notables mejoras urbanas entre las que destacan las llevadas a cabo en el entorno de Atotxa/Duque de Mandas.

Se trata de un barrio básicamente residencial, aunque son destacables en él algunos elementos dotacionales relevantes que sobrepasan el carácter local, como el nuevo Palacio de Justicia, el edificio de equipamiento de Tabacalera, el Centro de Estudios Universitarios Técnicos de Gipuzkoa, el Cementerio Municipal o el Parque de Cristina Enea.

En la actualidad el barrio contiene un total de 6.604 viviendas (incluidas las disconformes con el planeamiento) para una población de 15.252 habitantes, mientras que la superficie destinada a usos de actividad económica es de 114.124 m<sup>2</sup>(t); se incluyen en esas cantidades las viviendas y la edificabilidad disconformes con el planeamiento.

9.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto por los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.085.859 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
EG.01	Paseo de Francia	32.254
EG.02	Paseo del Urumea	32.852
EG.03	Tabacalera	27.769
EG.04	Atotxa	84.592
EG.05	Estación de Atotxa	51.509
EG.06	Duque de Mandas	18.200
EG.07	Jai-Alai	141.237
EG.08	Aldakoenea	117.240
EG.09	San Francisco Javier	31.705
EG.10	Egia	101.560
EG.11	Iruresoro	40.846
EG.12	Tolaregoia	75.398
EG.13	Polloe	68.514
EG.14	Tturkoene	27.428
EG.15	Martín Santos	22.981
EG.16	Cristina Enea	97.486
EG.17	Mundaitz	64.213
EG.18	Aldunaene	26.722
EG.19	Ibaialde	23.354
<b>Total</b>	<b>EGIA</b>	<b>1.085.859</b>

La parte del suelo no urbanizable ocupada por el Barrio tiene una superficie de 92.977 m<sup>2</sup>, y pertenece toda ella al Parque Rural de Lau Haizeta. ("NU.03")

9.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Como ya ha sido señalado, Egia es un barrio preferentemente residencial, complementado con usos de actividades económicas y equipamientos e instalaciones de diversa naturaleza.

Algunos de esos equipamientos han sido ejecutados a lo largo de los últimos años acompañando a intervenciones de carácter residencial, conforme a las propuestas del Plan General de 1995. Merecen una mención especial a este respecto: el desarrollo urbanístico del ámbito Paseo del Urumea, que incluye el paseo peatonal de borde de río y el vial paralelo al ferrocarril de ADIF; el desarrollo urbanístico del ámbito Atotxa, complementado con la instalación del nuevo Juzgado y la ejecución, por un lado, de la conexión peatonal del barrio con Gros y el Centro de la ciudad por debajo del ferrocarril, y, por otro, de la urbanización del Paseo Duque de Mandas; el desarrollo residencial de los ámbitos Bateiya y Tturkoene; la conexión viaria del barrio con Intxaurreondo; el polideportivo de Zuhaizti; etc.

En esta situación, el presente Plan General plantea la consolidación de la mayor parte del Barrio en su estado actual, sin perjuicio de la previsión de algunas intervenciones que, como las anteriormente citadas, continúen mejorando o complementando el tejido urbano existente.

Se encuentra entre ellas la reforma urbana del ámbito de Aldunaene, modificando su actual destino a usos de actividades económicas por otro preferentemente residencial, complementado con usos de aquella naturaleza así como, en su caso, con equipamientos de mayor o menor alcance, y coordinado con las propuestas viarias planteadas en su entorno, que llevan a la conexión de ambas márgenes del río mediante dos nuevos puentes.

La segunda es la relativa a la remodelación integral del ámbito Tabacalera dado su deterioro general, y en la que, siempre dentro de una unitaria visión del conjunto, cabe diferenciar dos partes diversas. Una de ellas relacionada con la edificación de ese mismo nombre, planteándose su destino a Centro Internacional de Cultura Contemporánea. La otra con el resto del ámbito, hoy día ocupado por edificaciones destinadas a usos de actividades económicas de diversa naturaleza, y en el que se prevé el uso residencial.

La reforma de ese ámbito guarda estrecha relación con otras previsiones de mejora de la infraestructura de transporte en su entorno y concretamente con la necesaria remodelación de la Estación del Norte para su adaptación a los nuevos servicios ferroviarios (asociados a la mejora y modernización de las instalaciones ferroviarias de cercanías y entrada en la ciudad de la línea de alta velocidad), y con la implantación de la estación de autobuses en sus proximidades.

También está relacionada con la necesaria mejora de la conexión peatonal y, en su caso y si se entiende posible, rodada, de este barrio con el Centro de la ciudad en el entorno de Tabacalera y de la citada estación ferroviaria, siempre que con fin de lograr la mayor permeabilidad posible entre ambas partes.

La formulación de un planeamiento pormenorizado que coordine debidamente todos estos aspectos, resulta imprescindible para una correcta ordenación del entorno de Tabacalera

Otra intervención destacable es la prevista en el entorno del actual Instituto Oncológico en Aldakoenea, donde la mejora del viario y las condiciones de accesibilidad acompañan a la implantación de usos residenciales.

Está por otro lado la regeneración y dinamización del parque Cristina Enea, incluida su extensión al ámbito de Ibaialde y su conexión con Riberas de Loiola mediante una pasarela peatonal.

#### 9.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

El barrio de Egia cuenta en este momento con un total aproximado de 6.604 viviendas, y un techo para actividades económicas de 114.124 m<sup>2</sup>(t);

Se propone la consolidación de 6.561 de aquellas viviendas y su complementación con las nuevas proyectadas en Aldunaene, Tabacalera, San Francisco Javier y Aldakoenea.

En el caso del ámbito de Aldunaene, sin perjuicio de alguna que otra salvedad, se consolidan las previsiones de desarrollo planteadas en el expediente de modificación del Plan General de 1995 definitivamente aprobado, donde se proyecta un total de 200 viviendas, complementadas con 2.900 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios.

Por su parte, en el supuesto del ámbito Tabacalera, complementariamente a la previsión de destino de la edificación de ese mismo nombre a Centro Internacional de Cultura Contemporanea, se propone su destino preferente a usos residenciales con un techo de 18.243 m<sup>2</sup>(t) para un total de 202 viviendas (81 de protección pública), complementados con 8.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos de actividad económica.

También la reforma prevista en el subámbito Oncológico, delimitado dentro del ámbito urbanístico de Aldakoenea, y conforme a la Modificación del Plan General de 1995 que se consolida, incluye un total de 84 nuevas viviendas.

Todo ello, junto con las, aproximadamente, 48 viviendas previstas en el ámbito de San Francisco Javier, hace un total de 534 viviendas nuevas proyectadas en el barrio de Egia.

Finalmente cabe hacer referencia a la superficie de techo de nueva ejecución para usos terciarios, resultante en el contexto de la renovación de la Estación del Norte y la implantación de la Estación de Autobuses, cuya cuantía será definida por el planeamiento pormenorizado a formular.

#### 9.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Como ya ha sido señalado, el extremo sur del Barrio se ve afectado por algunos elementos viarios de carácter estructural, que responden a propuestas de tráfico generales relacionadas con los accesos de la ciudad hacia y desde la red exterior de carreteras.

En este sentido está prevista la ejecución de los denominados quinto y sexto puentes sobre el río Urumea, en Aldunaene, para resolver la penetración de la autovía de ese mismo nombre en la ciudad; y, además, el séptimo puente sobre ese mismo río, en Ibaialde, como conexión de Egia con Amara y Loiola.

Otro de los aspectos a considerar en esta materia es la necesaria mejora de la conexión peatonal, y, en su caso y si se entiende posible, rodada, de este barrio con el Centro de la ciudad en el entorno de Tabacalera y de la citada estación ferroviaria de ADIF. Tal como se ha comentado, la consecución de ese objetivo exige, entre otros aspectos, la debida coordinación de las intervenciones planteadas en ambas márgenes de esa red ferroviaria, así como el tratamiento ambiental de ésta.

Una última cuestión relevante en lo que se refiere a la movilidad en Egia es la correspondiente a las mejoras viarias previstas en el entorno del actual Instituto Oncológico, asociadas a la adopción de las medidas necesarias para la adecuada conexión de las partes altas -Aldakonea, "Konkorrenea", etc.- y bajas del barrio mediante la instalación de los elementos mecánicos que se estimen adecuados, y que de forma propositiva se sitúan en el Paseo del Duque de Mandas y en la Calle Tejería.

#### 9.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

La recualificación, dinamización y puesta en valor del parque de Cristina Enea, ampliado mediante la incorporación al mismo del ámbito Ibaialde conforma uno de los objetivos más relevantes planteados en el barrio en esta materia.

De menor importancia, pero reseñables en todo caso, son los espacios de carácter local aportados en las intervenciones de reforma de Aldunaene y Aldakoenea, y también en Tabacalera si tomamos en consideración los estudios previos realizados hasta el momento para la ordenación de ese Ámbito.

#### 9.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

La intervención en el edificio Tabacalera y su conversión en Centro Internacional de Cultura Contemporánea constituye una de las propuestas más significativas planteadas en esta materia. Dada su relevancia, una previsión como ésta ha de trascender a la mera idea de instalación de un equipamiento cultural y vincularse a la de la ordenación y creación en ese entorno de una centralidad urbana dinámica y viva, criterios que el presente Plan General propone para su desarrollo por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Esta propuesta ha de entenderse complementada con las que, en su caso, y consideradas en el contexto del citado planeamiento de desarrollo, pudieran plantearse en la remodelación de la estación de ADIF y su entorno.

La implantación de la Estación de Autobuses en las proximidades de la del Norte, constituye otra de las cuestiones relevantes en esta materia. Su diseño general debería mantener la debida coordinación funcional y espacial con las previsiones de ordenación que se planteen para el entorno de Tabacalera.

Por último, y con independencia de su carácter de equipamiento privado, cabe señalar la previsión de ampliación de las actuales instalaciones de los E.U.T.G. dentro de su propia parcela.

#### 9.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

No se prevé la ejecución de nuevas infraestructuras de servicios de carácter general.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos proyectados precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios de carácter local correspondientes.

## 10.- Propuestas planteadas en el barrio de Gros (GR).

### 10.1.- Características generales.

El barrio de Gros constituye el ensanche Este de la ciudad, situado en la margen derecha del río Urumea, junto a su desembocadura en el mar. Proyectado en sucesivas fases, el asentamiento ha supuesto una progresiva ocupación física de terrenos ganados al río y al mar que ha dado lugar a un barrio denso que ha vivido en los últimos años una sustancial transformación y recualificación urbanas.

El territorio, situado al pie de las colinas de Egia y Ulia, es así sensiblemente horizontal, una vez que ha sido históricamente modelado, desapareciendo, entre otras, la loma del Txofre; y constituye, a pesar de su centralidad e integración en la ciudad, una pieza claramente identificable por su memoria histórica y por la rotundidad de sus límites: el río Urumea al Oeste, el trazado del ferrocarril de ADIF al Sur, la avenida de Navarra y la falda del monte Ulia al Este y el mar con la nueva playa de la Zurriola al Norte.

Su superficie es de 45 hectáreas y cuenta, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, con una población censada de 20.102 habitantes.

El barrio cuenta con un total de, aproximadamente, 9.327 viviendas y 212.137 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas. Cuenta asimismo con una importante dotación de equipamientos comunitarios (ambulatorio, escuelas Viteri, instituto, etc., algunos situados en su perímetro inmediato), y una menor dotación de espacios libres que se ha visto sin embargo mejorada sustancialmente, tanto cuantitativa como cualitativamente, con la intervención recientemente llevada a cabo en el frente litoral.

El Palacio de Congresos, Auditorio y Sala de exposiciones del Kursaal constituye un elemento singular situado en este barrio.

Como resultado de la aprobación y ulterior ejecución de las determinaciones del Plan General de 1995, así como de la reordenación de su litoral y de la aplicación del plan de movilidad en su "corazón", Gros ha alcanzado un importante grado de madurez urbanística como ensanche consolidado, completando incluso su malla urbana con la ordenación de la plaza Nafarroa Behera y su entorno.

Superada esta fase de remate de la trama urbana, de modernización y de recualificación general, y sin perjuicio de dar continuidad a estas últimas medidas, Gros cuenta ahora con la oportunidad de decidir sobre la ordenación de la explanada de Sagüés, incluida la pasarela hasta Mompás, que este Plan propone acometer (cuya previsión y ejecución se condiciona a su compatibilidad con los objetivos de preservación del litoral y de sus márgenes, incluidos los asociados al LIC de Ulia).

Por otra parte, se propone consolidar la ordenación actual propiciando la coexistencia de una mixtura de usos, siempre que éstos resulten compatibles; regulando las condiciones de edificación; integrando la movilidad motorizada y no motorizada, previendo una mayor superficie pública con destino al uso peatonal y a la ordenación de itinerarios para bicicletas; ampliando la dotación de aparcamientos para residentes; y complementando sus dotaciones de equipamientos, ya en el mismo barrio ya en su entorno inmediato.

10.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 3 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
GR.01	Gros (I)	148.113
GR.02	Gros (II)	256.756
GR.03	Sagües	45.583
<b>Total</b>	<b>GROS</b>	<b>450.452</b>

Este barrio no cuenta con suelos que se clasifican como suelo no urbanizable.

10.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La ordenación propuesta consolida básicamente el área urbana actual, previéndose la reordenación de su extremo noreste, donde el barrio se encuentra con el mar y Ulia, en Sagües.

Conviene matizar que la consolidación del área urbana no supone estrictamente la consolidación de los usos implantados formulándose también alternativas para la transformación de éstos.

Dando respuesta tanto a la escala local como a la municipal e incluso supramunicipal, el Plan General propone rematar adecuadamente el frente urbano litoral en su extremo este, propiciando la localización en Sagües de servicios complementarios que demanda la ciudad, tales como un hotel e instalaciones balnearias y deportivas de carácter náutico, para cuya acogida dicho lugar resulta apto. Asimismo, se plantea la complementación de esa intervención con la pasarela proyectada hasta Mompás.

Se plantea asimismo la ampliación del Kursaal.

Se prevé dar continuidad a las intervenciones de mejora de las condiciones de la movilidad interna que deben conllevar un aumento de las peatonalizaciones, de la ordenación de itinerarios para bicicletas así como del aparcamiento y una jerarquización de la movilidad rodada, complementándolas con la remodelación de la plaza Cataluña y su entorno.

Las actuaciones a plantear en materia de transporte público han de tener también un relevante protagonismo con el objeto de consolidar la centralidad del lugar.

La propuesta procura además mantener la localización de usos de actividades económicas y pautar la actual tendencia del mercado mayoritariamente orientada hacia la ampliación de la oferta residencial, impidiendo en esta línea la nueva implantación de viviendas en plantas bajas, sin perjuicio de las decisiones que a este respecto se adopten en el marco de las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan con el fin de regular, entre otras, dicha cuestión.

Una parte muy limitada del barrio está integrada en el ámbito objeto del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Ulia. Al igual que en el barrio Ategorrieta-Ulia, se incorpora dicha previsión al Plan General, con las correspondientes y específicas condiciones de regulación del mismo.

#### 10.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Se propone la consolidación de la edificación residencial existente sin propiciar nuevos desarrollos de vivienda, sin perjuicio de las intervenciones autorizadas tanto como división de las viviendas preexistentes como por levante de las edificaciones cuyo perfil es inferior al máximo establecido.

Se consolida también la morfología del ensanche residencial, incluidas las actividades económicas compatibles con el predominante de vivienda, incentivando la ordenación de un área residencial con un importante techo de ese tipo de actividades que dé complejidad y riqueza al conjunto.

Adicionalmente se proyecta una parcela con destino a usos terciarios (hoteleros, hosteleros y dotacionales) en Sagüés con una edificabilidad sobre rasante de 8.400 m<sup>2</sup>(t). Esta actuación, complementada con la citada pasarela hasta Mompás, persigue el objetivo de ordenar con claridad y rigor ese entorno, con la consiguiente clarificación de la actual situación urbanística, y la determinación de un idóneo encuentro entre los medios urbano y natural en ese entorno.

#### 10.5.- Propuestas en materia de movilidad.

En la línea de las actuaciones que ya se vienen llevando a cabo a partir de la tramitación en 1991 del Avance del Plan General de 1995, se ha de dar continuidad al proceso de recuperación de la ciudad y del barrio por y para el peatón, garantizando para ello también la accesibilidad al mismo mediante un transporte público eficaz y la movilidad ciclista, sin perjuicio de que se garantice la accesibilidad regulada mediante otros modos de movilidad motorizados sobre cuatro ruedas.

Se plantea así la ordenación jerarquizada de itinerarios peatonales, vías ciclistas, ejes para el transporte colectivo con plataforma reservada y otras vías para la movilidad privada motorizada, complementada con la localización estratégica del aparcamiento de rotación junto a la red viaria configurada básicamente en el perímetro del barrio. En todo caso, las decisiones precisas y definitivas a ese respecto han de ser adoptadas en el contexto de la elaboración y tramitación de los específicos planes promovidos y/o a promover en materia de movilidad sostenible.

Como eventual intervención singular se plantea la posible remodelación del viaducto de Iztueta a partir de la reordenación de los accesos a Egia por Tabacalera. De igual manera, se propone la realización de los correspondientes estudios para, en su caso, permeabilizar la conexión de las dos márgenes del ferrocarril en el o los entornos que con ese fin se estimen adecuados.

Se consolida el apeadero de Gros y su papel al servicio del barrio. En todo caso, este servicio, al igual que el correspondiente viario soporte de tráfico motorizado, ha de ser objeto de la correspondiente y específica atención a los efectos de la determinación de las necesarias medidas de eliminación y/o minimización de la contaminación acústica asociada a los mismos y de, en definitiva, modernización de las instalaciones ferroviarias.

Por otra parte, se da también respuesta a la mejora de la accesibilidad rodada al barrio con la previsión de un nuevo enlace desde la variante en Marrutxipi.

Se propone también la reordenación del aparcamiento localizando el aparcamiento de rotación en el Kursaal así como en Sagüés y en Manteo (inmediato al barrio), mientras que se plantea un paulatino destino a residentes de los aparcamientos de la Plaza de Cataluña y del Chofre.

Dados los objetivos planteados, en orden a preservar el trazado urbano y el patrimonio arquitectónico existentes, no se proyectan nuevos elementos viarios ni se prevén relevantes transformaciones de los existentes, sin perjuicio de las eventuales modificaciones de la sección funcional de algunas calles como consecuencia de la aplicación de los nuevos esquemas de tráfico previstos en la ciudad.

La citada reestructuración del tráfico se engloba en la acción de carácter general ya iniciada con motivo de la aprobación del Plan General de 1995, que pretende la reorganización del sistema de transporte en el conjunto del área urbana, extendiéndose en última instancia a la totalidad del Area Funcional de Donostialdea, con el objetivo de que el progresivo incremento de la presencia del vehículo privado no lleve a situaciones de colapso de la movilidad y a un deterioro inadmisibles de su calidad ambiental.

#### 10.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se consolidan los espacios libres urbanos preexistentes, escasos en este entorno densamente ocupado, en el que la aún reciente intervención en la reordenación del litoral ha permitido mejorar sustancialmente la dotación del barrio.

Así, se consolidan como tales tanto las terrazas ordenadas en torno al Kursaal, el paseo de La Zurriola y Sagüés, como las plazas del interior de Gros -Pinares, Zuberoa, Biteri, Cataluña, Nafarroa Behera, Txofre, etc.-, previéndose la reordenación del extremo Este de Sagüés mediante la recalificación de este espacio urbano precisamente con su destino mayoritario a espacios libres, prolongándolo hasta Mompás mediante la pasarela proyectada (cuya previsión y ejecución se condiciona a su compatibilidad con los objetivos de preservación del litoral y de sus márgenes, incluidos los asociados al LIC de Ulia).

Con ello se pretende completar la ordenación del conjunto del frente litoral del barrio recalificando la dotación de espacios libres preexistentes, independientemente de las operaciones de recuperación de la ciudad para el peatón que van a propiciar también un aumento significativo de la superficie destinada a éstos en Gros.

#### 10.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Las acciones llevadas a cabo en los últimos años en desarrollo del Plan General de 1995 en las parcelas colindantes de Zuhaizti y Manteo han supuesto una mejora sustancial de la dotación de equipamientos al servicio del barrio.

El Plan se propone dar continuidad a este tipo de intervenciones posibilitando la implantación de instalaciones deportivas de carácter náutico en Sagüés, junto a la playa de la Zurriola; así como previendo una nueva dotación de alojamientos para la tercera edad y un centro de día en Manteo, inmediato al barrio, en orden a posibilitar la continuidad de la convivencia de este colectivo en el propio barrio en condiciones adecuadas. Se prevé asimismo la ampliación del Kursaal.

Se consolidan por otra parte los equipamientos públicos preexistentes.

10.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan tanto las infraestructuras preexistentes como las iniciativas que en este campo se encuentran en marcha tales como la reforma del saneamiento integral con su particular incidencia en el entorno de Sagüés.

Independientemente de ello, la intervención en Sagüés precisará la implementación de las infraestructuras de servicios correspondientes.

11.- **Propuestas planteadas en el barrio de Ibaeta (IB).**

11.1.- Características generales.

Ocupa básicamente las zonas llanas de la vega del mismo nombre y parte de las laderas de Igeldo que vierten a ella, desde Lorea hasta el barrio de Añorga que lo limita por el Sur.

Está además limitado al Norte por los Ámbitos de Benta Berri y Ensanche de Ondarreta, al Este por el barrio de Ayete, y al Oeste por los suelos rurales de Igeldo.

Tiene una superficie de 3.906.891 m<sup>2</sup>.

Desarrollada la zona urbana en su práctica totalidad, ha sido ejecutada en su mayor parte sobre la base de las determinaciones del Plan General de 1995, heredadas de una Modificación del Plan General de 1962 aprobada en el 1991.

Puede decirse que se trata de un barrio diversificado en lo que a los usos se refiere, teniendo en cuenta que frente a las 3.672 viviendas que contiene (para 8.948 habitantes), la superficie de techo destinada a las actividades económicas supera los 307.444 m<sup>2</sup>(t), siendo también notable la superficie de techo de los equipamientos existentes, entre los que destacan el Campus de la Universidad del País Vasco y otras instalaciones docentes; las citadas cantidades incluyen las viviendas y la edificabilidad económica disconforme con el planeamiento.

11.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto por los siguientes Ámbitos Urbanísticos, que totalizan 1.767.973 m<sup>2</sup>.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
IB.01	Arriola	156.805
IB.02	Tolare	143.064
IB.03	Campus Universitario Sur (I)	209.797
IB.04	Igara Este	26.571
IB.05	Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Enlace Ibaeta)	13.432
IB.06	Lorea	47.155
IB.07	Etxemaite	10.559
IB.08	Zapatari Norte	25.795
IB.09	Goienetxe	68.320
IB.10	Berio	275.585
IB.11	Loistarain Berri	32.144
IB.12	Illarra	103.610
IB.13	Igara	265.286

IB.14	Illarra Berri	17.373
IB.15	Ibai	40.642
IB.16	Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)	23.619
IB.17	Fundacion Matía	30.857
IB.18	Zapatari Sur	20.767
IB.19	Iza	69.577
IB.20	Sesiotegi	9.860
IB.21	Errotaburu	110.990
IB.22	El Infierno	66.165
<b>Total</b>	<b>IBAETA</b>	<b>1.767.973</b>

Incluye también una parte importante del suelo no urbanizable correspondiente a partes de la ladera Sur de Igeldo y a la vaguada de Igara que, con una extensión de 2.138.918 m<sup>2</sup> constituyen el 54,75% de la superficie del barrio.

### 11.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Ya se ha dicho que estamos ante un barrio recientemente acabado de desarrollar, y en el que se ha dado una de las mayores transformaciones de la ciudad a lo largo de estos últimos años. Las previsiones del Plan General de 1995, heredadas de una Modificación del Plan General de 1962 aprobada el año 1991, han sido determinantes a ese respecto.

Como los citados documentos de planeamiento pretendían, se ha logrado la estructuración del conjunto sobre la base de un sistema viario adecuado, "cosiendo" lo nuevo con lo existente y eliminando las condiciones de desarrollo parcial, fragmentado e inconexo que presentaba.

Además, la variedad de los usos implantados ha terminado por configurar, junto con las partes llanas de El Antiguo-Ondarreta, que también formaron parte de la aludida Modificación del Plan General de 1962, un conjunto urbano diverso, complejo y equilibrado, que ha venido sin duda a constituir la alternativa al centro urbano que el Plan General de 1995 pretendía.

Por su parte, este Plan General no viene sino a consolidar aquellos criterios, convalidando los desarrollos que aún restan por ejecutar, sin perjuicio de pequeños reajustes o complementaciones en alguno de ellos.

Entre esos desarrollos por ejecutar y a modo de rémora del pasado cabe citar el referido a El Infierno, que puede y debe ser considerado como una auténtica asignatura pendiente.

### 11.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

En la actualidad existen en Ibaeta un total de 3.672 viviendas

El techo destinado en este momento a usos terciarios constituye una cantidad importante en relación con el uso de vivienda, ya que supera los 307.444 m<sup>2</sup>(t).

El número de nuevas viviendas proyectadas en el barrio (incluidas tanto las previstas en el Plan General de 1995 y pendientes de ejecución, como las propuestas por este Plan) suma un total aproximado de 697 viv. (incluidas las planteadas en sustitución de las disconformes con el planeamiento). De ese total, 332 se vinculan al régimen de la vivienda protegida.

Por lo que se refiere a las actividades económicas, este Plan viene a convalidar, introduciendo algunos reajustes, los desarrollos pendientes de ejecución en diversos ámbitos como Igara, Lorea, El Infierno y otros.

En los más significativos de El Infierno e Igara, la edificabilidad destinada a fines de esa naturaleza es de 39.400 m<sup>2</sup>(t) y 44.042 m<sup>2</sup>(t) respectivamente.

Sumados a éstos el resto de ámbitos, la nueva edificabilidad prevista para usos de actividad económica es notable, situándose en torno a los 98.062 m<sup>2</sup>(t), y aportando aproximadamente un 25% a la cantidad total resultante, que supera los 385.243 m<sup>2</sup>(t).

#### 11.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Ya se ha señalado con anterioridad que la estructura viaria de Ibaeta constituyó un objetivo básico y hoy es un logro evidente del Plan General de 1995, lo que ha venido a traducirse en unas adecuadas condiciones de la movilidad tanto del transporte público como del vehículo privado.

La Avenida de Tolosa, espina dorsal del barrio de Ibaeta, ha visto transformada su sección funcional para la armonización de los tráficos peatonales y rodados (ciclistas y motorizados), incluida la disposición del carril bus. A partir de este eje, los accesos a los ámbitos situados en sus márgenes han sido ejecutados o mejorados de acuerdo a las necesidades generadas por los nuevos desarrollos.

Las acciones constructivas a acometer en este sentido se reducen por tanto a la complementación de la red existente mediante la formación de los viarios locales de los ámbitos que restan por desarrollar, así como a la mejora de las condiciones de funcionalidad de algún enlace existente como la glorieta de Igara.

Merece ser destacado en este sentido el nuevo acceso a El Infierno mediante una glorieta situada sobre la Avda. de Tolosa, que vendría a constituirse en el acceso básico del conjunto de actividad económica compuesto por El Infierno y Zuatsu, liberando así de tráficos de paso al núcleo residencial de Errotaburu.

Por otro lado, la Avenida de Tolosa es uno de los ejes viarios en los que se haría efectiva la implantación de la plataforma reservada para el sistema de transporte público que se adopte en la conexión de los extremos Este-Oeste y Norte-Sur de la ciudad, y que constituye una de las previsiones estructurales del presente Plan General.

#### 11.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

Teniendo en cuenta que han sido ejecutadas la mayor parte de las previsiones edificatorias planteadas en el barrio, sólo faltarían por aportar al conjunto de espacios libres de carácter local los provenientes del ámbito de Illarra, como más significativos, manteniéndose básicamente el nivel de estándar existente.

#### 11.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

También en este aspecto se han venido cumpliendo las previsiones del Plan General de 1995, que han colocado al barrio en unos niveles dotacionales altos, tanto en lo que se refiere a equipamientos de carácter local como general.

Tan sólo restaría la incorporación al conjunto, de aquellos equipamientos locales resultantes de los ámbitos pendientes de desarrollo, y más concretamente el ya citado de Illarra y el de El Infierno.

#### 11.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

La única cuestión reseñable al respecto es la relativa a los cauces fluviales presentes en el Barrio, y más concretamente a la Regata de Añorga, que está siendo objeto de estudios y proyectos por parte de URA -Agencia Vasca del Agua-, para su encauzamiento y para la construcción de una conducción interceptora que evite en aquélla los vertidos de aguas negras que se producen en la actualidad.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos proyectados precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios de carácter local correspondientes.

### **12.- Propuestas planteadas en el barrio de Igeldo (IG).**

#### 12.1.- Características generales.

Con el nombre de Igeldo se identifica al territorio situado al oeste del municipio en su frente litoral, extendiéndose también a lo alto del cordal costero e incluso a su vertiente sur. Linda con los municipios de Orio y Usurbil.

Se corresponde en consecuencia con el cordal costero en su tramo situado entre el collado oeste de la cumbre de Txubillo y el collado Este de la cumbre de Kukuarri, significándose en el mismo los puntos culminantes de Gudamendi y Mendizorrotz.

En dicho territorio se asienta el denominado pueblo de Igeldo, en torno a la parroquia de San Pedro, al pie del monte del Calvario (Galbariotako mendia). Igeldo se significa también por la existencia de una cuantitativamente relevante presencia de edificación diseminada en su territorio, resultado, en parte, de la ejecución de las previsiones del Plan General de 1962.

La superficie del barrio de Igeldo es de 10.152.626 m<sup>2</sup> y, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, cuenta con una población de 1.042 habitantes.

Dispone de un total aproximado de 155 viviendas y 5.883 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas; esta última cantidad incluye la edificabilidad disconforme con el planeamiento. Cuenta asimismo con dotaciones locales tales como el centro escolar recientemente realizado y el frontón cubierto, además de otras parcelas de equipamiento; así como con la plaza como elemento singular de los espacios libres locales.

Como resultado de la aprobación y ulterior ejecución de las determinaciones del Plan General de 1995, Igeldo cuenta con un ordenamiento urbanístico que ha propiciado el desarrollo coordinado de diversas intervenciones completando la configuración de su casco urbano. Así, se han

ejecutado una variante viaria norte del casco y un aparcamiento, propiciando la tranquilización del centro urbano además de su reurbanización y de su complementación con nuevos desarrollos residenciales, ejecutados en su totalidad y que han dado respuesta a una demanda de vivienda largamente esperada.

**12.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.**

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 3 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
IG.01	Amezti	44.126
IG.02	Pueblo de Igeldo	42.500
IG.03	Akelarre	10.517
<b>Total</b>	<b>IGELDO</b>	<b>97.143</b>

A su vez, los restantes terrenos del barrio se clasifican como suelo no urbanizable, y cuentan con una superficie total de 10.055.483 m<sup>2</sup>.

**12.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.**

La situación actual justifica que, en este Plan General, la atención se dirija a preservar de cualquier desarrollo el conjunto del barrio.

La propuesta tiene así por objeto consolidar el núcleo urbano con la dimensión prevista para el mismo en el Plan General de 1995, que cuenta con las dotaciones necesarias para dar el servicio adecuado al conjunto del barrio.

Eso hace que no resulte necesaria la previsión de mejoras sustanciales o de importantes nuevas obras en infraestructuras viarias en el horizonte temporal del Plan, destacándose que la ejecución de la nueva variante del pueblo ha dado lugar a una mejora singular de la movilidad en el casco urbano, permitiendo abordar actuaciones de recualificación urbana del mismo que deberán continuar acometiéndose paulatinamente.

Se prevé por otra parte la preservación de los ámbitos y elementos del territorio de singular valor natural. Merecen una especial atención a ese respecto: los arroyos de Mendizorrotz; el litoral y los márgenes de protección del mismo, con sus acantilados; las áreas de vegetación de interés; las áreas de interés para la fauna (ranita meridional); los suelos de valor agrario; etc.

Y esas previsiones se complementan con la ordenación del parque Mendizorrotz, en línea con lo ya planteado a ese respecto en el Plan General de 1995.

**12.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.**

En línea con lo comentado, se consolidan los desarrollos existentes y proyectados en el Plan General de 1995.

También se consolidan los nuevos desarrollos de actividades económicas planteadas en el ámbito Akelarre, a modo de ampliación de las existentes, sin que se proyecten otros de esa naturaleza, sin perjuicio de los asociados a las plantas bajas de las edificaciones residenciales planteadas.

#### 12.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La ejecución de la variante norte del pueblo de Igeldo ha mejorado sustancialmente las condiciones de movilidad en dicho casco urbano permitiendo liberar espacio para el peatón así como ordenar plazas de aparcamiento.

Se propone la habilitación de un itinerario peatonal que conecte adecuadamente el pueblo de Igeldo con el campig.

La propuesta urbanística deberá complementarse con decisiones en materia de transporte colectivo que mejoren las condiciones de accesibilidad al barrio.

#### 12.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se consolidan los espacios libres urbanos preexistentes, incluidos los resultantes de la ordenación del ensanche de Igeldo ejecutado en desarrollo del Plan General de 1995.

A esos espacios se añade el parque rural de Mendizorrotz, que cuenta con una superficie de 2.382.859 m<sup>2</sup>.

#### 12.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

El desarrollo urbano que se acomete en la actualidad en el caso de Igeldo ya contempla la mejora de la dotación de equipamiento comunitario del barrio, siendo ejemplos de ello la remodelación del frontón y la nueva escuela realizada.

Se propone asimismo la habilitación de un centro de dinamización turística y rural de Igeldo.

#### 12.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan tanto las infraestructuras preexistentes como las iniciativas que en este campo se encuentran en marcha tales como la reforma del abastecimiento de agua al barrio.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos previstos precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios correspondientes.

#### 12.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable una muy amplia extensión de Igeldo, y se propone la preservación de distintas y amplias extensiones del mismo.

A ese respecto, a los ámbitos y elementos antes mencionados (los arroyos de Mendizorrotz; el litoral y los márgenes de protección del mismo, con sus acantilados; las áreas de vegetación de interés; las áreas de interés para la fauna -ranita meridional-; los suelos de valor agrario; etc.) cabe añadir el singular tratamiento asociado a la identificación de una zona global "Rural Forestal" en el

entorno de Agiti, con un régimen urbanístico asimilable a la preservación de esa realidad, además de a la ordenación del también mencionado parque rural de Mendizorrotz.

### **13.- Propuestas planteadas en el barrio de Intxaurreondo (IN).**

#### **13.1.- Características generales.**

El barrio de Intxaurreondo se localiza al Este de la ciudad, en la continuidad de Ategorrieta y Egia, extendiéndose desde la avenida de Ategorrieta al norte, hasta la cumbre de Ametzagaina al sur, para lindar con Miracruz-Bidebieta y Altza al este.

Está atravesado por los principales ejes viarios comarcales (avenida de Ategorrieta, trazados ferroviarios de ADIF y Euskotren y carretera-variante).

El área urbana del barrio se asienta sobre el corredor de Ategorrieta, habiendo ascendido progresivamente hacia las lomas más altas situadas al sur de ese corredor, encontrando un límite preciso en el paseo de Otxoki y en el parque del mismo nombre.

El cordal de Ametzagaina y sus laderas constituyen así el suelo no urbanizable del barrio, integrados en el área recreativa de Lau-Haizeta, y conforman uno de los parques públicos rurales delimitados en aquélla.

El territorio ofrece consiguientemente una superficie ondulada, con acusadas pendientes, que se hacen sin embargo más dóciles en la zona alta correspondiente a Baratzategi.

Su superficie es de 215 hectáreas y cuenta, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, con una población de 16.456 habitantes.

Cuenta con un total de 6.521 viviendas y 110.494 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas; aquella cantidad incluye las viviendas disconformes con el planeamiento. Dispone asimismo de una importante dotación de equipamientos comunitarios locales (polideportivo de Mons, campo de fútbol de Matigoxotegi, centros docentes, residencia de ancianos, casa de cultura, etc.), y una dotación de espacios libres cuantitativa y cualitativamente significativa.

El barrio se ha ido configurando en las últimas décadas en ejecución de la modificación del Plan General de 1962 en su día tramitada y del Plan General de 1995 y sus modificaciones, en particular de la referida a Marrutxipi.

El tiempo transcurrido, si bien escaso aún, y, probablemente también, la morfología urbana proyectada, han permitido consolidar en buena medida un barrio de importante entidad con una identidad propia, espacios libres representativos y dotaciones de equipamiento local e incluso general.

Superada esta fase de construcción de la ciudad, el nuevo Plan General debe contribuir a dar continuidad al proceso de urbanización o reurbanización del barrio, así como de complementación de la red de equipamientos; planteándose también la oportunidad de propiciar unas mejores condiciones de integración del barrio en el continuo urbano de la ciudad y, también, una mejora sustancial de las condiciones de accesibilidad.

13.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 9 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
IN.01	Marrutxipi	118.336
IN.02	Intxaurreondo Zaharra	152.717
IN.03	Intxaurreondo Berri	327.489
IN.04	Julimasene	42.716
IN.05	Mons	206.976
IN.06	Variante Donostia-Sn.Sn. (Tramo Polloe)	52.164
IN.07	Baratzategi	612.159
IN.08	Variante Donostia-Sn.Sn. (Tramo Intxaurreondo)	202.893
IN.09	Garbera	227.748
<b>Total</b>	<b>INTXAURRONDO</b>	<b>1.943.198</b>

A su vez, los restantes terrenos del barrio se clasifican como suelo no urbanizable, y cuentan con una superficie total de 208.023 m<sup>2</sup>.

13.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La propuesta tiene por objeto consolidar el desarrollo del barrio, confirmando básicamente los actuales límites de su área urbana, así como los límites del área recreativa de Lau-Haizeta.

Se consolidan así tanto los desarrollos predominantemente residenciales como la implantación comercial de Garbera, el Cuartel de la Guardia Civil de Baratzategi (cuyas instalaciones se prevé ampliar) y las Cocheras de autobuses de la Compañía del Tranvía de Donostia-San Sebastián, cuya parcela se propone ampliar.

En este contexto general, se propone completar la urbanización del barrio así como su dotación de equipamientos, procurando la recualificación urbana del conjunto. En esta línea se plantean, entre otras, acciones tales como la ordenación de itinerarios peatonales y ciclistas (paseo de Txaparrene, paseo de Mons, etc.), la implantación de medios mecánicos que permitan evitar barreras urbanísticas (ascensores de Nuestra Señora del Coro y de Loiola a Beharko), la urbanización de espacios libres (bulevar de Marrutxipi), y la ampliación de la casa de cultura en Letaman o la ordenación de un nuevo polideportivo en Suistegi.

El Plan se propone también buscar la continuidad del barrio y su integración en la ciudad, para lo cual se plantea la conexión del paseo de Txaparrene con Ategorrieta en el reloj y con La Herrera por Arrobitxulo.

Se prevé asimismo dotar al barrio de mejores condiciones de accesibilidad, no sólo peatonal y ciclista, sino también rodada y en transporte colectivo. Para ello, se prevé la transformación de la variante (una vez en servicio el segundo cinturón viario), y la ejecución de un nuevo enlace en Marrutxipi; y, por otra parte, la implantación de una estación ferroviaria de la línea de Euskotren, una vez desdoblada ésta, con acceso directo desde los ámbitos de Mons y Baratzategi, y la

implantación también de una nueva estación en la línea de ADIF en Intxaurre Zaharra, cubriendo el actual trazado ferroviario y obteniendo asimismo nuevos espacios de uso público.

La intervención en la variante ha de buscar asimismo la minimización de los efectos derivados del ruido.

Se plantea también completar la dotación de aparcamientos tanto en rotación, en Marrutxipi, junto a la actual estación de ADIF, como para residentes, en Zarategi y Mons.

Ante las necesidades planteadas por la Clínica del Pilar, el Plan prevé la transformación de dicha parcela en residencial, proponiéndose alternativamente el traslado de aquéllas a Auditz-Akular, en Altza.

Se consolida también la iniciativa de implantar el nuevo Parque de Bomberos en Baratzategi.

#### 13.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Se propone la consolidación de la edificación residencial existente, propiciando tan sólo algún nuevo desarrollo de viviendas dando continuidad a las previsiones del planeamiento vigente.

Así, se plantean como nuevos desarrollos significativos la culminación de la intervención en Julimasene y la consolidación de las previsiones de nueva edificación residencial de Baratzategi, así como nuevas iniciativas tales como la transformación parcial de la parcela de la clínica del Pilar en suelo residencial y la reordenación de la finca de Lourdes-enea. Estas intervenciones suponen la ejecución de alrededor de 168 nuevas viviendas en el barrio.

Por otra parte se propone propiciar la ordenación de sendas áreas de centralidad adicional en el barrio, además de Sagastieder, en Mons e Intxaurre Zaharra, favoreciendo así la implantación de actividades económicas compatibles con los usos residenciales en estas localizaciones, para, alternativamente, posibilitar la eventual ocupación de algunos bajos de edificaciones en otras ubicaciones por el uso residencial.

Se consolida por otra parte la implantación del centro comercial de Garbera en sus actuales condiciones de edificabilidad y uso.

#### 13.5.- Propuestas en materia de movilidad.

Se plantea ofrecer una mejora sustancial de la accesibilidad al barrio y de la movilidad en el mismo. Se propone, con ese fin, la implantación de una nueva estación en el contexto del proyecto de desdoblamiento de la red ferroviaria de Euskotren con dos accesos desde Sagastieder y Mons, respectivamente; y de otra nueva estación en el trazado de ADIF en Zubiaurre, cubriendo el ferrocarril en dicho entorno. Ambas líneas ferroviarias, con dos estaciones o accesos a estación en el barrio en ambos casos, completan así un buen servicio a Intxaurre tanto en la zona alta como en la baja.

Con el mismo objetivo se plantea la reordenación de la variante viaria, una vez puesto en servicio el segundo cinturón, complementada con la previsión de un nuevo enlace en Marrutxipi.

Además de estas medidas el Plan ordena una red de itinerarios peatonales y ciclistas en el barrio con continuidad en los barrios limítrofes, resolviendo las barreras urbanísticas con intervenciones

estratégicas, ya a nivel de barrio (ascensores de Nuestra Señora del Coro) ya incluso a nivel de la movilidad en el conjunto de la ciudad (ascensor Loiola-Beharko). En este contexto cobra especial relevancia la continuidad proyectada para el paseo de Txaparrene en la zona baja del barrio.

Estas intervenciones se completan con la ampliación de la dotación de aparcamientos, tanto de rotación como para residentes, a la que ya se ha hecho referencia anteriormente.

#### 13.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

Se consolidan los espacios libres urbanos preexistentes, calificando incluso como tales algunos que en la actualidad no cuentan con dicha calificación como la plaza de Sagastieder, reordenando y redelimitando los parques de Suistegi y Castelao, urbanizando el parque de Marrutxipi, y proponiéndose asimismo con este destino el cubrimiento de la red ferroviaria de ADIF en Zubiaurre.

A estos espacios libres urbanos se añade el parque público del módulo de Ametzagaina, integrado en el parque rural de Lau-Haizeta.

#### 13.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

El desarrollo urbano residencial llevado a cabo en las dos últimas décadas ha dado lugar a una mejora sustancial de las dotaciones locales de equipamiento del conjunto del barrio que van a encontrar en el Plan nuevas iniciativas tales como la ampliación de la casa de cultura de Larrotxene o el nuevo equipamiento previsto en Suistegi.

Se confirma también la implantación en el barrio del nuevo parque de Bomberos así como la del Cuartel de la Guardia Civil (cuyas instalaciones se prevén ampliar) y la de las Cocheras de la Compañía del Tranvía, cuya parcela se amplía hacia el norte.

#### 13.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan tanto las infraestructuras preexistentes como las iniciativas que en este campo se encuentran en marcha tales como la reforma del saneamiento integral que afecta fundamentalmente al entorno de Marrutxipi.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos previstos precisarán la implementación de las infraestructuras de servicios correspondientes.

#### 13.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

El territorio de Intxaurreondo que no se incorpora en los nueve ámbitos urbanísticos referidos se incluye en el área recreativa de Lau-Haizeta correspondiente al suelo no urbanizable.

Dicho ámbito, de limitada extensión, cuenta así con una regulación de su uso que se contiene en el Plan Especial vigente en esa área y que procura tanto la protección del medio rural y de la actividad ligada al mismo, como, fundamentalmente, la ordenación en Ametzagaina de un lugar con destino a parque público como espacios libres no urbanos hacia los que orientar el recreo y el ocio de la población.

Se consolidan por lo tanto las pautas de intervención en dicho territorio recogidas en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 11 de mayo de 1999 y que ahora se consolida, planteándose dar continuidad a las actuaciones previstas en el mismo. Ello supone, entre otras iniciativas, continuar con la gestión del módulo de Ametzagaina, precisándose el objetivo de poner en valor el antiguo asentamiento encontrado.

#### 14.- Propuestas planteadas en el barrio de Loiola (LO).

##### 14.1.- Características generales.

Situado en el extremo Norte del Valle del Urumea, ocupa los suelos llanos de la misma Vega y la ladera hacia Intxaurreondo, barrio que junto con el de Egia, lo limita por el Norte.

Al Oeste, Amara Berri y los altos de Zorroaga, y al Sur y al Este Martutene constituyen el resto de sus límites.

Tiene una superficie de 1.443.878 m<sup>2</sup>.

Se trata de un barrio que históricamente ha constituido un núcleo periférico de la ciudad, y que en los últimos años está pasando a formar parte del continuo urbano, una vez que se está acabando de desarrollar el ámbito de Riberas de Loiola, último de los sectores urbanizables de Amara y nexa de unión de Loiola con el resto de la ciudad.

Aproximadamente un 50% de su superficie urbana está destinada a los usos residenciales; la otra mitad la ocupan dos grandes bolsas de suelo constituidas por los cuarteles militares y los terrenos de la Hípica Militar, estos últimos integrando además a la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

En la actualidad existe en el Barrio un total de 2.137 viviendas (26 de ellas en el suelo no urbanizable) para una población de 4.624 habitantes, que se ubican en su mayor parte en los núcleos de Loiola e Igeltegi y el extremo Oeste de Txomin Enea.

Es destacable en este último ámbito la presencia del Centro Penitenciario de Martutene, que se prevé trasladar a Eskuzaitzeta (Zubieta).

##### 14.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto por los siguientes Ámbitos Urbanísticos:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
LO.01	Ciudad Jardín de Loiola	66.896
LO.02	Loiola	58.873
LO.03	Igeltegi	102.605
LO.04	Cuarteles de Loiola	171.024
LO.05	Txomin Enea	163.525
<b>Total</b>	<b>LOIOLA</b>	<b>562.923</b>

El suelo no urbanizable ocupa, además del propio río Urumea, la ladera de Uba hasta Intxaurreondo, con una superficie de 880.955m<sup>2</sup>.

#### 14.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Puede decirse que los objetivos generales del presente Plan General coinciden sensiblemente con los que hacía suyos el Plan General de 1995, en el sentido de lograr la recualificación de la relativamente desordenada e infraequipada estructura urbana de los desarrollos existentes.

La ejecución, prácticamente finalizada, de las obras de reforma interior y el encauzamiento del río en el núcleo de Loiola, es un comienzo importante de esa necesaria intervención, que debe extenderse a los ámbitos de Ciudad Jardín de Loiola y Txomin Enea, y en un futuro (previa desafectación de los mismos) a Cuarteles de Loiola, que mantiene por el momento su carácter de equipamiento comunitario.

Y todo ello complementado y debidamente coordinado con las grandes infraestructuras implementadas en el barrio como la E.D.A.R., ya ejecutada, la autovía del Urumea con el enlace a Hospitales, en ejecución, y el Tren de Alta Velocidad, todavía en fase de proyecto.

El espacio físico necesario para implantar esta red ferroviaria, obliga a modificar el cauce del río Urumea en el meandro de Cuarteles, configurándolo con una curva de mayor radio.

#### 14.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Han sido llevadas a cabo algunas de las operaciones de reforma interior proyectadas en el Plan General vigente -Igeltegi, Liborio-Enea-, que aunque importantes para llevar a cabo la renovación urbana necesaria, no disponen de la capacidad estructurante suficiente para modificar de forma sustancial la imagen del barrio.

No es éste el caso del ámbito de Loiola, en el que se está finalizando la reforma urbana proyectada. Su relevancia hace que junto con otras intervenciones adyacentes y complementarias, debe venir a configurar un nuevo núcleo urbano totalmente renovado en la margen izquierda del río.

Las intervenciones adyacentes a las que nos referíamos serían las de Ciudad Jardín de Loiola y Txomin Enea, ya delimitadas en el Plan General de 1995. En el primer caso, este Plan propone incrementar el número de viviendas hasta un total aproximado de 314 viv. Por su parte, en Txomin Enea, se consolidan las previsiones establecidas en la modificación del Plan General de 1995 y el Plan Especial promovido en su desarrollo, con sus aproximadamente 1.482 viv.

Por lo que se refiere al régimen jurídico de esas nuevas viviendas, unas 100 en Ciudad Jardín de Loiola y unas 829 en Txomin Enea, se adscriben al régimen de protección pública.

Con estas previsiones, el total de viviendas resultante en el barrio es de, aproximadamente, 3.570 viv.

Por su parte, los nuevos usos terciarios complementarios previstos en los ámbitos residenciales antes citados ascienden a un total aproximado de 15.000 m<sup>2</sup>(t).

#### 14.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La autovía del Urumea, el vial Hospitales-Garbera, y los distintos enlaces e interconexiones entre ellos y el viario actual, así como el nuevo trazado del Tren de Alta Velocidad propuesto, son los elementos de infraestructura viaria y ferroviaria previstos que afectan al barrio, dentro del territorio de la vega del Urumea.

Tanto la autovía del Urumea como el vial Martutene-Hospitales disponen de proyecto de trazado e incluso constructivo en el caso de la autovía que tiene ya muy avanzada su ejecución.

Como aspecto concreto del diseño de los citados elementos viarios cabe resaltar la definitiva resolución del tramo final de la autovía del Urumea, que, a su paso por el casco de Loiola, discurre por un túnel paralelo al del ferrocarril, liberando así de tráficos el tramo de Igeltegi y posibilitando su tratamiento urbano.

Otra cuestión a señalar es la referente al enlace de salida de la variante viniendo de Bilbao y que, en el Plan General de 1995, ocupaba terrenos del ámbito de Ciudad Jardín de Loiola.

Este Plan modifica esa previsión con un nuevo trazado que, saliendo en el mismo punto, gira a la izquierda discurriendo por debajo del tablero de la propia Variante, y llega a desembocar en la glorieta de Riberas de Loiola, conectando así con todos los sentidos posibles.

#### 14.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

Las intervenciones de reforma interior previstas en diferentes ámbitos deben modificar sustancialmente la precaria situación del barrio en este aspecto al formalizarse en todas ellas espacios libres de estancia y relación, entre los que cabe destacar los situados en la margen del río –Ciudad Jardín de Loiola, Txomin Enea (parque fluvial), etc.- conectados por el paseo de ribera que se prolonga por Amara y el Centro hasta la desembocadura.

También resulta complementaria en este aspecto su colindancia con ámbitos rurales y en particular con el parque de Lau-Haizeta/San Marcos.

#### 14.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

De nuevo las mejoras de estándares en este tipo de dotaciones se ven relacionadas con los nuevos desarrollos en los que los equipamientos van a ubicarse, sin que sea posible su cuantificación al tratarse en todos los casos de intervenciones en suelo urbano.

En cualquier caso, los equipamientos básicos previstos en los ámbitos de más importante desarrollo, con especial atención al de Txomin Enea, deben venir a atender tanto a las necesidades particulares de cada una de ellas como a las generales del barrio, fundamentalmente en los campos de la docencia y de la actividad deportiva.

#### 14.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Como cuestión más relevante a señalar entre las infraestructuras de servicios, se encuentra la Estación Depuradora de Aguas Residuales para las cuencas de Ibaeta, Urumea y Pasajes.

La Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), actualmente en servicio, se localiza en terrenos de las canteras de Kapuene, en una zona delimitada de 12 ha. aproximadamente.

Su funcionamiento a pleno rendimiento mejorará notablemente los niveles de calidad de toda la comarca en materia de aguas residuales, permitiendo la progresiva recuperación de ámbitos naturales y urbanos parcialmente degradados, como ríos y franja costera, que forman parte del patrimonio ambiental de Donostia-San Sebastián, consolidándose éste como un objetivo fundamental a considerar en el contexto que nos ocupa.

#### 14.9.- El río Urumea.

El encauzamiento/tratamiento del río Urumea constituye una actuación de singular relevancia para el futuro urbanístico del barrio, y su ejecución, repetidamente considerada e incluso proyectada en las últimas décadas, supone una de las acciones más importantes a tener en cuenta en el nuevo Plan General en el conjunto de la vega de ese mismo nombre.

Los desarrollos residenciales e industriales existentes y previstos aconsejan una actuación en este sentido, con objeto de evitar o mitigar en la medida de lo posible, los graves problemas originados por los periódicos desbordamientos del río y las consiguientes inundaciones producidas.

Con este objetivo, se entiende necesario su encauzamiento por medio de las soluciones técnicas más convenientes, consideradas en cada caso las características del territorio que lo bordea.

En este sentido, cabe señalar que las soluciones planteadas por el "Estudio hidráulico y de ordenación del río Urumea entre su desembocadura y el puente de Karabel", recientemente formulado por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco como base para un proyecto definitivo de encauzamiento del tramo restante hasta Astigarraga, resultan en general aceptables (al menos en alguna de las alternativas presentadas) desde el punto de vista de los desarrollos urbanos planteados por este Plan, y así se ha considerado en los esquemas de ordenación elaborados para ilustrarlos.

#### 15.- **Propuestas planteadas en el barrio de Martutene (MA).**

##### 15.1.- Características generales.

Situado al Sureste del Municipio, ocupa el extremo Sur de la Vega del Urumea en Donostia desde el Centro Penitenciario de Martutene hasta el límite del Término Municipal con Hernani.

Incluye también la loma de Antondegi así como parte de las laderas de Miramón- Zorroaga que lo limitan por el Oeste. Su límite al Este coincide con el del Término Municipal de Astigarraga.

Tiene una superficie de 3.470.758 m<sup>2</sup>.

Constituye, como Loiola, un núcleo diferenciado de la periferia de la ciudad, en el que además de los asentamientos residenciales existentes, que disponen de una cierta entidad, se caracteriza por la histórica implantación de polígonos industriales en su territorio.

De este modo si el número de viviendas existente es de 1.219 unidades para una población de 2.816 habitantes (de ellas 124 viv. con 297 habitantes en suelo no urbanizable), la superficie de

techo destinada a los usos de actividad económica en los ámbitos de Torrua Zahar y Antzita es de unos 180.000 m<sup>2</sup>(t), que supera notablemente al techo residencial; se incluyen en esas cantidades las viviendas y la edificabilidad económica disconformes con el planeamiento.

15.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto por los siguientes Ámbito Urbanísticos:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
MA.01	Antzita	87.151
MA.02	Torrua Zahar	211.405
MA.03	Mateo Gaina	53.141
MA.04	Campos Eliseos	79.127
MA.05	Martutene	109.379
MA.06	Sarrueta	79.192
MA.07	Portutxo	56.241
MA.08	Antondegi	972.737
<b>Total</b>	<b>MARTUTENE</b>	<b>1.648.372</b>

El suelo no urbanizable ocupa, además del propio río Urumea, las laderas hacia Miramón–Zorroaga en donde se ubica la mayor parte del vertedero de Eizmendi, y totaliza una superficie de 1.822.386 m<sup>2</sup>, es decir el 52,51% de todo el barrio.

15.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Al constituir junto con Loiola el desarrollo urbano continuo del valle del Urumea, puede decirse que Martutene participa básicamente de la misma situación urbanística que el primero, y necesita de similares acciones de renovación y recualificación de la relativamente desordenada e infraequipada estructura urbana de los desarrollos residenciales e industriales existentes.

A este grupo vendrían a pertenecer la reconversión de usos de Antzita y Sarrueta, en los que se da predominancia a los residenciales, la reordenación de Portutxo y Martutene en el entorno del puente sobre el Urumea, o la incorporación de nuevos suelos para equipamiento en Campos Elíseos.

Pero la intervención más relevante es sin duda la que se refiere al nuevo desarrollo de Antondegi para usos residenciales y de actividad económica, de una envergadura sólo comparable a los ámbitos de "Auditz-Akular" y "Landarro" en Altza, y cuya ordenación está íntimamente relacionada con las de algunos de los ámbitos limítrofes a los que antes se hacía referencia.

La puesta en servicio de la autovía del Urumea y su conexión con el vial a Garbera, que finaliza en breve sus obras de ejecución, es la primera de las grandes infraestructuras que afectan al barrio, a la que seguirán los trazados del Segundo Cinturón de Ronda, en ejecución, y del Tren de Alta Velocidad.

Es también reseñable la intervención en el cauce del río Urumea y sus márgenes, conforme al Estudio Hidráulico formulado al efecto por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco, con la finalidad de evitar o mitigar las condiciones de inundabilidad que actualmente presenta buena parte de la vega.

#### 15.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Realizadas ya algunas de las intervenciones previstas en el Plan General de 1995 como Artolategi o Etxarri Ene, el barrio contiene en la actualidad un total aproximado de 1.095 viviendas en su parte urbana (incluidas las disconformes con el planeamiento).

Las nuevas propuestas en suelo urbano y urbanizable aportan una cantidad aproximada de 4.083 viviendas nuevas, de las que unas 450 se sitúan en Sarrueta (unas 180 de VPO), unas 20 en Portutxo, unas 68 en Martutene y unas 444 en Antzita (unas 178 de VPO).

En suelo urbanizable, al que corresponde el ámbito de Antondegi, se prevé el mayor desarrollo en esta materia y una de las más relevantes del municipio en vivienda protegida, con un total de unas 3.101 viviendas de las que unas 2.643 se adscriben a algún régimen de protección pública.

Una vez descontadas las viviendas que se estima podrían ser derribadas por el planeamiento pormenorizado a formular, el total de viviendas resultante en el barrio ascendería a unas 5.090 viv.

En materia de actividades económicas, el barrio cuenta en este momento con un total aproximado de 180.000 m<sup>2</sup>(t). Las nuevas propuestas que ahora se plantean ascienden a un total aproximado de 228.161 m<sup>2</sup>(t) resultantes de los 37.000 m<sup>2</sup>(t) de Antzita, 138.100 m<sup>2</sup>(t) de Antondegi, 6.000 m<sup>2</sup>(t) de Sarrueta, 7.000 m<sup>2</sup>(t) de Portutxo y 1.000 m<sup>2</sup>(t) de Martutene, sumadas a los consolidados y pendientes de ejecución de Mateo Gaina -22.161 m<sup>2</sup>(t)- y Torrua Zahar -16.900 m<sup>2</sup>(t)-. La suma de lo consolidado y pendiente de ejecución y lo propuesto da como resultado un total de 375.247 m<sup>2</sup>(t).

Es también destacable la ampliación del ámbito Torrua Zahar en terrenos del término municipal de Astigarraga, tanto por el propio interés de la preparación de suelo para actividades económicas en el conjunto comarcal de Donostialdea, como por la posibilidad que el nuevo desarrollo brinda para dotar al ámbito de nuevos accesos por el Sur y su enlace, también en este punto con la autovía del Urumea.

#### 15.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La autovía del Urumea, el vial Hospitales-Garbera, el Segundo Cinturón de Ronda de Donostia-San Sebastián y los distintos enlaces e interconexiones entre ellos y las variantes de Astigarraga y Hernani, así como el nuevo trazado del Tren de Alta Velocidad propuesto y la estación correspondiente, son los elementos de infraestructura viaria y ferroviaria previstos que afectan al territorio de la vega del Urumea y en concreto al barrio de Martutene, encontrándose todos ellos en diferentes fases de proyecto o ejecución.

Así, frente a la disponibilidad de un trazado básico para la línea del T.A.V., el Segundo Cinturón de Ronda de Donostia-San Sebastián tiene iniciada su construcción, y tanto la autovía del Urumea como el enlace de Antzita del vial Garbera- Martutene-Hospitales se encuentran en una fase muy avanzada de su ejecución, estando el tramo Martutene-Hospitales en fase de proyecto.

Como infraestructura de carácter local, pero de cierta importancia para la estructuración de la vega, cabe reiterar la previsión de un nuevo acceso por el sur para el ámbito de Torrua Zahar a través del Municipio de Astigarraga, y su enlace con la autovía del Urumea.

#### 15.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

Los nuevos desarrollos previstos en diferentes ámbitos, deben modificar sustancialmente la precaria situación del barrio en este aspecto, al formalizarse en todas ellas espacios libres de estancia y relación, entre los que cabe destacar los ubicables en Antzita, Portutxo, Sarrueta y Antondegi, conectados algunos de ellos por el paseo de ribera del río con zonas estanciales de Loiola, y que se prolonga por Amara y el Centro hasta la desembocadura.

En el caso de Antondegi es destacable la calificación de una zona global de espacios libres urbanos.

También resulta complementaria en este aspecto la situación colindante del barrio con ámbitos rurales y en particular con el parque de Lau-Haizeta/San Marcos.

#### 15.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Como en el caso de los espacios libres, las mejoras en el equipamiento están directamente relacionadas con los nuevos desarrollos en los que los citados equipamientos van a ubicarse.

Son destacables en este sentido por su dimensión los resultantes en el ámbito de Antondegi como consecuencia de la aplicación de los estándares legales, y también por su transcendencia la ampliación del ámbito de Campos Elíseos con suelos destinados a contener una zona deportiva sustitutoria de la existente en Sarrueta, que se elimina por las exigencias de su nueva ordenación.

#### 15.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

La propuesta contempla la mejora de la dotación en materia de abastecimiento de agua con la previsión de un nuevo depósito o de la ampliación del de Putzueta.

#### 15.9.- El río Urumea.

El encauzamiento del río Urumea constituye una obra de singular relevancia para el futuro urbanístico del barrio, y su ejecución, repetidamente considerada e incluso proyectada en las últimas décadas, supone una de las acciones más importantes a tener en cuenta en el nuevo Plan General en el conjunto de la vega de ese mismo nombre.

Los desarrollos residenciales e industriales existentes y previstos aconsejan una actuación en este sentido, con objeto de evitar o mitigar en la medida de lo posible, los graves problemas originados por los periódicos desbordamientos del río y las consiguientes inundaciones producidas.

Con este objetivo, se entiende necesario su encauzamiento por medio de las soluciones técnicas más convenientes, consideradas en cada caso las características del territorio que lo bordea.

En este sentido, cabe señalar que las soluciones planteadas por el "Estudio hidráulico y de ordenación del Río Urumea entre su desembocadura y el Puente de Karabel", recientemente formulado por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco como base para un proyecto definitivo de encauzamiento del tramo restante hasta Astigarraga, resultan en general aceptables (al menos en alguna de las alternativas presentadas) desde el

punto de vista de los desarrollos urbanos planteados por el presente Proyecto, y así se ha considerado en los esquemas de ordenación elaborados para ilustrarlos.

## **16.- Propuestas planteadas en el barrio de Miracruz-Bidebieta (MB).**

### **16.1.- Características generales.**

El barrio de Miracruz-Bidebieta se localiza al Este del municipio en el linde con el muelle de La Herrera y Trintxerpe -término municipal de Pasaia-. Se localiza así en el extremo Oeste de la bahía de Pasaia, acogiendo los accesos viarios a ésta. Su territorio se corresponde con la vertiente Este del alto de Miracruz, limitando por el Norte con el Cantábrico (acantilados de Ulia) y por el Sur con el trazado ferroviario de ADIF.

El territorio ofrece una superficie ondulada que acusa pendientes importantes en el monte Ulia, fundamentalmente en su vertiente norte, encontrándose prácticamente ocupada toda aquella parte del mismo inmediata al corredor este-oeste de la ciudad.

Su superficie es de, aproximadamente, 183 hectáreas y cuenta, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, con una población de 9.208 habitantes.

El barrio cuenta con un total aproximado de 3.846 viviendas y 59.176 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas; dichas cantidades incluyen las viviendas y la edificabilidad económica disconformes con el planeamiento. Dispone asimismo de una importante dotación de equipamientos comunitarios locales (polideportivo, campo de fútbol, centros docentes, instituto, casa de cultura, hogar del jubilado, etc.), y una dotación de espacios libres en la que cabe significar el parque de Salvador Allende, que se verá completada con el parque de Ulia, en el suelo no urbanizable.

Como resultado de la aprobación y posterior ejecución de las determinaciones del Plan General de 1995, así como de algunas de las modificaciones del mismo tramitadas (Alto de Miracruz, Contadores y Gomistegi), el barrio ha vivido un proceso de renovación que ha propiciado la transformación de antiguas instalaciones industriales obsoletas en zonas residenciales en las que han surgido nuevos espacios libres y mediante las que se han gestionado nuevos equipamientos públicos.

Superada esta fase de reconversión urbana y de recualificación general, este Plan General debe contribuir a dar continuidad a este proceso, planteándose la oportunidad de abordar la integración del barrio en la bahía de Pasaia.

En esa línea de actuación han de cobrar especial relevancia las decisiones que se tomen en relación con la transformación del muelle de La Herrera, en Pasaia, pero también las soluciones a implementar en la mejora de la movilidad en el continuo urbano con Altza. La nueva coyuntura ofrece así nuevas posibilidades para la reordenación de la avenida Alcalde Elosegui y la conectividad peatonal y ciclista por Arrobitxulo, dando por fin acceso a este territorio, donde propiciar la ubicación de nuevos equipamientos locales.

16.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 5 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
MB.01	Alto de Miracruz	213.710
MB.02	Bidebieta - La Paz	191.808
MB.03	Gomistegi	60.372
MB.04	Bidebieta - Artazkone	55.780
MB.05	Alcalde Jose Elosegí	44.277
<b>Total</b>	<b>MIRACRUZ-BIDEBIETA</b>	<b>565.948</b>

A su vez, los restantes terrenos del barrio se clasifican como suelo no urbanizable, y cuentan con una superficie total de 1.263.620 m<sup>2</sup>.

16.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La ordenación propuesta consolida básicamente el área urbana actual, previéndose la reordenación de la avenida Alcalde Elosegí y de su conexión con La Herrera, así como la nueva ordenación de un itinerario peatonal y ciclista de conexión este-oeste por Arrobitxulo.

Conviene matizar que la consolidación del área urbana no supone estrictamente la de los usos implantados, formulándose también algunas alternativas para la transformación de éstos (subámbito "MB.05.1 Etxanizenea" y otros), además de la previsión de algún nuevo desarrollo (Alto de Miracruz, etc.).

Dando continuidad al proceso de recalificación urbana y de dotación de aparcamiento adicional para residentes se repropone la iniciativa de ordenación de la trasera de la calle Azkuene redefiniendo el límite del subámbito correspondiente en aras a favorecer su gestión. La previsión anterior se complementa con un limitado desarrollo terciario.

Se prevé por otra parte el destino de Arrobitxulo a la localización de dotaciones de equipamiento comunitario.

Asimismo, se propone una continuada intervención en orden a propiciar unas mejores condiciones en la movilidad interna que deben conllevar un aumento de las peatonalizaciones, de la ordenación de itinerarios para bicicletas así como del aparcamiento y una jerarquización de la movilidad rodada. Las intervenciones a proponer en materia de transporte público han de tener también un relevante protagonismo en esta misma línea.

A su vez, distintos espacios y elementos existentes en el suelo no urbanizable son objeto de particular atención y preservación en atención a su valor e interés. Merecen una especial atención a ese respecto: el litoral y las márgenes de protección del mismo; los acantilados en la medida en que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria de Uliá; las áreas de vegetación de interés identificadas en el Plan; etc.

Además, a las anteriores se añade la ordenación del parque rural de Uliá, ya previsto en el Plan General de 1995 y que en este momento se propone ampliar.

#### 16.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

Con carácter general y sin perjuicio de reajustes de nula relevancia, se consolida la realidad residencial actual del barrio.

Con una sola salvedad, no se prevé por otra parte la ordenación de nuevos desarrollos específicos con destino a la implantación de actividades económicas. Dicha salvedad está asociada a la previsión de un desarrollo de 1.000 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario a orillas de la calle Azkuene.

#### 16.5.- Propuestas en materia de movilidad.

El Plan establece las pautas para la recuperación del continuo urbano como resultado de la transformación proyectada tanto para la antigua carretera N-1 como para la variante en su tramo correspondiente al enlace de La Herrera, así como de la iniciativa proyectada para la ordenación de un itinerario peatonal y ciclista por Arrobitxulo.

Se plantea adicionalmente la ordenación de itinerarios peatonales y vías ciclistas locales que faciliten la movilidad en el barrio, incorporando incluso medios mecánicos para la superación de barreras (Azkuene).

Se consolida asimismo la propuesta de la construcción de un aparcamiento subterráneo de vehículos con destino a residentes en la trasera de Azkuene.

Por otra parte, la mejora general del transporte público y, en particular, la remodelación de las estaciones ferroviarias inmediatas de Euskotren y ADIF de La Herrera, han de propiciar adicionalmente una mejor integración del barrio en la ciudad.

#### 16.6.- Propuestas en materia de espacios libres.

La propuesta consolida los espacios libres urbanos preexistentes -plaza de Bidebieta, parque de Salvador Allende, etc.-, así como la nueva plaza proyectada en Gomistegi.

Esa dotación se verá incrementada, en su caso, en Arrobitxulo.

#### 16.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

El barrio cuenta con una dotación de equipamientos importante que el Plan propone ampliar con la implantación de instalaciones deportivas al aire libre en Arrobitxulo, una vez mejoradas las condiciones de accesibilidad a ese entorno.

#### 16.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan las infraestructuras preexistentes.

16.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable una muy amplia extensión de Miracruz-Bidebieta.

Asimismo, prevé la preservación de importantes espacios y elementos ubicados en ese suelo. Merecen una especial atención a ese respecto los antes citados (el litoral y las márgenes de protección del mismo; los acantilados en la medida en que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria de Ulia; las áreas de vegetación de interés identificadas en el Plan; etc).

A las medidas anteriores se añade la también comentada previsión del parque de Ulia, que ha de ser objeto de ordenación mediante el consiguiente Plan Especial a formular con ese fin.

17.- **Propuestas planteadas en el barrio de Miramón-Zorroaga (MZ).**

17.1.- Características generales.

Ocupa las lomas situadas al Sur del Término Municipal, entre los valles de Añorga y Urumea, y está limitado al Norte por los barrios de Ayete y Amara Berri.

Tiene una superficie de 4.887.808 m<sup>2</sup>.

Es un barrio nuevo en lo que a su formación y ejecución se refiere, y destacan en él la presencia del Parque Tecnológico del mismo nombre y del Complejo Hospitalario Donostia de la red pública sanitaria.

Sus desarrollos residenciales responden a modelos de bajo desarrollo, y en una gran parte al de tipología aislada, acogiendo un total de 1.647 habitantes.

17.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

Está compuesto por los siguientes Ámbitos Urbanísticos:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
MZ.01	Merkelin	76.670
MZ.02	Miramón	1.325.944
MZ.03	Iyola	312.741
MZ.04	Ilunbe	76.283
MZ.05	Ciudad Sanitaria	171.596
MZ.06	Agerre	262.345
MZ.07	Zorroaga	130.033
MZ.08	Variante Donostia-Sn.Sn. (Tramo Miramón-Zorroaga)	184.276
MZ.09	Variante Donostia-Sn.Sn. (Enlace de Ilunbe)	136.899
MZ.10	Basozabal	37.297
<b>Total</b>	<b>MIRAMON-ZORROAGA</b>	<b>2.714.084</b>

El suelo no urbanizable del barrio ocupa la franja Sur del mismo; incluye el área recreativa de Oriamendi y parte de los terrenos del vertedero de Eizmendi, y totaliza una superficie de 2.173.724 m<sup>2</sup>, en la que se ubican 19 viviendas del total anteriormente señalado.

#### 17.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

Este Plan General consolida las propuestas que han venido siendo planteadas como desarrollo o modificación del planeamiento vigente, incluidas las Modificaciones del Plan General de 1995 promovidas.

El grado de ejecución de esas propuestas es diverso, encontrándose pendientes aún una parte sustancial de los desarrollos propuestos

En este sentido las determinaciones del Plan General de 1995 para algunos ámbitos han sido llevadas a cabo en su totalidad, como es el caso de Merkelin o Agerre. En otros han sido objeto de modificaciones puntuales ya aprobadas -Miramon I, e Ilunbe-, si bien está pendiente de ejecución buena parte de la nueva edificabilidad prevista en el primero de ellos, lo mismo que en los subámbitos residenciales de Miramon II e Iyola II pertenecientes al ámbito urbanístico de "Iyola".

Está también pendiente de ejecución el viario de conexión del barrio con la vega del Urumea y la variante, según el proyecto formulado por el Departamento de Carreteras de la Exma. Diputación de Gipuzkoa.

#### 17.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

El área urbana de Miramon-Zorroaga cuenta en este momento con un total de unas 454 viviendas (incluidas las disconformes con el planeamiento), y se plantea su complementación con unas 375 nuevas viviendas.

De estas últimas, unas 105 viviendas corresponden a Iyola II que está en fase de ejecución de la urbanización, y unas 86 viviendas al ámbito de Basozabal.

El resto de las previsiones corresponden al subámbito "Vial Iyola" (unas 6 viv.) y a los pendientes en ejecución en Merkelin (unas 14 viv.), Miramón (unas 67 viv.), Agerre (unas 42 viv.), y a los subámbitos de Miramón II (unas 50 viv.) e Iyola I (1 Viv.).

En materia de actividades económicas la propuesta incluye la consolidación de las nuevas previsiones formuladas para el ámbito de Miramón (I), que suponen la ordenación de una edificabilidad adicional (pendiente de ejecución) de, aproximadamente, 97.314 m<sup>2</sup>(t), que se complementan con un nuevo desarrollo de 5.000 m<sup>2</sup>(t) en el ámbito Miramón (II), proyectados en parcelas anteriormente destinadas a usos residenciales y que ahora se destinan a usos terciarios. Además, a las cantidades anteriores se han de sumar otros 34.787 m<sup>2</sup>(t) emplazados en Ilunbe, de los que parte está construido y el resto es de nueva proyección.

#### 17.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La ejecución del enlace de Illunbe, ya previsto en el Plan General de 1995, constituye un objetivo básico en el conjunto de la estructura general viaria municipal. Se consigue con ello completar el eje transversal alternativo a la Variante, al conectarla con el nudo de Garbera a través de Martutene, y a su vez la conexión de este eje con Miramon a la altura de la Ciudad Sanitaria.

Por otro lado, se propone la mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal y ciclista al barrio, mediante la implantación de un ascensor que conecte Anoeta con Ilunbe salvando el desnivel existente en ese punto, y dando continuidad al bidegorri ejecutado en Miramon (I) hasta Ilunbe.

#### 17.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

La propuesta consolida tanto los espacios libres existentes como los provenientes de los nuevos desarrollos en ejecución, entre los que presenta una especial relevancia el Parque de Miramón.

#### 17.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

La propuesta más relevante en este sentido es la que se refiere a la ampliación del actual Ámbito Urbanístico Ciudad Sanitaria, con la finalidad de dar la adecuada respuesta a futuras necesidades de reorganización o ampliación de las instalaciones sanitarias de la red pública existentes.

Por otro lado, se consolidan los diversos equipamientos de carácter general y local existentes, y los previstos en ámbitos de nuevo desarrollo en el barrio.

#### 17.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

La propuesta consolida fundamentalmente las infraestructuras preexistentes, planteándose por otra parte la sustitución del depósito de agua de Miramon por otro en Oriamendi.

### **18.- Propuestas planteadas en el barrio de Zubieta (ZU).**

#### 18.1.- Características generales.

Zubieta se ubica en el suroeste del término municipal. Linda con los municipios de Usurbil, Lasarte-Oria y Andoain, y presenta la peculiaridad de constituir un enclave discontinuo con respecto al resto del territorio del municipio.

Situado en la orilla izquierda del río Oria, se corresponde tanto con la amplia vega inmediata al curso del río como con las estribaciones del monte Andatza, siendo en el valle donde surge el asentamiento del núcleo urbano y donde se implanta el hipódromo, en cuyo entorno se localizan posteriormente otros usos, que ocupan incluso las laderas.

El río Oria y su afluente, el Abalotz, conforman sus límites más identificables por Norte, Este y Sur, mientras que al Oeste el territorio se extiende hacia el monte, limitándose prácticamente la implantación del caserío aislado a las laderas orientadas al norte.

Se asientan en este territorio un pequeño núcleo urbano ordenado alrededor de la iglesia de Santiago y el Hipódromo municipal, además de caseríos aislados, algunas actividades y equipamientos diversos que se localizan en los entornos del Hipódromo y de Bugati, y la ciudad deportiva de la Real Sociedad en la vaguada de Katanbide.

El cordal que desciende desde Andatza al valle del Oria por Olaikogaina y el collado de Letabide hasta las lomas de Elordin y Lertxundi domina el valle, constituyendo un eje central alto que identifica a su vez dos ámbitos, al noroeste y al sureste del mismo respectivamente, que se unen a

su vez por un estrecho corredor junto al cauce del río. Cabe significar al sur un cuarto ámbito: el barranco de Abalotz y el cerrado del Oria.

Su superficie es de 6.899.928 m<sup>2</sup> y cuenta, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de diciembre de 2007, con una población de 281 habitantes.

El reciente desarrollo del núcleo urbano ha propiciado un aumento de residentes que ha de tener aún continuidad, incluso a corto plazo, dando respuesta al fin a la demanda del propio Zubieta.

El barrio cuenta con un total aproximado de 83 viviendas y 30.248 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas; dichas cantidades incluyen las viviendas y la edificabilidad económica disconforme con el planeamiento. Cuenta asimismo con una dotación de equipamientos en el citado casco urbano y su entorno próximo (escuelas, frontón de rebote, frontón cubierto, centro de Zubietako Lanbide Ikastetxea, etc.), a los que cabe añadir el hipódromo, las instalaciones deportivas de la Real Sociedad de fútbol y la ikastola Landaberri, más alejados de dicho casco.

Tras la aprobación y ulterior ejecución de las determinaciones del Plan General de 1995, Zubieta cuenta con un ordenamiento urbanístico que ha propiciado el desarrollo coordinado de diversas intervenciones tanto completando la configuración de su casco urbano como integrando y ejecutando diversas actuaciones en torno a Bugati.

Superada esta fase correspondiente a una primera ordenación urbanística general, Zubieta se enfrenta ahora a una segunda fase en la que consolidar el modelo territorial, y en la que algunas de las prioridades están asociadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad viaria, motorizadas y no motorizadas, y de la red de saneamiento.

#### 18.2.- Delimitación de ámbitos urbanísticos y suelo no urbanizable.

A los efectos de la exposición sistematizada de las propuestas del Plan, los terrenos del medio urbano del barrio se integran en un total de 9 Ámbitos Urbanísticos que se delimitan en el mismo, y que son concretamente los expuestos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS URBANÍSTICOS		Superficie -m <sup>2</sup> -
ZU.01	Zubietako Kaskoa	55.434
ZU.02	Aldatxeta	323.044
ZU.03	Kantabide	109.392
ZU.04	Hipódromo	231.340
ZU.05	Bugati	71.274
ZU.06	Mercabugati	28.467
ZU.07	Centro de Transportes de Zubieta	161.771
ZU.08	Eskuzaitzeta	1.052.528
ZU.09	Lizarraga-Errotabide (S.9)	12.516
<b>Total</b>	<b>ZUBIETA</b>	<b>2.045.766</b>

Además, se integran en el barrio otros terrenos clasificados como suelo no urbanizable, que cuentan con una superficie total de 4.854.162 m<sup>2</sup>.

### 18.3.- Criterios y propuestas generales de intervención.

La situación actual justifica que, en este Plan General, la atención se dirija, a nivel del barrio, hacia el objetivo central de ordenar una estructura viaria interna del mismo adecuadamente integrada en la red general.

Asimismo se plantean los objetivos de, por un lado, consolidar y madurar el desarrollo del casco, completando su urbanización y sus equipamientos, y, por otro, ordenar la previsión de los nuevos y razonables desarrollos, limitando las nuevas intervenciones a los ámbitos del Hipódromo, Aldatxeta, Bugati, Eskuzaitzeta, Arzabaleta y Lizarraga-Errota bide (S.9), dando respuesta tanto a la demanda de nuevos desarrollos de vivienda y actividades económicas, como a la localización de la cárcel de Gipuzkoa y de la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de Gipuzkoa.

El limitado desarrollo previsto en las inmediaciones del casco [ámbito Lizarraga-Errota bide (S.9)] responde a una iniciativa común de los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia-San Sebastian, planteándose su promoción unitaria e integral por ambas entidades, en línea con el modelo al que respondió el desarrollo de "Zubietako Zabalpena" proyectado en el marco del Plan General de 1995. Se prevé la ordenación de un total aproximado de 100 viviendas en el conjunto de ambos municipios.

En ese contexto se consolidan el hipódromo, las instalaciones deportivas de la Real Sociedad de fútbol y las instalaciones de la ikastola Landaberri, y se prevé la ordenación de nuevos espacios libres (isla del Oria y otros espacios) y de reservas con destino a equipamientos comunitarios.

Con estos presupuestos se ordena una avenida norte-sur desde Txikierdi hasta Bugati, conectada en ambos extremos con las carreteras N-634 y N-1 respectivamente, y con continuidad en la trama viaria preexistente tanto en el casco de Zubieta y en su vega oeste, como en el hipódromo, con continuidad hacia Lasarte-Oria mediante los puentes preexistentes.

Para dicha avenida se proyecta una sección transversal generosa en la que se propone ordenar tanto la movilidad motorizada como la no motorizada, acogiendo asimismo al transporte colectivo por autobús.

Se propone asimismo la ordenación de un itinerario peatonal y ciclista de borde de río e incluso de una pasarela para peatones y ciclista que conecte ambas orillas del Oria.

La intervención contempla la ordenación de la isla del Oria como un parque inmediato al casco de Zubieta con continuidad en la margen izquierda del río hacia el puente del hipódromo, junto al cual se prevé la localización de un equipamiento singular. La significación de este espacio público permite además subrayar la identidad del casco de Zubieta en el que consolidan por otra parte su nueva plaza y sus equipamientos, al tiempo que se prevé el citado y limitado desarrollo del mismo.

Se consolidan también el hipódromo y los desarrollos correspondientes a Mercabugati y la ciudad del transporte, a la que, de considerarse oportuno, cabe dar continuidad en Eskuzaitzeta. En ese contexto, se mejoran las condiciones de accesibilidad de todo ese entorno, incluidas las instalaciones de la ikastola Landaberri y de la Real Sociedad de Fútbol.

Se incorporan las previsiones de implantación de la cárcel de Gipuzkoa en el ámbito de Eskuzaitzeta y de la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de Gipuzkoa en Arzabaleta,

al oeste del collado de Letabide, accediendo desde Eskuzaitzeta mediante una solución en túnel que garantice sobre él la continuidad del cordal.

Se prevé la expresa preservación de las partes del barrio de mayor valor natural. Ese es el caso de, en concreto, Atxulondo-Abalotz y el cerrado del Oria, ubicados en el suelo no urbanizable.

#### 18.4.- Propuestas en materia de vivienda y actividades económicas.

El Plan General, desde una perspectiva también global y no exclusivamente local, desarrollando la aptitud del territorio situado en Zubieta, y teniendo en cuenta su localización en el contexto metropolitano, propone la consolidación del desarrollo urbano existente y su extensión a los ámbitos de Aldatxeta, Bugati, Eskuzaitzeta y Lizarraga-Errota bide (S.9), con el objeto de acoger viviendas, actividades económicas y dotaciones diversas a incorporar en el proceso de construcción de la ciudad, previendo asimismo un nuevo desarrollo residencial en el Hipódromo.

Ello da lugar por un lado a la previsión de un total aproximado de 1.049 nuevas viviendas en el barrio, a desarrollar mediante una tipología de bloque abierto con un perfil tipo de entre cuatro y siete plantas sobre rasante, integrándose debidamente en el continuo urbano e integrando a su vez aquellos usos terciarios que el conjunto precisa de acuerdo con los criterios generales que se proponen en el presente documento.

Casi el 49% (unas 517) de dichas viviendas se vinculan al régimen de protección oficial y algo más de un 29% adicional (unas 306) al de las viviendas tasadas. Las nuevas viviendas libres suponen poco más del 21% (unas 226) del total ordenado.

En materia de actividades económicas, se plantea la consolidación de las implantaciones tanto industriales como terciarias y logísticas preexistentes, a la vez que se propone la intervención en Eskuzaitzeta al efecto de procurar un suelo apto para acoger actividades económicas cuya implantación en entornos residenciales no resulte compatible y/o actividades que requieren importantes superficies para su implantación.

Asimismo, se propone la ordenación, a ambos lados de la avenida norte-sur proyectada, de un desarrollo de actividades económicas terciarias y asimiladas en Bugati.

Con ello se prevé la oferta de alrededor de 365.000 m<sup>2</sup>(t) con destino a actividades económicas en el barrio.

#### 18.5.- Propuestas en materia de movilidad.

La propuesta que se formula posibilita la articulación de la movilidad en el barrio, tanto motorizado como no motorizado, mediante la creación de la nueva avenida norte-sur proyectada, que constituye su eje vertebrador, y que a su vez se integra en la estructura de rango superior.

En dicha solución encuentran también respuesta viejas demandas aún insatisfechas tales como la ordenación de un itinerario peatonal adecuado entre el casco de Zubieta y el Hipódromo.

Se prevé también mejorar la relación entre ambas márgenes del Oria considerando la oportunidad de ordenar pasarelas peatonales a la altura de la isla y del Hipódromo.

Independientemente de todo ello, deberán implementarse las medidas precisas que garanticen accesibilidad al barrio mediante el transporte público.

Como acciones singulares se proponen la reordenación del enlace de Bugati y la complementación del enlace de Txikiardi con la ejecución de un nuevo puente sobre el Oria al norte de la isla, con una incidencia mínima en ésta, que se cruza con un gálibo adecuado, permitiéndose la conexión de la nueva estructura con la vega noroeste. Y todo ello con una afección perimetral en el casco urbano de Zubieta.

Los nuevos desarrollos incorporarán una trama viaria en la que se propone jerarquizar la movilidad y resolver el aparcamiento tanto de residentes como de foráneos.

Asimismo, en materia de aparcamiento se propone resolver en el ámbito del Hipódromo un aparcamiento de amplias dimensiones que dé servicio adecuado al entorno tanto con ocasión de eventos singulares como de forma cotidiana.

#### 18.6.- Propuestas en materia de espacios libres urbanos.

Se consolidan los espacios libres urbanos preexistentes, incluida la nueva plaza del casco de Zubieta, protagonista central del mismo, junto con el frontón de rebote. Se plantea, por otra parte, la calificación de la isla así como del ámbito inmediato a la margen izquierda del río Oria como sistema general de espacios libres, con una superficie total de 71.027 m<sup>2</sup>.

Independiente se prevé la ordenación de nuevos espacios libres locales en Aldatxeta y Bugati, la ordenación de una plaza en el acceso norte al Hipódromo y la ordenación de un parque en la vaguada de la regata de Katanbide, en el ámbito de Eskuzaitzeta, a modo de antepuerta del acceso al monte Andatza.

#### 18.7.- Propuestas en materia de equipamiento comunitario.

Se propone incentivar la mejora de la dotación de los equipamientos y dotaciones oportunos del conjunto del medio urbano.

Así, se consolidan las parcelas de equipamiento ya previstas por el planeamiento vigente en el casco urbano, a la vez que las instalaciones deportivas del Hipódromo y de la Real Sociedad de fútbol, y los centros docentes existentes así como otras instalaciones deportivas del barrio.

Se plantea, por otra parte, la ordenación de una parcela dotacional de dimensión relevante junto al puente del Hipódromo, al norte del mismo, capaz de acoger equipamientos diversos.

Se plantea también la ordenación de una parcela docente en Aldatxeta, en continuidad con la parcela de la ikastola Landaberrri preexistente, así como de parcelas con destino a otros equipamientos y en particular a alojamientos dotacionales.

Asimismo, se prevé la implantación en el ámbito de Eskuzaitzeta de la cárcel de Gipuzkoa en una zona global de, aproximadamente, 28 hectáreas.

#### 18.8.- Propuestas en materia de infraestructuras de servicios.

Se consolidan tanto las infraestructuras preexistentes como las iniciativas que en este campo se encuentran en marcha tales como, por un lado, la reforma del saneamiento integral del entorno de Usurbil, Zubieta y Lasarte-Oria para su incorporación a la red comarcal de la Mancomunidad del Añarbe que vierte en cala Murguita previa la depuración de las aguas residuales en Kapuene (Loiola), y, por otro, la relacionada con la implantación de las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos en Arzabaleta.

En ese contexto se prevé la implantación de un nuevo colector que ha de transcurrir en parte por el ámbito de Aldatxeta para cruzar posteriormente a la margen derecha del Oria previo bombeo en la margen izquierda. Dicha estación de bombeo se resolverá necesariamente de forma soterrada, sin emerger sobre rasante.

Independientemente de ello, los nuevos desarrollos previstos precisarán de las infraestructuras de servicios correspondientes que se conectarán con las redes generales respectivas.

Los nuevos desarrollos tendrán por otra parte en cuenta las medidas precisas en orden a minimizar el riesgo de inundaciones siguiendo los criterios sectoriales de aplicación al respecto, y propiciarán la protección de la orilla del Oria.

#### 18.9.- Propuestas en el suelo no urbanizable.

Se clasifica como suelo no urbanizable una muy amplia extensión de Zubieta, protegiendo especialmente los entornos de mayor valor, conformados por Atxulondo-Abalotz y el Cerrado del Oria.

Se identifican asimismo otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística a preservar en atención a su valor e interés. Tienen particular relevancia a ese respecto diversas áreas de vegetación de interés y de mejora ambiental, suelos de alto valor agrario de la vega del Oria, etc.

Asimismo, se consolidan la red de caminos rurales y los caseríos aislados existentes.

Además, diversas edificaciones y elementos son objeto de preservación bien mediante integración en el Catálogo de este Plan General (caseríos y camino de Santiago), bien en atención a su condición de zonas de valor arqueológico o de presunción arqueológica.

#### **XXIV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO**

En atención a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se propone la clasificación de los terrenos del municipio, con la consiguiente integración de los mismos en las distintas clases de suelo, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación; además, estos criterios se complementan con otros reguladores del régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable sectorizado. En concreto:

##### **1.- Suelo urbano.**

Se clasifican como suelo urbano los terrenos del municipio que reúnen las condiciones establecidas en la citada Ley a los efectos de su consideración como tal clase de suelo.

Dichos terrenos son, concretamente, los reflejados en, entre otros, el plano "5.II.1.2. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General. Su superficie total es de 18.442.418 m<sup>2</sup>(s). Esta superficie asciende a un 30,37% del total del término municipal.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en esa misma Ley, dentro de esa clase de suelo se han de diferenciar las dos categorías siguientes:

##### **A.- Suelo urbano consolidado<sup>1</sup>.**

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que se encuentran en alguna de las situaciones que se exponen a continuación:

- a) Terrenos urbanizados y edificados que el planeamiento urbanístico (bien el propio Plan General, bien el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo) consolida en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso y en el supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones existentes, posibles reajustes a la baja en cuanto a la edificabilidad urbanística autorizada.
- b) Terrenos edificables y no edificados, que reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, siempre que los mismos no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- c) Terrenos edificables y no edificados que, siempre que no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y no tengan la condición de solares, requieran la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado para la adquisición de la condición de solar.

<sup>1</sup> Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en el apartado "3.a" del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En concreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo "195.1" de la referida Ley, dicho coste no puede exceder del 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la correspondiente licencia municipal<sup>1</sup>.

- d) Terrenos que, conforme al planeamiento urbanístico, no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, y ya están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

Este es, por ejemplo, el supuesto de los espacios libres urbanos, y también del viario urbano, existentes y consolidados.

- e) Terrenos que no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

En otras palabras, se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, pero no así las que justificarían su categorización como suelo urbano no consolidado bien por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada, bien por incremento de edificabilidad ponderada.

Los terrenos que cumplen esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y categoría de suelo a partir de ese mismo momento.

Cuestión distinta o, mejor dicho, complementaria, es la identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos, a realizar de conformidad con los criterios que se apuntan a continuación.

Así, se plantea que dicha identificación pueda ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en el contexto de la ejecución de la ordenación, al procederse a la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en ese planeamiento (tanto

---

<sup>1</sup> En línea con lo expuesto en la siguiente nota de pie de página, el hecho de que la categorización como suelo urbano consolidado de unos determinados terrenos con limitadas obras de urbanización pendientes de ejecución se condicione a que el coste de las mismas no supere el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las correspondientes obras de edificación, ha de considerarse como una muestra más del carácter abierto y dinámico de las diversas categorías de suelo urbano.

Así, es razonable pensar que las estimaciones económicas que, en lo referente al coste de las citadas obras de urbanización y edificación, pueden realizarse en el contexto de la elaboración del planeamiento general no serán coincidentes con las que vayan a efectuarse posteriormente con ocasión de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación. Eso no es sino consecuencia de los propios condicionantes inherentes a, por un lado, el momento de elaboración del planeamiento general (en el que valoraciones económicas como las comentadas sólo pueden tener un carácter general), y, por otro, el de ejecución de los citados proyectos de obra (en el que las citadas valoraciones económicas pueden y deben ser precisas, en la medida en que deben responder a iniciativas concretas con un conocimiento preciso de las obras a realizar y de los usos y actividades a implantar).

Eso hace que nos podamos encontrar ante supuestos en los que, por un lado, el planeamiento urbanístico considera como suelo urbano consolidado, al estimar que el coste económico de las obras de urbanización pendientes es inferior al citado 5%, y, por otro, las valoraciones económicas realizadas con ocasión de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras vienen a indicar que ese porcentaje ha sido superado. O viceversa. En todos esos casos y, en base a una consideración dinámica y abierta de la categorización del suelo urbano, resulta razonable vincular las correspondientes decisiones definitivas a las conclusiones que resulten de esos proyectos.

el Plan General como el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo), y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación<sup>1</sup>.

Los reajustes que, en su caso y en relación con las propuestas de integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado contenidas en el planeamiento urbanístico, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

<sup>1</sup> Los citados criterios responden a, entre otras, las razones y supuestos que se exponen a continuación, estrechamente relacionados con el carácter abierto y vivo, e incluso permeable entre sí, de, entre otras, las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Así, terrenos que, en atención a su actual situación material, reúnen las condiciones para su consideración, cuando menos en principio y aparentemente, como suelo urbano consolidado, deberían de pasar a ser considerados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en el supuesto de producirse las dos circunstancias que se exponen a continuación. Por un lado, el cambio del uso o actividad desarrollado en la totalidad bien de la edificación actualmente existente en los citados terrenos, bien de la que se construyese en sustitución de la anterior. Por otro, que el nuevo uso o actividad sea de mayor valor lucrativo que el anterior. Cambios como esos podrían producirse en, por ejemplo, las parcelas actualmente ocupadas por el hotel Londres, Bankoa y la Caja Laboral Popular. Estas parcelas y otras similares están actualmente destinadas a usos terciarios, y, dada su calificación como residenciales, podrían pasar a alojar edificaciones de viviendas. Y en todos esos casos, ese cambio conllevaría un incremento de la edificabilidad ponderada.

Algo similar, si bien más complejo, se produciría en el supuesto de que cambios de uso y actividad como los citados, acordes con el planeamiento vigente, se produjesen en una o más plantas de una misma edificación, pero no en toda ella. En este caso nos podríamos encontrar, dentro de la parcela vinculada a esa edificación, con unos terrenos (concretamente los asociados a las partes de la edificación no afectados por cambios de actividad) a considerar como suelo urbano consolidado y otros (concretamente los asociados a la planta o plantas de la edificación objeto de cambios de actividad) como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad. En esta línea, pensemos por ejemplo en las academias y hostales existentes en, entre otras, la primera planta alta de edificaciones residenciales, y en los cambios asociados al destino de esta planta a vivienda.

También nos podemos imaginar situaciones aún más complejas. Siquiera a efectos meramente dialécticos, pensemos que la división de una vivienda de gran tamaño en dos o tres de menor superficie es una de esas situaciones, y que ese salto de una vivienda a dos o tres conlleva un incremento de la edificabilidad ponderada. También en este supuesto nos podríamos encontrar, dentro de la parcela vinculada a la edificación en la que se ubican dichas viviendas, con dos categorías de suelo diversas. Así, en esa hipótesis, los terrenos o porcentaje de los mismos vinculados a la vivienda objeto de división podrían ser considerados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. Y los restantes como suelo urbano consolidado.

Detrás de ese tipo de supuestos, así como de otros similares, subyacen una serie de circunstancias y problemas a los que, razonablemente, se pretende dar respuesta con los indicados criterios de identificación gráfica de los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado. En concreto, en todos aquellos supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada no es resultado del incremento de la edificabilidad urbanística (física), sino de un cambio del uso preexistente por otro más lucrativo, han de tenerse en cuenta, entre otros, dos factores de gran relevancia. Por un lado, que ese cambio de uso no es sino resultado de la aplicación de los dinámicos mecanismos inherentes a nuestra sistemática urbanística que, en una misma parcela, contempla la autorización tanto de uno o más usos característicos como de otros compatibles con los anteriores. Por otro, que la concreta implantación de unos u otros usos depende, cuando menos en ocasiones, de la voluntad de agentes, incluidos propietarios, que los promuevan.

En esas circunstancias, cuando la ejecución de una serie de actuaciones (por ejemplo cambios de uso) tiene o puede tener una directa incidencia en la inclusión de los terrenos en una u otra categoría de suelo urbano, cuando esas actuaciones pueden o no plantearse y, en todo caso, su ejecución depende de la voluntad de los correspondientes agentes promotores de las mismas, cuando, visto desde un punto de vista temporal, unas actuaciones que se ejecutan hoy pueden mañana ser sustituidas por otras de naturaleza diversa, es razonable, por un lado, acompañar la identificación gráfica de los terrenos integrados en una u otra categoría de suelo urbano con la propia dinámica de ejecución de actuaciones como las citadas, y, por otro, considerar que esa misma identificación gráfica es dinámica y cambiante, al igual que la propia realidad urbana de la ciudad.

B.- Suelo urbano no consolidado<sup>1</sup>.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos a ese respecto en la referida Ley<sup>2</sup>.

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

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

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

Tienen esa condición los terrenos clasificados y categorizados de esa manera y de forma expresa y gráfica bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

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

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, así como los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.2" del mencionado artículo "11". Complementariamente, a los efectos de la integración de unos determinados terrenos en esta clase y subcategoría de suelo se propone la consideración de, además y entre otros, los siguientes criterios de intervención:

- \* Toda previsión urbanística que conlleve el incremento de la edificabilidad ponderada en terrenos que no reúnan las condiciones necesarias para su integración en la subcategoría anterior, justifica su integración en esta clase y subcategoría de suelo.
- \* El incremento de la edificabilidad ponderada puede producirse tanto sobre como bajo rasante. Así, se entenderá que se produce el mismo siempre que se prevea un incremento del número de sótanos.
- \* A su vez, en el supuesto de cambio de uso, se estará a lo que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los correspondientes usos.

Eso sí, la asociación del citado cambio de uso a una posible consideración de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada requiere, a su vez, alguna otra consideración añadida. Así, ese cambio de uso puede vincularse, como mínimo, a dos situaciones diversas.

Una de ellas está vinculada a un cambio de la calificación urbanística de la parcela. Este es, por ejemplo, el supuesto de una parcela que sea objeto de una recalificación urbanística,

<sup>1</sup> Se han de tener en cuenta los comentarios expuestos en las dos notas de pie de página referidas al suelo urbano consolidado.

<sup>2</sup> Los citados requisitos son, entre otros, los establecidos en el apartado "3.b" del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

sustituyéndose su anterior destino a un determinado uso por otro de mayor valor lucrativo. La clasificación y categorización de ese supuesto del modo indicado no plantea mayores dudas.

La segunda de esas situaciones está asociada no a cambios de calificación urbanística, sino a cambios de uso que el planeamiento autoriza dentro de una misma tipología de parcela urbanística. Este viene a ser el supuesto de, por ejemplo, la parcela residencial en la que, sin cambio de calificación se autoriza la construcción de un hotel. O la de la planta de una edificación residencial en la que se habilitan oficinas porque también éstas se autorizan, además de las viviendas.

En esos casos, se plantea la consideración de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad siempre que, entre otros extremos y en el contexto de la referida Ley, la habilitación de los usos concretos que se pretendan implantar deba complementarse con la ordenación de dotaciones públicas de mayor alcance y dimensionamiento que las consideradas en el planeamiento correspondiente. Frente a ello, en consonancia con lo indicado, se propone la consideración como suelo urbano consolidado de los terrenos en los que el planeamiento autoriza la construcción y habilitación de viviendas en las edificaciones y/o plantas de la misma, aun cuando no estén materializadas, siempre que las mismas hayan sido computadas en el citado planeamiento a los efectos de la determinación y ordenación de las dotaciones públicas de la ciudad y/o de la correspondiente parte de la misma.

En línea con lo antes comentado en relación con el suelo urbano consolidado, los terrenos que cumplan esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y categoría de suelo a partir de ese mismo momento.

Cuestión distinta o, mejor dicho, complementaria, es la identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos, a realizar de conformidad con los criterios que se apuntan a continuación.

Así, dicha identificación podrá ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación, al procederse a la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en dicho planeamiento (tanto el propio Plan General como el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo) y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Los reajustes que, en su caso y en relación con las propuestas de integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado contenidas en el planeamiento urbanístico, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, han de entenderse acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano no consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

## 2.- Suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanos planteados en este Plan que no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano, incluida la relacionada con el hecho de no estar integrados ni ser integrables en la trama urbana existente.

Su delimitación se adecua a los criterios que se exponen a continuación, algunos de ellos establecidos en el artículo 14 de la referida Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006: proporcionalidad de los desarrollos residenciales con las necesidades asociadas a la población estimada; respuesta a las demandas estimadas en otras materias como las actividades económicas y las dotaciones públicas; capacidad de acogida del municipio; cumplimentación de las previsiones planteadas en los instrumentos de ordenación del territorio; etc.

Todos ellos se integran además en la categoría específica de suelo urbanizable sectorizado. Se incluyen en esta clase y categoría de suelo dos tipos de terrenos diferenciados.

Por un lado, los afectados por desarrollos urbanos en proceso de ejecución y/o transformación previstos en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones del mismo y el planeamiento promovido en su desarrollo, que no reúnen en este momento las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano.

Por otro, los restantes terrenos clasificados de esa manera, afectados por nuevos desarrollos urbanísticos cuya ejecución no ha sido iniciada.

Además, se incluyen en esta clase y categoría de suelo tanto los ámbitos urbanizables destinados a desarrollos urbanísticos de carácter lucrativo (residenciales, actividades económicas, etc.) como aquellos otros destinados a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales de la ciudad.

La superficie total de los terrenos que en este Plan se clasifican como suelo urbanizable es de 5.408.777 m<sup>2</sup>(s). Dicha superficie asciende a un 8,91% del total del término municipal. Esos terrenos son, concretamente, los reflejados en, entre otros, el plano "5.II.1.2. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

## 3.- Suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del municipio identificados de esa manera en el plano "5.II.1.2. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

Su superficie total es de 36.878.030 m<sup>2</sup>(s). Éste asciende a un 60,73% del total del término municipal.

#### **4.- Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquéllos y de éstas.**

A los efectos de la determinación tanto de los derechos y deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización se ha de estar a lo establecido en la legislación vigente, así como en este mismo Plan General y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. Su materialización y/o cumplimiento se ha de adecuar a, entre otros, los criterios generales establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículos 98 y siguientes) de este Plan.

En ese contexto, una serie de cuestiones de orden diverso requieren una mínima consideración. En concreto:

- \* Los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 conllevan, entre otros extremos, la diferenciación de, por un lado, el estatus correspondiente a la propiedad del suelo, con sus consiguientes derechos y deberes y, por otro, las actuaciones de transformación urbanística, a las que también se asocian los correspondientes deberes.

En esas circunstancias, sin perjuicio de las consiguientes salvedades, cuestiones que tradicionalmente se han considerado como parte del contenido del derecho de propiedad se han desgajado de éste y se consideran como parte del contenido propio de las citadas actuaciones de transformación urbanística. Así sucede, por ejemplo, con deberes urbanísticos como los siguientes: cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas; entrega al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad urbanística correspondiente al mismo en concepto de cesión legal; abono y, en su caso ejecución, de las cargas de urbanización; etc.

Eso supone una importante alteración de los criterios reguladores del régimen de propiedad del suelo establecidos en la legislación urbanística precedente, insertados en nuestra sistemática urbanística, cuando menos desde la promulgación de la Ley de Suelo de 1956.

Esa alteración afecta incluso al régimen de propiedad regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, que, sin perjuicio de diversas salvedades, responde al esquema tradicional de integrar en el contenido propio del derecho de propiedad derechos y deberes que, ahora y en atención a las razones expuestas, han de considerarse disociados del mismo y asociados a las actuaciones de transformación urbanística<sup>1</sup>.

Dicha alteración tiene una particular incidencia en el régimen de propiedad de los suelos urbanos no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización, así como en el de los suelos urbanizables.

En atención a ese tipo de circunstancias, se estima razonable considerar los referidos derechos y deberes urbanísticos como propios y/o asociados a los correspondientes desarrollos de esa naturaleza, con independencia de que, además, tengan la condición de derechos y deberes bien de los propietarios de los terrenos afectados, bien de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística.

---

<sup>1</sup> Cabe entender que la referida alteración incide en previsiones como las establecidas en el artículo 25 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- \* En consonancia con lo indicado en el apartado 4 del anterior epígrafe XIX, se ha de considerar a todos los efectos que tanto los deberes urbanísticos como las cargas de urbanización serán, en cada caso, los previstos y/o resultantes en el conjunto del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en ese mismo apartado, con independencia de la continuidad o discontinuidad espacial de los terrenos afectados.
- \* En ese mismo sentido, también han de ser considerados como deberes y cargas de los citados desarrollos urbanísticos el cumplimiento de las medidas de tratamiento, preservación, etc. de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan en los correspondientes ámbitos afectados por dichos desarrollos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes de dichos desarrollos en esos condicionantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en los que deban materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.

Así, siempre que los desarrollos urbanos planteados conlleven la eliminación y/o reducción de, por ejemplo, áreas de vegetación de interés, procede considerar la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias planteadas para esos casos como carga de urbanización vinculada a los correspondientes desarrollos urbanísticos.

Algo similar cabe indicar en cuanto a la ejecución de medidas generales diversas de las asociadas a las propias edificaciones que, en su caso, se consideren adecuadas para eliminar y/o minimizar la contaminación acústica (colocación de pantallas antirruido...), a los efectos de la cumplimentación de los consiguientes criterios de calidad de esa naturaleza.

- \* Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad son los establecidos en las disposiciones legales vigentes.

En ese contexto y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se ha de entender que la red de sistemas generales prevista en este Plan General incluye las dotaciones públicas de esa naturaleza vinculadas a las parcelas residenciales ordenadas en el mismo, cuando menos con el alcance y la cuantía equivalentes al número de viviendas consideradas y/o previstas en este Plan a los efectos del cumplimiento de estándares dotacionales generales. Precisamente por eso, en el marco conformado por ese número de viviendas se han de entender cumplidos los deberes de esa naturaleza propios de los indicados propietarios, incluidos los relacionados con la ordenación de los espacios libres generales.

Tratándose de otros tipo de deberes (en materia de dotaciones locales, vegetación, etc.). se estará a lo establecido tanto en dichas disposiciones legales como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- \* En ocasiones, una serie de tareas de abono y, en su caso, ejecución de determinadas obras y actuaciones previstas en terrenos clasificados de diversas maneras, incluso como suelo no urbanizable, pueden ser consideradas como deberes y cargas asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en suelos urbanos y urbanizables.

Además, en un marco como ese, pudiera darse el caso de que desarrollos urbanísticos previstos en terrenos clasificados de manera diversa (urbanos y urbanizables) deban contribuir al abono y, en su caso, ejecución de unas mismas obras y cargas de urbanización, con independencia de la clasificación de los terrenos afectados por las mismas (pudieran estar

clasificados, incluso, como suelo no urbanizable), en la medida en que éstas estén al servicio de aquéllos.

Ese tipo de cuestiones podrían tener, en su caso, focos de referencia singulares, al tiempo que diversos: viario e infraestructuras de servicios urbanos fundamentalmente.

A ese respecto y a modo de mero ejemplo, cabría plantear los siguientes: la cumplimentación del objetivo de soterramiento de determinadas líneas eléctricas puede dar lugar a situaciones complejas y singulares tanto en lo referente a la determinación del ámbito afectado (que podría extenderse más allá del que es objeto de un desarrollo urbano específico) como a la identificación de los titulares de derechos urbanísticos que debieran, en su caso, hacer frente a una carga como ésta; algo similar podría suceder también en materia de abastecimiento de agua y de habilitación de las infraestructuras que con ese fin se estimen necesarias; etc.

La justificación y fundamentación legal de ese tipo de planteamientos se encontraría en previsiones establecidas en, entre otros, el artículo 147 de la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Así, en el apartado "1.b" de ese artículo se regula de forma expresa la repercusión a una determinada unidad de ejecución y en la proporción que corresponda de obras de saneamiento, incluyendo desde colectores generales y parciales hasta estaciones depuradoras.

También cabe citar en esa misma línea las previsiones del apartado "1.h", que contemplan la consideración como tales cargas de obras de infraestructura y servicio exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias bien para la adecuada conexión de sus redes particulares a las redes generales, bien para el propio mantenimiento de la funcionalidad de esas redes.

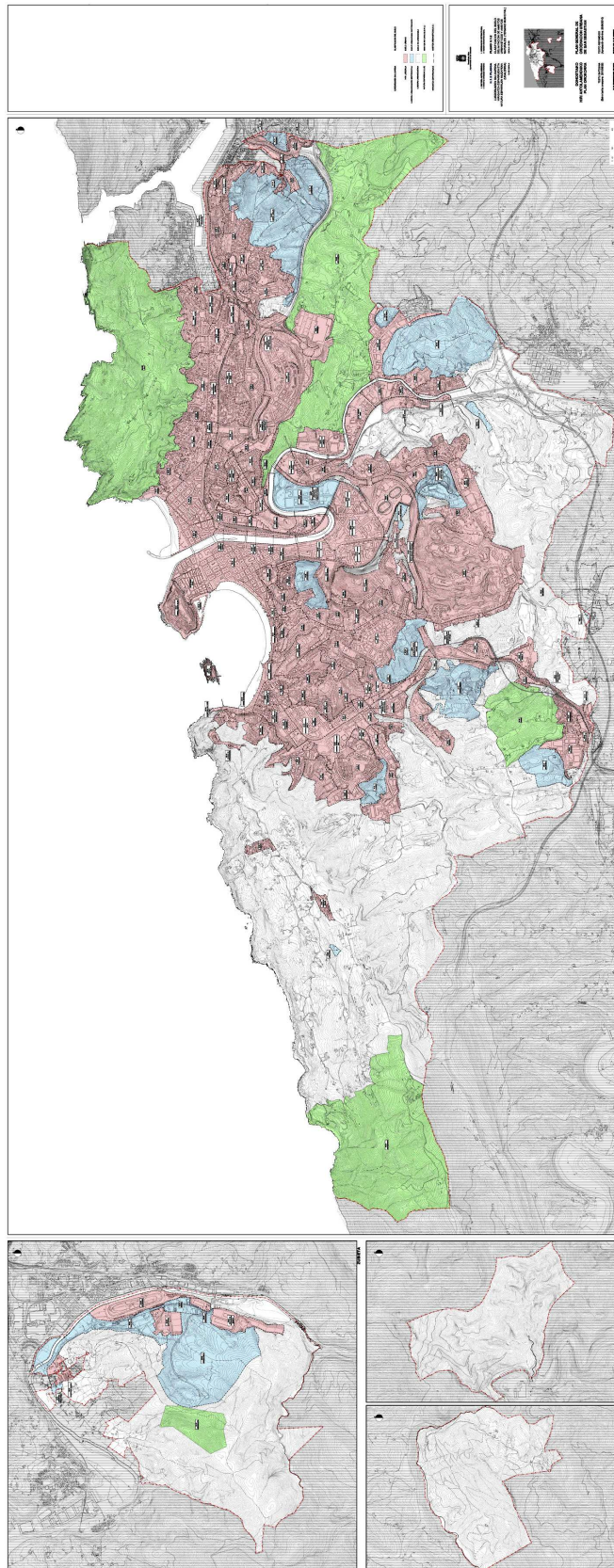
## 5.- Otras cuestiones.

Las decisiones que se adopten tanto en las anteriores materias como en otras deberán adaptarse a las condiciones y circunstancias específicas de cada caso, incluido su particular historial urbanístico.

Así, por poner algún ejemplo, cabe adelantar que entre los terrenos y ámbitos que este Plan General clasifica como suelo urbanizable hay situaciones diversas. Algunos de esos terrenos están en un más o menos avanzado proceso de ejecución y cuentan con los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización aprobados, sin que su realidad material permita su clasificación como suelo urbano. Este Plan consolida esas situaciones en sus actuales condiciones, incluso en lo referente a los derechos y deberes de los propietarios. La clasificación de otros terrenos como suelo urbanizable es consecuencia directa de las propuestas del Plan. En esos casos, los derechos y deberes de los propietarios son los establecidos en la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Algo similar cabe indicar en cuanto a terrenos que se clasifican como suelo urbano. A los efectos de su categorización como consolidado o no consolidado debe tenerse en cuenta su particular historial urbanístico. Así, son objeto de consideración y tratamiento diferenciado supuestos como, por un lado, los de ámbitos como Tabacalera, etc. en los que este Plan prevé nuevos desarrollos urbanísticos, por otro, el propio Centro de la ciudad u otros barrios consolidados, y, por último,

ámbitos como, por ejemplo, Amasorrain Berri que procede clasificar del modo indicado al haberse procedido a la ejecución de la ordenación proyectada, incluida la urbanización.



## **XXV.- CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **1.- Introducción.**

La ejecución de la ordenación urbanística constituye un proceso complejo, integrado por fases y componentes de naturaleza y alcance diversos.

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha ejecución es/será el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y/o materializadas en fases diferenciadas como las asociadas a la formulación de distintos documentos (este Plan General; el planeamiento consolidado por el mismo; el planeamiento a promover en su desarrollo; el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los supuestos en los que resulte necesario; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación; etc.), a la ejecución material tanto de las obras de urbanización como de las de edificación, etc.

Se exponen a continuación las propuestas generales que a ese respecto y de conformidad con los criterios establecidos en legislación urbanística vigente se plantean en este Plan, así como los criterios a los que responden las mismas, con la consiguiente identificación de su escala estructural o pormenorizada.

### **2.- Previsiones de ejecución urbanística con el rango propio de la ordenación estructural.**

Se trata de un conjunto de previsiones que tienen, entre otras, la finalidad de determinar:

- A.- La secuencia y la estrategia de ejecución de los desarrollos planteados, con la atención centrada en los que deben ser objeto de actuaciones integradas.

Su objetivo fundamental es el de determinar los criterios de programación temporal, económica, urbanística, etc. de los procesos de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, con particular atención, a ese respecto, tanto a las que deban ser objeto de actuaciones integradas como a las dotaciones públicas (infraestructuras viarias, ferroviarias, de servicios urbanos, equipamientos, etc.) de carácter estructural proyectadas.

Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de alguna salvedad, no se acomete la delimitación precisa y oficial, con el citado rango, de los ámbitos de actuación integrada, sino que, en su caso, se apuntan los criterios para su consiguiente delimitación con el rango propio de la ordenación pormenorizada, simultáneamente a la determinación de ésta en cada supuesto.

De igual manera, también se fijan, en su caso y siempre que se ha estimado conveniente su determinación, los criterios para la posterior delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

Además, las previsiones anteriores se complementan en ocasiones con la determinación de los criterios reguladores del orden de prioridades de la referida ejecución, y de los requisitos condicionadores de la misma.

- B.- La secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluidas las pautas para, en su caso, su posterior adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución, tanto a los efectos de su programación como de la obtención de los terrenos afectados y de la ejecución y abono de las obras.

Tampoco se acomete en esta fase la determinación precisa de las previsiones de esa naturaleza, sino que se apuntan los criterios generales conforme a los cuales se han de fijar las propuestas de adscripción o inclusión de esos terrenos y obras en los citados ámbitos de ejecución, simultáneamente a la definición de la ordenación pormenorizada, con el rango propio de ésta.

- C.- Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los supuestos en los que se prevé su formulación.
- D.- La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo, a los efectos de la cumplimentación de, entre otros, los objetivos expuestos en el siguiente apartado 10 de este mismo epígrafe.

En este caso, una previsión como ésta tiene dos tipos de referentes diversos.

Por un lado, se consolidan propuestas de esa naturaleza planteadas recientemente, referidas a los terrenos de los ámbitos Antondegi y Eskuzaitzeta.

Por otro, en otras ocasiones se propone, no la delimitación precisa y oficial de esas reservas en este momento, sino su hipotética posterior delimitación con fines diversos, previa formulación del o de los correspondientes expedientes.

Las propuestas específicas planteadas con ese fin son las expuestas en el indicado apartado 10.

### **3.- Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada.**

En todos aquellos casos en los que este mismo Plan define la ordenación pormenorizada de los correspondientes suelos, la misma se complementa con la determinación, básicamente y entre otras, de las previsiones de ejecución siguientes:

- A.- La delimitación y/o identificación de los ámbitos objeto de actuaciones integradas, conformados tanto por terrenos incluidos en ellos como por, en su caso, otros adscritos a los mismos, a los efectos de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

Esa previsión se complementa, en su caso y siempre que se estima adecuado, con la fijación de los correspondientes criterios para la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución.

Dichas delimitaciones responden a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente en la materia, como en el siguiente apartado 5 de este mismo epígrafe.

Complementariamente, también con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, se remite la delimitación de aquellos ámbitos a dicho planeamiento.

- B.- La identificación conceptual de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, objeto de actuaciones de dotación.

En concreto, se sujetan a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el anterior epígrafe XXIV, se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Y en consonancia con lo expuesto en ese mismo epígrafe, la identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

- C.- La identificación conceptual de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, sujetos a actuaciones aisladas.

En concreto, se han de sujetar a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el anterior epígrafe XXIV, se integran en la citada clase y categoría de suelo, y son objeto de obras sujetas a esa modalidad de actuación.

También en este caso se ha de entender que la identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

- D.- La determinación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos, sin perjuicio de su actualización en los posteriores proyectos de equidistribución.

Responden, en concreto, a los criterios expuestos en el siguiente apartado 8 de este mismo epígrafe.

#### **4.- Criterios generales de ejecución y abono de obras de urbanización de carácter general.**

Con carácter general, las actuaciones y los desarrollos urbanísticos planteados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General, han de entenderse vinculados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en cada caso, incluidas las planteadas en materia de abono y, en su caso, ejecución de obras de urbanización.

Tratándose de actuaciones y desarrollos integrados en unidades de ejecución, dichas obligaciones son, entre otras, las asociadas a las cargas de urbanización reguladas en el artículo 147 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, así como en los restantes relacionados con dicha materia contenidos tanto en esa misma Ley como en otras disposiciones vigentes.

En ese contexto, se ha de considerar que tienen esa condición de obligaciones urbanísticas las asociadas, en concreto y entre otras, al abono y, en su caso, ejecución de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos (instalaciones de electricidad, agua, saneamiento...) de carácter general (sistemas generales) en la medida y con el alcance con el que las mismas resulten necesarias para los nuevos desarrollos urbanísticos planteados tanto en suelo urbano como urbanizable. En consonancia con ello, estos desarrollos han de contribuir al abono y, en su caso, ejecución de dichas obras en el contexto conformado por, entre otras, las condiciones siguientes:

- \* Se entenderá a todos los efectos que la justificación de esa contribución está asociada a la existencia de una relación de servicio entre, por un lado, las consiguientes infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, y, por otro, los correspondientes desarrollos urbanísticos.
- \* Dicha contribución, incluida su cuantía y su alcance, ha de ser determinada en cada caso, previa identificación de los desarrollos a los que las citadas infraestructuras presten servicio, así como del alcance de este mismo servicio a los distintos desarrollos afectados en cada caso.
- \* Se ha de proceder a la indicada contribución cualquiera que sea el emplazamiento tanto de los desarrollos urbanísticos como de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, así como la clasificación urbanística de los terrenos afectados.

Así, esa contribución puede incidir en supuestos tanto de continuidad como de discontinuidad física de los terrenos afectados. Y también en supuestos en los que los terrenos afectados por las infraestructuras y los desarrollos proyectados están integrados bien en la misma clase de suelo, bien en clases diversas.

- \* Las condiciones anteriores son de aplicación tanto en el supuesto de ejecución de nuevas infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, como de mejora, acondicionamiento, ampliación, etc. de otras preexistentes.

Complementariamente, las condiciones anteriores han de entenderse de aplicación en lo referente a otro tipo de servicios (viario de todo tipo, etc.) de carácter general (sistemas generales), en los términos y con el alcance justificados en cada caso.

Además, todas esas condiciones han de entenderse complementadas con las medidas que, en su caso y en los correspondientes supuestos, se estimen adecuadas para que quienes hayan contribuido a los citados gastos de acuerdo con las condiciones antes expuestas sean resarcidos de los mismos en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo "147.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), mediante el consiguiente abono de los mismos por parte de las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

Por su parte, la aplicación de las condiciones y medidas anteriores no se extiende a los supuestos en los que las referidas obras sean o vayan a ser abonadas, en su origen, por las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

**5.- La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística y, en concreto, a los efectos de su distribución y adjudicación. Las edificabilidades ponderada y media.**

Con independencia de su determinación bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación establecida en el mismo, se plantea la regulación y/o el tratamiento de la edificabilidad a los efectos de su adjudicación a partir de, entre otras, las siguientes premisas terminológicas, planteadas a modo de mera aclaración de los criterios establecidos a ese respecto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006:

**A.- La edificabilidad ponderada.**

Es equivalente a la edificabilidad resultante de la aplicación sobre la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito de los coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos previstos en el mismo. Se plantea su determinación, con carácter general, en el proyecto de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución.

En todo caso, ese criterio general ha de ser objeto de algunas posibles salvedades. En concreto:

- \* En los ámbitos sujetos a actuaciones integradas podrá procederse a su determinación bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución, sin descartar su definición en el propio planeamiento que defina la ordenación pormenorizada, siempre que se estime oportuno. En el proceso de elaboración y aprobación de los mismos, se podrá proceder al reajuste de la edificabilidad ponderada fijada en los documentos promovidos y aprobados con anterioridad, en los términos y con el alcance con los que dicho reajuste sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- \* Tratándose de suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada en los que no proceda la delimitación de una unidad de ejecución, ni la formulación de proyecto de equidistribución alguno, se plantea la determinación de la edificabilidad ponderada, siempre que la misma resulte necesaria, bien en el propio proyecto de edificación bien complementariamente al mismo, y en todo caso con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia municipal.
- \* En el supuesto al que se hace referencia en el artículo "144.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la edificabilidad ponderada debe ser definida en el documento urbanístico que, dentro de un mismo sector o área, delimite dos o más unidades de ejecución, o contenga previsiones que impliquen un resultado como éste.

**B.- La edificabilidad media.**

Es equivalente a la edificabilidad resultante de la división entre, por un lado, la edificabilidad ponderada de un ámbito determinado y, por otro, la superficie computable del mismo a los efectos de su distribución entre los propietarios y la Administración afectados. Procede su determinación en el mismo momento y documento en el que se fije la edificabilidad ponderada.

- C.- La edificabilidad de referencia a los efectos bien de, en su caso, su adjudicación a los propietarios de los terrenos afectados bien a los de la valoración económica de éstos, en supuestos singulares.

Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

En todo caso, los supuestos concretos a los que se hace referencia a continuación justifican algún comentario particular.

Así, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes expresamente planteados en este proyecto, tratándose de terrenos de titularidad privada que este Plan General clasifica como suelo urbano y destina a dotaciones públicas, y que, a su vez, el Plan General de 1995, además de clasificarlos y calificarlos de esa misma manera, identificaba como "terrenos aportados" (TA) a áreas de reparto delimitadas en el mismo, se ha de entender a todos los efectos que el aprovechamiento tipo fijado para el área de reparto por ese último Plan constituye la edificabilidad de referencia bien a los efectos de su adjudicación a los propietarios de los mismos, bien a los de su valoración económica y/o expropiación, así como de la consiguiente obtención de los mismos por el Ayuntamiento.

Por su parte, tratándose de terrenos integrados en las áreas de reparto "UP.9" y "UP.10", delimitadas en el Plan General de 1995 a las que se hace referencia en el siguiente apartado "5.B", también se ha de entender, con carácter general, que el aprovechamiento tipo fijado por ese Plan para aquellas áreas sigue constituyendo el principal parámetro de referencia a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios afectados.

En todo caso, el citado criterio general de distribución de la edificabilidad ha de ser objeto de una importante salvedad. En concreto, en los casos en los que este Plan ordene una edificabilidad superior a la considerada a los efectos de la determinación del correspondiente aprovechamiento tipo, la distribución del incremento resultante en cada caso se ha de adecuar a los criterios establecidos en el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978.

## **6.- Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística.**

### **A.- Criterios generales de identificación y delimitación de dichos ámbitos.**

Esos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente.

En concreto, están conformados en cada caso por el conjunto de los terrenos asociados a cada una de las modalidades de actuación reguladas en dicha legislación: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En este caso, se plantea la delimitación de esos ámbitos, en particular de los asociados a las tres primeras modalidades de actuación antes mencionadas, así como de las correspondientes unidades de ejecución, de conformidad con el conjunto de los siguientes criterios:

- a) Se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, los adscritos a los mismos.
- b) Se incluyen en esos ámbitos o se adscriben a los mismos todos los terrenos asociados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos, como de su continuidad o discontinuidad espacial.

En concreto, se adscriben/incluyen en dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a los citados desarrollos, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.

Esa inclusión/adscripción incide, entre otros, en los terrenos afectados por los criterios expuestos en el apartado 4 del anterior epígrafe XIX.

Y en consonancia con esos criterios, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se consideren debidamente justificadas, se ha de entender con carácter general que el conjunto de los terrenos de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares dotacionales locales asociados a un determinado desarrollo urbano ha de vincularse a un mismo ámbito de ejecución urbanística, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

- c) También han de entenderse incluidos y/o adscritos a esos ámbitos los terrenos en los que deban materializarse las medidas de tratamiento, preservación, etc. de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por los correspondientes desarrollos urbanísticos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en los que deban materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.

En todo caso, siempre que se considere conveniente y se justifique debidamente, la inclusión y/o adscripción en los consiguientes ámbitos de ejecución urbanística de los terrenos en los que deban materializarse las indicadas medidas podrá ser sustituida por la correspondiente indemnización y/o compensación económica de las mismas.

- d) La consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, justifica y/o podrá justificar la delimitación de ámbitos de ejecución bien continuos bien discontinuos.

Tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos se conforman mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos. Las decisiones adecuadas se determinan en este Plan, o deberán ser adoptadas en las fases posteriores del proceso urbanístico, en atención a la idoneidad de una u otra solución a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

Por su parte, tratándose de terrenos urbanizables espacialmente continuos, las correspondientes unidades de ejecución se conformarán bien mediante la integración de aquéllos en éstas, bien mediante su adscripción. A su vez, en los supuestos de

discontinuidad espacial de los mismos, los citados terrenos serán adscritos a esos ámbitos de ejecución.

e) En aplicación de los criterios anteriores, los ámbitos de ejecución están y/o podrán estar conformados por una suma de realidades diversas. Por ejemplo:

- \* Ámbitos espacialmente continuos o discontinuos entre sí, claramente delimitados.
- \* Terrenos y/o espacios singulares continuos o discontinuos entre sí, o incluso de naturaleza lineal o puntual, destinados o vinculados a dotaciones como pueden ser la vegetación, las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, telecomunicación, ...), etc.
- \* Terrenos cuya identificación en el momento de la adopción de las decisiones de ejecución mediante alguna de las cuatro mencionadas modalidades de actuación puede realizarse de forma tanto gráfica (con el consiguiente reflejo de los mismos en los planos elaborados en ese momento) como literaria (ejemplos: referencias literarias a la inclusión y/o adscripción al ámbito de los terrenos que resulten necesarios para la ejecución de las infraestructuras adecuadas para dotar de agua al mismo, con la consiguiente acometida de aquéllas a la correspondiente red general, con independencia de que ésta se encuentre cerca o lejos de dicho ámbito; referencias literarias de esa misma índole relacionadas con otro tipo de infraestructuras de servicios que las justifiquen, para su posterior identificación y delimitación física bien en los Programas de Actuación Urbanizadora, bien en los proyectos de obras de urbanización, bien en otros contextos; implantación de vegetación en los puntos que con posterioridad fije el proyecto de obras de urbanización; etc.).
- \* Terrenos clasificados de modo diverso.

La respuesta a determinadas necesidades dotacionales de los desarrollos urbanos planteados puede incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados de manera diversa, incluso como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras viarias, de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, o de traslado y reubicación de las mismas, o de traslado de explotaciones agrarias existentes, etc., que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos, o posibilitar la ejecución de éstos. Y en coherencia con esas premisas, se ha de concluir que tanto la obtención de los terrenos afectados por esas infraestructuras, traslados, etc., como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

Una situación similar a la anterior aunque diversa puede plantearse en el supuesto de que los terrenos afectados por dotaciones como las indicadas se clasifiquen como suelo urbanizable y, complementariamente, esas dotaciones vayan a dar servicio a desarrollos planteados en suelos urbanos y urbanizables.

La respuesta a ese tipo de situaciones singulares justifica la determinación, en cada caso, de las medidas que resulten adecuadas para la consecución de la totalidad de los objetivos planteados, incluidos los antes citados. Y todo ello tiene o puede tener

una directa incidencia bien en la propia configuración y delimitación de los ámbitos de ejecución urbanística, bien en la específica determinación de las pautas de intervención a los efectos de la obtención de terrenos clasificados de un modo diverso y de la ejecución de las correspondientes obras.

B.- Los ámbitos de actuación integrada (AAI).

Tratándose de desarrollos sujetos a esta modalidad de actuación, la delimitación de dichos ámbitos, además de a los expuestos en el apartado anterior, responde y/o ha de responder a los criterios siguientes:

- \* Se consolidan las previsiones de determinación de ese tipo de ámbitos establecidas en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones del mismo, y del planeamiento promovido en su desarrollo, referidas a desarrollos urbanísticos que este Plan General convalida.

En ese contexto, la ejecución del desarrollo planteado en determinados Ámbitos Urbanísticos mediante esta modalidad de actuación justifica algún comentario añadido. Se trata de, en concreto, los Ámbitos integrados en las áreas de reparto "UP.9" y "UP.10", delimitadas en el Plan General de 1995, que a día de hoy se encuentran en situaciones diversas. Algunos de ellos están en proceso de ejecución material. Otros cuentan con planeamiento pormenorizado definitivamente aprobado, e incluso los correspondientes proyectos de urbanización y equidistribución están o también aprobados o en tramitación. Y otros carecen de planeamiento pormenorizado aprobado, como sucede en el caso del Ámbito Urbanístico "AY.13 Alto de Errondo (II)".

En atención a las particularidades propias de esos Ámbitos, derivadas de su integración en las citadas área de reparto, se propone su ejecución de conformidad con, entre otras, las siguientes pautas generales. En primer lugar, en todos aquellos casos que cuentan con los documentos urbanísticos necesarios y están en proceso de ejecución material, se ha de continuar con dicho proceso. En segundo lugar, en los restantes supuestos y sin perjuicio de salvedades como las referidas a Ibaialde, cada uno de los citados Ámbitos ha de ser considerado a los correspondientes efectos como ámbito de actuación integrada independiente. En tercer lugar, la edificabilidad de referencia a los efectos bien de su distribución y de la determinación de los derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados, bien de la valoración de los terrenos (incluso a los efectos de su expropiación, como sucede en Ibaialde), sigue siendo la resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo (hoy día equiparable a la edificabilidad media) fijado para cada una de las referidas áreas de reparto. En cuarto y último lugar, a los efectos de la distribución de la edificabilidad que, por encima de la prevista en el Plan General de 1995 y con el fin de cumplir el parámetro legal regulador de la edificabilidad mínima establecida en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se ordena en este Plan, se entenderán de aplicación, por analogía, los criterios establecidos en el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978.

Algo similar puede decirse en relación con los ámbitos de actuación integrada delimitados en este Plan General en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, coincidentes total o parcialmente con áreas de reparto delimitadas en el Plan General de 1995. En esos casos, salvo que este Plan establezca expresamente otras pautas de intervención, el aprovechamiento tipo de esas áreas de reparto ha de ser considerado

como parámetro de referencia a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada.

\* Tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan, diversos de los anteriores, dicha delimitación se adecuará, entre otras, a las pautas siguientes:

- Las previsiones de programación y ejecución general establecidas con rango de ordenación estructural en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General

Y eso, tanto se proceda a su delimitación en este mismo Plan como en el planeamiento a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Con carácter general y sin perjuicio de salvedades como las que se exponen en este mismo apartado, se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada que, por lo tanto, ha de realizarse simultáneamente a la misma.

Precisamente por ello, con esas salvedades, en los supuestos sujetos a esta modalidad de actuación en los que este Plan determina la ordenación pormenorizada, ésta se complementa con la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada en este mismo momento, y con ese rango normativo.

A su vez, se plantea su delimitación en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan, siempre que se prevea la formulación del mismo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada.

Eso sí, es posible que dentro de los ámbitos afectados por el correspondiente planeamiento pormenorizado se encuentren tanto terrenos que en atención a su clasificación y categorización deban vincularse a la modalidad de actuaciones integradas, como otros sujetos a otras modalidades de actuación (aislada, de dotación, etc.). Situaciones como éstas pueden producirse en, por ejemplo, los ámbitos urbanos que deban ser objeto de planeamiento especial con el citado fin.

- La salvedad más importante está relacionada con la delimitación de ámbitos de actuación integrada en este mismo Plan General aun cuando se remita la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada al planeamiento a promover con ese fin en su desarrollo, siempre que se cumpla, como mínimo, la condición siguiente: que el ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado no se extienda al conjunto de los terrenos que se proponen integrar y/o adscribir al mismo ámbito de actuación integrada, siendo la extensión de éste superior a la de aquél.

El hecho de que el ámbito de intervención y decisión de dicho planeamiento pormenorizado no se extienda al conjunto del ámbito de actuación integrada justifica la delimitación de éste en este mismo Plan General.

- Se ha de considerar, con carácter general, que la delimitación de ámbitos de actuación integrada realizada y/o sugerida en este Plan constituye un referente mínimo a ese respecto, sin que deban descartarse hipótesis de reajuste al alza de los mismos, bien

mediante la integración, o en su caso adscripción, de otros terrenos en ellos, siempre que se adecúen a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, bien mediante el tratamiento unitario de dos o más ámbitos que ahora se consideran de forma diferenciada y autónoma. Se prohíbe, eso sí, la exclusión de los mismos de terrenos que el planeamiento, incluido este Plan, propone integrar y/o adscribir a ellos.

Así, siempre que se justifique su conveniencia e idoneidad, han de entenderse posibles y abiertos supuestos como los siguientes: integración y/o adscripción de otros terrenos; delimitación de un único ámbito de actuación integrada con dos o más considerados como independientes en este Plan; etc.

- Salvo en los supuestos en los que de forma expresa se indique lo contrario, en las correspondientes y posteriores fases del proceso urbanístico (en particular en lo concerniente a la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución), dichos ámbitos de actuación integrada han de ser asimismo identificados como ámbitos de, entre otros extremos, distribución de la edificabilidad proyectada.

Eso sí, no por eso dichos ámbitos de actuación integrada han de ser considerados, conceptualmente, como ámbitos de distribución de la edificabilidad, en la medida en que no lo son. Precisamente por ello, sin perjuicio de las correspondientes salvedades debidamente justificadas, en las posteriores y consiguientes fases del proceso urbanístico, dichos ámbitos han de ser considerados e identificados como unidades de ejecución.

La relación de ámbitos de actuación integrada expresa y oficialmente delimitados en este Plan General, incluidos los previstos en el planeamiento anterior ahora consolidado, es la expuesta en el siguiente cuadro.

**RELACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (AAI)  
 DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL.**

A.A.I. nº	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m²-	EDIFICABILIDAD -m²(t)- [sobre rasante]		
			RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS <sup>(1)</sup>	TOTAL
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Alto	9.475	15.840	2.300	18.140
	AAE.1/AL.06	72	-	-	-
	Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"] <sup>(2)</sup>	3.995	-	-	-
I.2	AL.19 Landarro	313.991	-	90.000	90.000
	AL.20 Auditz-Akular	800.680	270.055	54.338	324.393
	MZ.09 Variante Donostia (Ilunbe)	136.899	-	-	-
I.3	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	39.158	25.000	2.500	27.500
	MZ.05.1 Ampliación Hospitales	36.043	-	-	-
I.4	AU.01.1 Mariyene	1.572	1.304	-	1.304
I.5	AO.12.1 Txapaldegi Berri	12.353	3.081	-	3.081
	AAE.1/AO.14	123	-	-	-
I.6	AU.05.1 Viveros	14.001	3.705	-	3.705
I.7	AY.11.1 Lanberri	46.003	11.760	350	12.110
I.8	CE.09.1 Villas San Roque	2.708	2.200	-	2.200
	AAE.1/AY.05	141	-	-	-
I.9	EG.08.1 Oncológico	19.920	9.674	-	9.674
I.10	GR.03.1 Sagüés Iparra	15.506	-	8.400	8.400
I.11	IB.10.1 Etxegi	11.091	8.820	510	9.330
I.12	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1)	86.839	126.361	9.000	135.361
I.13	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2)	35.329			
I.14	AAE.1/ZU.07	6.915	-	-	-
	ZU.08 Eskuzaitzeta	1.052.529	-	290.110	290.110

<sup>(1)</sup> En determinados supuestos, la edificabilidad reflejada en esa columna está destinada a uso de equipamiento privado.

<sup>(2)</sup> Ese espacio libre se corresponde con el emplazado en el ámbito "AL.07 Oleta" delimitado en este Plan General, y que el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte del suelo no urbanizable (D.100), aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de mayo de 2008, vinculó al desarrollo urbanístico planteado por ese mismo expediente en la primera de esas áreas ("AL.06 Jolastokieta").

Además, la relación anterior se complementa con otra propuesta de posibles ámbitos de actuación integrada, cuya definitiva y precisa identificación y delimitación deberá ser determinada en fases posteriores del proceso urbanístico, concretamente en el contexto de la elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General. De ahí que, en este momento, se identifiquen como probables o posibles ámbitos de actuación integrada.

Se trata de, por un tanto, una relación meramente orientativa, carente de valor normativo, al tiempo que abierta, en la medida en que podrá ser complementada y/o reajustada en el futuro, incluso en lo referente a la delimitación de ese tipo de ámbitos. Esa relación es concretamente la expuesta en el cuadro siguiente.

**RELACIÓN DE POSIBLES ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (AAI) SUGERIDOS, A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO.**

A.A.I. nº	ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO / A.A.E.	SUPERFICIE -m²-	EDIFICABILIDAD -m²(t)- [sobre rasante]		
			RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	TOTAL
II.1	AL.02.1 Txingurri	33.981	11.800	14.400	26.200
II.2 <sup>(1)</sup>	AL.07.1 Vaguada de Oleta	81.713	17.300	1.500	18.800
	AL.08.1 Larres	15.497	10.600	2.650	13.250
	AAE.1/AL.11	247	-	-	-
II.3	AL.08.2 Roteta Azpikoa	9.203	3.700	800	4.500
II.4	AL.12.1 Sasuategi	34.884	11.900	2.300	14.200
II.5	AL.14 Papin	33.068	20.600	4.400	25.000
II.6	AL.17 Esnabide	50.910	12.815	650	13.465
II.7	AL.18.1 Alfe	10.618	4.080	-	4.080
II.8	AÑ.13.1 Belartza Alto	207.606	-	83.772	83.772
II.9	AÑ.13.2 Cantera	14.664	-	9.000	9.000
II.10	AY.13 Alto de Errondo (II)	30.539	12.215	-	12.215
II.11	EG.03 Tabacalera	20.035	18.243	8.000	26.243
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran	6.075	4.250	-	4.250
II.13	IB.22 El Infierno	66.165	19.100	39.400	58.500
II.14	IN.03.1 Clínica del Pilar	4.545	4.400	-	4.400
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea	3.326	2.400	-	2.400
II.16	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola	66.896	31.727	6.120	37.847
II.17	MA.01 Antzita	87.151	40.000	37.000	77.000
II.18	MA.04.1 Deportivo	34.518	-	-	-
	MA.05.1 Trinquete	11.709	8.253	1.000	9.253
	MA.06 Sarrueta	79.192	41.400	6.000	47.400
	MA.07 Portutxo	56.241	9.778	8.503	18.281
II.19	MA.08 Antondegi	972.734	283.000	138.100	421.100
II.20	MZ.10 Basozabal	37.297	10.000	400	10.400
II.21	ZU.02 Aldatxeta	323.044	76.310	8.500	84.810
II.22	ZU.04.1 Tellerialde	18.585	14.800	2.160	16.960
II.23	ZU.05 Bugati	71.274	-	30.000	30.000
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)	12.516	3.682	700	4.382

<sup>(1)</sup> De conformidad con lo establecido en este Plan General, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial conformado por los subámbitos "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1 Larres" determinará las propuestas que se estimen adecuadas en materia de delimitación de uno o más ámbitos de actuación integrada. En todo caso, los terrenos del AAE.1 / AL.11 se han de incluir o adscribir a ese ámbito de actuación integrada o a alguno de los que se delimiten.

C.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación.

Están conformados por los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Eso sí, se han de considerar vinculados a ese tipo de ámbitos tanto los directamente afectados en cada caso por el indicado incremento de edificabilidad como los destinados y/o asociados a las correspondientes dotaciones públicas que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el propio nuevo Plan General, deban entenderse vinculados al citado incremento.

Su delimitación expresa y gráfica se ha de adecuar a los criterios antes expuestos en esta misma Memoria, incluso en cuanto al momento de proceder a la misma.

D.- Los ámbitos de actuación aislada.

Están conformados por los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano consolidado.

En concreto, se vinculan a esos ámbitos, entre otros, todos los terrenos que en cada caso resultan afectados por las obras de urbanización que deban ejecutarse para que el terreno adquiera la condición de solar.

Su delimitación expresa y gráfica se ha de adecuar a los criterios antes expuestos en esta misma Memoria, incluso en cuanto al momento de proceder a la misma.

E.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas

Se prevé la intervención mediante expropiación en ámbitos destinados a dotaciones públicas, a los efectos de la obtención por la Administración de los correspondientes terrenos.

Cabe diferenciar, como mínimo, dos modalidades diversas de intervenciones expropiatorias.

Así, en unos casos puede ser planteada con carácter diferenciado e independiente, sin relación alguna con desarrollo urbanístico alguno. Se trata, en concreto, de expropiaciones que inciden en ámbitos de ejecución de dotaciones públicas. En estos casos, ha de entenderse que las responsabilidades de ejecución y abono de ese tipo de actuaciones son, con carácter general y a todos los efectos, propias de la Administración afectada en cada caso. Vienen a corresponderse con las actuaciones a las que se hace referencia, entre otros, en el artículo 139 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

En otros supuestos, los terrenos afectados por dichas intervenciones expropiatorias pueden estar incluidos, junto con otros, en ámbitos de actuación integrada, o estar adscritos a los mismos. De igual manera, podrán ser incluidos o adscritos a unidades de ejecución. En estos casos, la expropiación tiene como fin anticipar la obtención de los citados terrenos. Su relación es la expuesta en el siguiente cuadro. Vienen a corresponderse con las actuaciones a las que se hace referencia en, entre otros, los artículos "186.1" y 187 de la citada Ley.

Su relación es concretamente la siguiente:

**ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EXPROPIATORIA (AAE).**

IDENTIFICACIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
AAE.1/AL.06	AL.06 Pikabea	72
AAE.1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista	247
AAE.1/AO.14	AO.14 Carretera del Faro	123
AAE.1/AÑ.04-AÑ.06	AÑ.04 Cementos Rezola	3.188
	AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Añorga/Recalde)	
AAE.1/AU.05	AU.05 Ategorrieta	747
AAE.2/AU.05	AU.05 Ategorrieta	37
AAE.3/AU.05	AU.05 Ategorrieta	36
AAE.4/AU.05	AU.05 Ategorrieta	38
AAE.5/AU.05	AU.05 Ategorrieta	455
AAE.1/AY.05	AY.05 Izaburu	141
AAE.1/EG.19	EG.19 Ibaialde	23.354
AAE.1/IB.10	IB.10 Berio	1.086
AAE.1/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	258
AAE.2/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	675
AAE.3/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	87
AAE.4/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	145
AAE.5/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	495
AAE.6/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri	466
AAE.1/MB.05	MB.05 Alcalde José Elósegi	1.255
AAE.1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta	6.915

A los anteriores se han de añadir los ámbitos de actuación expropiatoria delimitados en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste consolida.

**F.- Las unidades de ejecución y los sistemas de actuación.**

Se ha de estar a este respecto a lo que, de conformidad con lo establecido en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se acuerde en cada caso en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística o, incluso, en el propio planeamiento urbanístico.

Las unidades de ejecución que, en este momento, se delimitan en este Plan General se corresponden con unidades previamente delimitadas en el planeamiento anterior y que ahora

se consolidan. Algunas de ellas son las incluidas en el cuadro que se expone a continuación. En todo caso, la relación incluida en el mismo ha de entenderse complementada con las restantes delimitadas en el marco del Plan General de 1995, referidas a desarrollos urbanísticos que ahora se consolidan, así como con las que se delimiten en el futuro en el marco del desarrollo y ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este mismo Plan y el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

### UNIDADES DE EJECUCIÓN

IDENTIFICACIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
UE.1/AL.13	AL.13 Molinao	3.700
UE.1/AM.05	AM.05 Riberas de Loiola	281.948
UE.1/AM.09	AM.09 Morlans Behera	105.744
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atotxa Erreka	408.456
UE.1/AY.06	AY.06 Arbaizenea	157.473
UE.1/AY.16	AY.16 Pagola	277.239
UE.1/CE.05	CE.05 San Bartolomé	53.489
UE.1/EG.18	EG.18 Aldunaene	26.722
UE.1/IB.12	IB.12 Illarra	97.288
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre	10.517
UE.1/MA.02	MA.02 Torrua Zahar	208.651
UE.1/MA.03	MA.03 Mateo Gaina	53.141
UE.1/MZ.03	MZ.03 Iyola	9.812
UE.2/MZ.03	MZ.03 Iyola	93.329
UE.3/MZ.03	MZ.03 Iyola	74.279

A las anteriores se han de añadir las unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste consolida.

#### 7.- Las situaciones de suelo rural y suelo urbanizado<sup>1</sup>.

De conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, y con los fines establecidos en él, los terrenos del término municipal de Donostia-San Sebastián han de considerarse integrados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado.

<sup>1</sup> Esas dos situaciones, y la consiguiente integración de los terrenos del municipio en una u otra con los fines previstos en la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007 no han de ser confundidas con las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos regulados en el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe 7 de esta Memoria.

A los efectos correspondientes, se ha de tener en cuenta que se trata de dos situaciones de suelo conceptualmente diferenciadas de la clasificación urbanística, y de las clases y categorías resultantes de ésta. Aquellas situaciones y estas clases responden a razones y objetivos diversos. En todo caso, es razonable pensar en la existencia de unos mínimos puentes de conexión de dichas situaciones y clases, en aras a la consecución de una coherencia global en los planteamientos.

Así, esa conexión ha de entenderse asociada, entre otros extremos, a las exigencias y/o servicios de urbanización necesarios tanto para la integración de unos terrenos en la situación de suelo urbanizado, como para la clasificación de los mismos como, en particular, suelo urbano. Es razonable pensar que la urbanización necesaria tanto para aquella integración como para esta clasificación ha de responder a un mismo o similar parámetro y que, precisamente por ello, los servicios de urbanización de los que ha de disponer el citado terreno para uno y otro fin han de ser básicamente coincidentes.

Así, en la denominada situación de suelo rural se integran los terrenos que reúnen las condiciones expuestas en el artículo "12.2" de la citada Ley. En términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, cabe entender que se encuentran en esa situación los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable y suelo urbanizable; este último en tanto en cuanto no sea debidamente urbanizado.

A su vez, en la referida situación de suelo urbanizado se integran los terrenos que cumplen las condiciones expuestas en el artículo "12.3" de la referida Ley. En términos generales, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, cabe entender que se encuentran en esa situación los terrenos que se clasifican como suelo urbano, cualquiera que sea la categoría específica del mismo (consolidado o no consolidado) en la que se integren, incluidos los sujetos a actuaciones de reforma o renovación urbana.

Las referidas salvedades podrían incidir en, entre otros, los supuestos que se apuntan a continuación.

El primero de ellos está relacionado con determinados terrenos clasificados como suelo urbano y, en concreto, con los clasificados de esa manera por, básicamente, disponer de edificación consolidada en la cuantía prevista en la legislación urbanística (art. "11.1.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), pero no así de los correspondientes servicios de urbanización (art. "11.1.a" de esa Ley). Su concreta situación podría justificar su consideración como suelos en situación de suelo rural.

El segundo de esos supuestos está asociado a terrenos que este Plan General clasifica como suelo urbanizable y que, siendo en este momento objeto de transformación, pueden encontrarse en el momento de aprobación definitiva de este Plan en una situación que pueda justificar su clasificación como suelo urbano. En esos casos, en consonancia con esta clasificación procederá entender que dichos terrenos se encuentran en situación de suelo urbanizado.

## 8.- Las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de ruido.

Complementariamente a lo expuesto en el apartado anterior, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido (Ley de ruido de 17 de noviembre de 2003, y Real Decreto de 19 de octubre de 2007) se han de diferenciar, por un lado, las áreas urbanizadas, y, por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos.

De conformidad con lo establecido en el citado Real Decreto (art. "2.a"), se encuentran en la primera de esas situaciones los terrenos que reúnan las condiciones establecidas en la *"legislación urbanística aplicable para ser clasificadas como suelo urbano o urbanizado"*, siempre que se encuentren ya integrados de manera legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, por contar con las *"dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento"*.

A su vez, de acuerdo con lo indicado en el artículo "2.1" de ese mismo Real Decreto, tienen la condición de nuevos desarrollos los terrenos en los que, estando en situación de suelo rural, el planeamiento urbanístico prevé desarrollos de carácter urbano cuya ejecución conllevará su paso a la situación de suelo urbanizado. También tienen esa condición los suelos ya urbanizados sometidos a procesos de reforma de la urbanización.

## 9.- Los coeficientes de ponderación de usos.

La vigente legislación urbanística<sup>1</sup> prevé la determinación, en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada, de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, que, en su caso *"podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución"*.

En este caso, se propone acometer esa tarea a partir de, entre otros, los parámetros que se exponen a continuación:

A.- Con carácter general, su determinación ha de adecuarse a los criterios de valoración establecidos en la legislación urbanística vigente.

Eso sí, han de ser objeto de la debida atención en ese contexto los criterios reguladores de la fijación del valor residual del suelo en las viviendas protegidas.

B.- Los coeficientes de ponderación establecidos en expedientes urbanísticos promovidos en el marco del Plan General de 1995 que ahora se consolidan, han de entenderse igualmente consolidados.

C.- Con carácter general, se plantea la determinación de los nuevos coeficientes a aplicar en los nuevos desarrollos a partir de la identificación/delimitación de los ámbitos territoriales de referencia de los mismos de acuerdo con, entre otros, los siguientes criterios:

\* Criterio general: el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en cada barrio conforma un único ámbito territorial de referencia a ese respecto.

<sup>1</sup> Artículo "56.1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Eso implica la aplicación genérica de los correspondientes coeficientes en el conjunto de los Ámbitos de un mismo barrio, con independencia del documento en el que se determine su ordenación pormenorizada, y de la clasificación urbanística de los terrenos.

- \* Criterio complementario: los coeficientes anteriores podrán ser actualizados/adaptados a los concretos y particulares condicionantes de los correspondientes y precisos ámbitos delimitados y/o que se delimiten bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, bien de su ejecución.

Así, en todos aquellos supuestos en los que, previa de la debida justificación, se estime adecuado, bien el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, bien los expedientes a promover para su ejecución (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.), podrán proceder al reajuste/actualización de los anteriores coeficientes de ponderación.

- D.- Se estima conveniente la utilización de una concreta tipología de uso como referente general de comparación en todos los casos. Para ello, resultaría imprescindible la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación de ese uso en todos los ámbitos, incluidos aquéllos en los que no se ordene el mismo.

De esa manera, resultaría posible la realización de análisis y valoraciones comparativas de carácter más o menos general.

Se considera a ese respecto que la edificabilidad urbanística vinculada al régimen de la vivienda de protección oficial de régimen general puede ser ese uso de referencia en todos los casos.

Esa previsión responde, entre otras, a las dos razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, constituye un referente tipológico y económico que permite comparar y contrastar los coeficientes de unos y otros Ámbitos Urbanísticos. Y eso da pie, a su vez, a la realización de los análisis globales de la materia que se estimen necesarios. El hecho de que su valor económico (valor de repercusión del suelo) sea en todos los casos el mismo, hace que sea un referente adecuado a ese respecto. En caso contrario, cada ámbito territorial de determinación de coeficientes constituiría un mundo en sí mismo estanco, sin puentes ni conexiones con los restantes. Y se estima que esas situaciones son más bien contraproducentes. No hay más que pensar, por ejemplo, en los supuestos de ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución discontinuos conformados por terrenos integrados en Ámbitos Urbanísticos diferenciados. La inexistencia de ese tipo de referentes podría dar lugar a problemas que han de ser prevenidos y evitados.

En segundo lugar, la actualización anual de los valores económicos de la vivienda de protección oficial constituye un referente general de actualización, también de los restantes usos sujetos a coeficientes de ponderación, cuyo valor no ha de ser desestimado, aun reconociendo que puede resultar excesivamente limitado y corto.

- E.- Complementariamente a la actualización/adaptación mencionada en el anterior apartado "D", resultaría procedente la actualización general de los citados coeficientes de ponderación cada cierto período de tiempo. Así, se estima razonable proceder a dicha actualización/adaptación cada dos años.

Definidos a partir de esas premisas generales, los coeficientes de ponderación de usos son los expuestos en el cuadro que se expone a continuación. Su determinación responde a los criterios (económicos, etc.) expuestos en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Plan General.

**RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN GENERALES.**

USO	BARRIOS – COEFICIENTES																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
<b>EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS “PRINCIPALES”</b>																	
<b>VIVIENDA</b>																	
VPORG	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
VPORTA	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
VTMRE	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
VTMRG	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
VTMPP	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
VPL (a.10)							12.5				6.9						6.1
VPL (a.20)	6.3	9.2	6.3	11.0	7.8	8.9	13.0	7.8	9.5	8.0	7.2	7.0	7.0	6.3	6.6	7.8	6.3
VPL (a.30)	6.3	9.2	6.3	11.0	7.8	8.9	13.0	7.8	9.5	8.0	7.2	7.0	7.0	6.3	6.6	7.8	6.3
VPL (a.40)	5.7	8.5	6.8	10.5	7.4	7.9	11.6	7.4	8.5	7.4	6.5	6.4	6.4	5.7	5.9	7.9	5.9
<b>TERCIARIO –</b>	2.7	5.4	2.7	4.9	2.7	2.7	10.6	4.1	5.4	4.3	2.2	2.7	3.3	2.7	2.7	2.2	2.7
<b>TERCIARIO –</b>	1.9	4.6	3.3	3.5	1.9	1.9	7.4	1.9	3.3	4.6	1.4	1.9	2.7	1.9	1.9	4.6	1.9
<b>INDUSTRIAL</b>	2.4	2.9	3.2	2.9	2.4	2.4	2.9	2.4	2.9	3.2	1.9	2.4	3.2	3.2	2.4	2.9	2.4
<b>EQUIPAMIENTO</b>	0.4	0.73	0.4	0.66	0.4	0.4	1.44	0.55	0.73	0.59	0.30	0.4	0.44	0.4	0.4	1.44	0.4
<b>EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS AUXILIARES – ANEJOS</b>																	
<b>APARCAMIENTO –</b>																	
Anejos VPO	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Anejos VT	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Aparcamiento VL	0.7	1.3	0.7	1.3	1.0	0.7	2.7	1.2	1.8	1.2	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Aparcamiento	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4

- \* VPORG: Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.
- \* VTMRE: Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.
- \* VPORTA: Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico.
- \* VTMRG: Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.
- \* VTMPP: Vivienda Tasada Municipal de Promoción Libre.
- \* VPL: Vivienda de Promoción Libre.
- \* AA.EE.: Actividades Económicas.

## **10.- Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos.**

Las previsiones anteriores se complementan con los criterios de elaboración de los proyectos necesarios para la determinación y ejecución de las obras de urbanización proyectadas, en particular en lo referente a la delimitación de los ámbitos afectados por los mismos, y a la identificación del tipo de proyecto a elaborar y promover con esa finalidad.

Los tipos de proyectos a promover con ese fin son concretamente los siguientes:

- A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

Se ha de considerar, en términos generales, que se trata de proyectos complementarios de los proyectos de edificación.

Además de en el supuesto mencionado, cabe entender que su formulación puede ser asimismo necesaria en el contexto de las denominadas actuaciones de dotación.

- C.- Restantes proyecto de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

Los criterios de formulación de los mismos son los establecidos en la citada Ley, así como los que se determinen en su desarrollo en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este Plan General.

Complementariamente, su elaboración y contenido responderá a los criterios que se establezcan a ese respecto en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

## **11.- Otras propuestas. Reservas de suelo para su posible incorporación al patrimonio público de suelo.**

Las previsiones mencionadas en los apartados anteriores se complementan con otras referidas a cuestiones como las siguientes:

- A.- Consolidación de las reservas municipales de suelo promovidas por el Ayuntamiento.

Se plantea la consolidación de las reservas municipales referidas a los ámbitos "MA.08 Antondegi" y "ZU.08 Eskuzaitzeta", promovidas y aprobadas por el Ayuntamiento.

B.- Delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo, con fines naturales.

Al tiempo que se consolidan las propuestas recientemente promovidas con ese fin en Antondegi y Eskuzaitzeta (Zubieta), se plantea la posible delimitación de ese tipo de reservas en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

- a) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)", que se corresponden con, en concreto, los del parque natural Aiako Harria y Ulia afectados por el mismo.
- b) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.1b. Espacios Naturales Protegidos", que se corresponden con, en concreto, los integrados en el parque natural Aiako Harria.
- c) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.1c. Áreas de Interés Natural" de Mendizorrotz y Atxulondo-Abalotz, excluidos los cauces y elementos integrados en el dominio público hidráulico afectado.
- d) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés".
- e) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- f) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo", con excepción de los integrados en dicho dominio.
- g) Terrenos afectados por el condicionante superpuesto "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos", con excepción de los integrados en el dominio público hidráulico.
- h) Terrenos integrados en las áreas de mejora de ecosistemas (MA1), afectados por el condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de Mejora Ambiental".
- i) Terrenos integrados en el sistema general de áreas recreativas (zona global "F.20"), delimitados en el plano "5.II.1 Zonificación Global (Término Municipal) del documento "5. Planos" de este Plan General.
- j) Terrenos susceptibles de ser destinados a huertas de ocio.

En todos esos casos, la consecución de los objetivos planteados en el contexto de cada uno de los citados condicionantes superpuestos justifica la delimitación de las indicadas reservas.

Más en concreto, sin perjuicio de su utilización para otros fines (implantación de nuevas explotaciones agrarias), las reservas planteadas en relación con los terrenos de alto valor agrológico posibilitarían su utilización para el traslado a los mismos de explotaciones agrarias que deban ser desalojadas de su actual emplazamiento por resultar afectadas por nuevos desarrollos urbanos, infraestructuras urbanas, etc.

Una previsión como ésta está en consonancia con, entre otros, el objetivo de *"garantizar medidas compensatorias para paliar la pérdida de ciertos terrenos de vocación agroganadera debido a la realización de diferentes infraestructuras ya aprobadas: traslado o reubicación de explotaciones,*

*creación de agroaldeas...*”, planteado en el primer Plan Local de lucha contra el cambio climático (2008-2013).

Otras previsiones como éstas también estarían en consonancia con, por ejemplo y entre otros, el objetivo de *“promover la compra y reserva de hábitats de interés en terreno municipal”* planteado en ese mismo primer Plan Local de lucha contra el cambio climático (2008-2013).

Eso sí, en todos esos supuestos, la propuesta planteada a ese respecto en este Plan no ha de ser considerada como una efectiva y oficial propuesta de delimitación de las indicadas reservas, sino más bien como un objetivo a promover en desarrollo de este Plan General, cuya materialización requerirá la elaboración y tramitación de los expedientes necesarios para ello, adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

#### C.- Medidas de realojo y traslado de explotaciones agrarias existentes.

La ejecución de nuevos desarrollos urbanos, infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.) afecta a, en ocasiones, explotaciones agrarias existentes, así como a edificaciones vinculadas a las mismas. Algunas de esas explotaciones tienen carácter estratégico y otras no.

Esas explotaciones estratégicas son, en concreto, las expuestas en el contexto del condicionante superpuesto a la ordenación urbanística “C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas” regulado en este Plan General. Se trata de, en todo caso, una relación que ha de ser objeto de la correspondiente y continuada actualización.

Y en relación con ellas, se propone la complementación de las propuestas de desarrollos urbanos que incidan en las mismas con medidas que, en lo posible, posibiliten, bien el mantenimiento de aquéllas en su actual emplazamiento, bien su realojo y traslado, siempre que su continuidad forme parte de los objetivos de sus titulares.

Esas medidas tienen un objetivo básico como es el de posibilitar la continuidad de dichas explotaciones en el medio rural en cuanto que constituyen, en términos generales, una de las claves de mayor relevancia para el mantenimiento del mismo en las debidas condiciones de calidad y limpieza, suponiendo su eliminación y/o pérdida una merma de nuestro patrimonio social, económico y cultural. Complementariamente, tienen también el fin de tratar a esas explotaciones en similares condiciones que a otras actividades económicas o, incluso, viviendas, amparadas desde hace tiempo por ese tipo de medidas.

Se estima conveniente la fijación de ese tipo de medidas de forma paralela y/o complementaria a la propia determinación de las pautas reguladoras de los correspondientes desarrollos urbanísticos y/o de infraestructuras, planteándose como posibles criterios de intervención a ese respecto los siguientes:

- \* Criterio preferente: mantenimiento de las indicadas explotaciones en convivencia con los referidos desarrollos urbanos, siempre que aquellas explotaciones y éstos desarrollos resulten razonadamente compatibles.
- \* Criterio alternativo: traslado y realojo de las citadas explotaciones siempre que su mantenimiento en su actual emplazamiento no resulte posible.

Eso sí, la efectiva y real aplicación de ese criterio requiere la disponibilidad de terrenos que posibiliten la materialización de los referidos realojo y traslado. Sin aquéllos, la consecución de estos objetivos es o puede ser pura teoría.

## **XXVI- RELACIÓN DE PLANOS GENERALES DEL PLAN.**

Los planos generales de este Plan son los mencionados e incluidos en el documento "5. Planos" del mismo.

Su relación es la siguiente:

- \* I. Información.
  - 1. Localización del municipio en el Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 1/50.000
  - 2. El término municipal. Topografía y toponimia. 1/10.000
  - 3. Delimitación de barrios. 1/10.000
- \* II. Ordenación estructural.
  - 1. Régimen urbanístico general.
    - 1. Zonificación Global (Término Municipal). 1/8.000
    - 2. Clasificación del Suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales.(Término Municipal). 1/8.000
  - 2. Esquemas de infraestructuras de servicios urbanos generales.
    - 1. Red general de abastecimiento de agua 1/10.000
    - 2. Red general de saneamiento 1/10.000
    - 3. Red general de distribución de energía eléctrica 1/10.000
    - 4. Red general de abastecimiento de gas 1/10.000
    - 5. Red general de telefonía y telecomunicación. 1/10.000
- \* III. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  - 1. Condicionantes superpuestos. 1/10.000
  - 2. Condicionantes superpuestos. 1/10.000
  - 3. Condicionantes superpuestos. 1/10.000
  - 4. Condicionantes superpuestos (áreas acústicas). 1/10.000
- \* IV. Esquemas de infraestructuras de comunicación.
  - 1. Red viaria rodada básica. 1/10.000
  - 2. Red viaria peatonal básica. 1/10.000
  - 3. Red viaria ciclista básica. 1/10.000
  - 4. Red ferroviaria. 1/10.000
  - 5. Carreteras y caminos rurales (incluye Camino de Santiago). 1/10.000

- \* V. Catálogo.
  - 1. Patrimonio urbanístico catalogado 1/8.000
  
- \* VI. Ordenación ilustrativa.
  - 1. El área urbana de Donostia-San Sebastián. Imagen sobre topografía. 1/10.000
  - 2. El área urbana de Donostia-San Sebastián. Imagen sobre ortofoto. 1/10.000

Además, esos planos generales se complementan con los restantes planos y gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este mismo Plan General.

Donostia-San Sebastián, Junio de 2010.



Fdo.: Manu Arruabarrena.



Santiago Peñalba.

Mikel Iriondo.

## **ANEXO 1**

Copia de la resolución del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, de 14 de febrero de 2006, de aprobación de los criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del proyecto del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.



## Don JUAN CARLOS ETXEZARRETA VILLALUENGA

Secretario General del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

### Certifico:

Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el día catorce de febrero de dos mil seis, con la observancia del **QUORUM** de la **MAYORIA ABSOLUTA LEGAL** de Miembros de la Corporación, adoptó el siguiente **ACUERDO, que incorpora las enmiendas aprobadas a la parte dispositiva** y cuyo texto literal es como sigue:

*“APROBACION DE CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN*

*Tras su elaboración con fecha octubre de 2004, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián –esto es, el documento en el que se formulan los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento - ha sido sometido al trámite de exposición pública a lo largo del período comprendido entre, por un lado, principios de marzo, y, por otro, principios de junio, ambos de 2005.*

*Ese Avance y sus propuestas han suscitado la atención de numerosos ciudadanos y colectivos, motivados bien por su interés general en el presente y futuro de Donostia- San Sebastián, bien por sus particulares y legítimos intereses.*

*La cantidad de sugerencias presentadas tanto a lo largo del citado período como, incluso, con anterioridad y también con posterioridad al mismo, y el contenido de todas ellas, son una clara muestra de la mencionada atención.*

*Esa misma cantidad de sugerencias es la mejor expresión posible del debate público abierto en torno al presente y al futuro de la ciudad, cuya incentivación era y es el objetivo prioritario del propio Avance, y que en modo alguno ha finalizado, sino que sigue y seguirá abierto.*

*Es de agradecer el interés manifestado por todos esos ciudadanos y colectivos, y el trabajo realizado por los mismos para la preparación y presentación de las comentadas sugerencias.*

*Todas ellas han sido analizadas en el informe elaborado por la Oficina del Plan General con ese fin, con fecha agosto de 2005. Su lectura constituye una clara muestra de la variedad y de la amplitud de temas y materias objeto de dichas sugerencias, así como del muy diverso alcance y naturaleza de las mismas, muchas de ellas de carácter general, y otras muchas de carácter específico o particular. Es también expresión de la indicada realidad de que el debate sigue y debe seguir abierto.*

*En ese mismo informe se indica que la global y conjunta consideración de, por un lado, los criterios, objetivos y propuestas generales planteados en el Avance, y, por otro, las sugerencias presentadas, incluida la valoración que de éstas se hace en aquél, permite llegar a una serie de prioritarias conclusiones, estrechamente relacionadas entre sí, entre las que la Oficina del Plan General destaca las dos que a continuación se exponen.*

*La primera de ellas está relacionada con la complejidad de los trabajos de elaboración del nuevo Plan General de la ciudad, y la importancia de aquél para el presente y futuro de ésta. Esa complejidad está en gran medida asociada al difícil equilibrio que, como resultado de esos trabajos, es necesario alcanzar entre objetivos e intereses diversos como los siguientes:*

- \* Integración de la ciudad, del Plan y de sus propuestas en el contexto supramunicipal del que forma parte.*
- \* Preservación del medio natural.*
- \* Previsión de los desarrollos residenciales y de actividades económicas necesarios para dar respuesta a la demanda existente.*
- \* Incentivación y priorización del transporte público y de los medios de movilidad no motorizados, y determinación de las medidas que para ello resulten necesarias.*
- \* Previsión de los espacios libres y de los equipamientos que una ciudad y unos barrios de calidad demandan.*
- \* Ordenación de un medio urbano de calidad acorde con los anteriores objetivos, al igual que con, estos otros: optimización de su uso y aprovechamiento; minimización de los procesos de urbanización de nuevos suelos; construcción de un medio urbano social y funcionalmente diverso y mixto; etc.*
- \* Respuesta a las demandas de los barrios.*
- \* Integración de la ciudad y del Plan en las redes de comunicación supramunicipal –redes viaria y ferroviaria; aeropuerto; puerto; etc.- existentes y/o proyectadas.*

*La segunda conlleva el reconocimiento global de la validez y corrección de los citados criterios, objetivos y propuestas generales del Avance a los efectos de la futura elaboración del proyecto de nuevo Plan General, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación en los diversos extremos mencionados en el propio informe.*

*Por su parte, el Ayuntamiento, en el marco de la Comisión de Seguimiento con la participación de todos los grupos municipales y tras diversas reuniones celebradas tras el rechazo a una primera propuesta formulada, valora tanto las propuestas contenidas en el documento de Avance y las sugerencias presentadas, como las consideraciones sobre las mismas efectuadas por la Oficina del Plan General en el informe citado; y entiende que, sin perjuicio de ciertos reajustes y*

Idazkari Nagusia  
Secretario General

---

*matizaciones, las propuestas y previsiones generales contenidas en el Avance expuesto a información pública, mantienen sustancialmente su validez y coherencia y posibilitan proseguir y culminar los trabajos de elaboración del Plan.*

*En relación con ello, hay que tener en cuenta que en estos momentos no se trata sino de acordar los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales haya de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.*

*En particular, y por lo que al informe a las sugerencias se refiere, el Ayuntamiento comparte en términos generales las valoraciones efectuadas por la Oficina del Plan General; sin perjuicio de que, respecto de las concretas propuestas de ordenación que se plantean en determinados ámbitos entienda necesario seguir estudiando las diversas alternativas propuestas.*

*Por ello, a la vista del resultado de la exposición al público y del informe técnico realizado por la Oficina del Plan General y a los efectos de dar continuidad a los trabajos de revisión del vigente Plan General, este Pleno Municipal, en base a cuanto antecede, y en virtud de ENMIENDAS aprobadas, adopta los siguientes acuerdos:*

*PRIMERO.- Confirmar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana elaborado en octubre de 2004; con carácter general, en los términos planteados en el informe de la Oficina del Plan General de agosto de 2005 reajustados y/o complementados a su vez en los diversos extremos que se exponen a continuación, en el contexto global de la relación de los criterios y objetivos más relevantes:*

#### **I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.**

##### **1.- Una ciudad de calidad al servicio de toda la ciudadanía.**

*Ordenación y conservación de una ciudad de calidad al servicio de la ciudadanía, considerada en toda su complejidad y diversidad: social, económica, cultural, de género, de edad, de origen, etc..*

##### **2.- Respuesta a las necesidades de la ciudad en su conjunto y de sus barrios.**

*Elaboración de un Plan General que, en lo posible, dé respuesta a las necesidades y demandas de los barrios de la ciudad, a las de la ciudad en su conjunto, y a las de la ciudad en cuanto que integrada en una concreta realidad territorial supramunicipal –comarca, Gipuzkoa, Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.-, en la que Donostia-San Sebastián debe jugar el papel que le corresponde.*

3.- *Donostia y el entorno supramunicipal.*

*Elaboración de un Plan General desde la correcta y global consideración del entorno supramunicipal y del papel que Donostia ha de tener en el mismo, incluida su integración tanto en las correspondientes redes de comunicación –red ferroviaria, aeropuerto, puerto, etc.- como en los distintos cometidos y actividades –de carácter cultural, científico, tecnológico, sanitario, turístico, etc.- de interés para la ciudad.*

*En consonancia con lo anterior, el Ayuntamiento se ha de implicar de forma directa y activa tanto en los procesos de potenciación del entorno metropolitano, incluida su participación en las entidades, foros, etc. existentes y que puedan constituirse en el futuro con esa finalidad, como en los procesos de estudio y toma de decisiones que resulten en ese contexto, incluidos los relacionados con el aeropuerto, la regeneración de la bahía de Pasaia, el puerto de Pasaia, etc., ya puestos en marcha en la actualidad o que se pongan en el futuro.*

4.- *Desarrollo sostenible.*

*Apuesta por un desarrollo sostenible con la consiguiente racionalización del mismo a partir de la consideración conjunta de, entre otras, pautas como las siguientes:*

*A.-La racionalización del consumo del suelo, priorizando los desarrollos urbanos posibles en la malla urbana y supeditando los nuevos desarrollos en nuevos suelos bien a la insuficiencia de los anteriores para dar respuesta a las necesidades detectadas, bien a la excesiva complejidad del desarrollo y gestión material y temporal de aquéllos.*

*Se incentivarán y priorizarán, en ese contexto, las actuaciones de regeneración, recualificación y optimización razonable del área urbana de la ciudad y sus barrios.*

*B.-La complejidad y diversidad cuantitativa y cualitativa, social y funcional de los desarrollos urbanos, entendida, como mínimo, en un doble sentido. Por un lado, en el de la mayor densificación y optimización cualificada posible de los mismos, de acuerdo con los condicionantes y circunstancias propios de cada uno de los ámbitos afectados. Por otro, en el de la debida mezcla y diversidad social y de usos compatibles entre sí.*

*C.-La apuesta por desarrollos que conlleven la reducción de las necesidades cotidianas de movilidad, particularmente rodada en vehículo privado, y la mejora de las condiciones de implantación y utilización del transporte público, así como la potenciación de medios de movilidad no motorizados –a pie, bicicleta, etc.-.*

*D.-La ordenación de una ciudad asentada en una equilibrada armonía de los medios natural y urbano, que, en consonancia con los criterios anteriores y en lo referente a este último medio conforme, en lo posible, un continuo urbano, compacto y diverso, debidamente integrado y estructurado mediante, básicamente, transporte público y medios de movilidad no motorizados.*

5.- *Los foros intermunicipales.*

*Se procederá a la configuración con, entre otros, los Ayuntamientos limítrofes, de los foros intermunicipales de trabajo y debate que resulten convenientes para, entre otros objetivos, el desarrollo y la ejecución de las propuestas del nuevo Plan General, e incluso para la propia determinación de las mismas.*

*Se determinarán e incentivarán las medidas que con ese fin se estimen oportunas.*

*Sin descartar otros que asimismo se entiendan de interés, en la relación de dichos foros cabe incluir los conformados por:*

- \* Los Ayuntamientos de Usurbil, Lasarte-Oria y Donostia-San Sebastián. Su ámbito de trabajo vendría a ser Zubieta.*
- \* Los Ayuntamientos de Astigarraga, Hernani y Donostia. Su ámbito de trabajo vendría a ser la vega del Urumea.*
- \* Los Ayuntamientos de Hernani y Donostia. Su ámbito de trabajo vendría a estar conrformado por el entorno de Galarreta y de las fincas Zabalegi, Chillida Leku, Lore Toki, etc.*
- \* Los Ayuntamientos de Pasaia, Lezo, Errenteria y Donostia-San Sebastián. Su ámbito de trabajo preferente vendría a estar conformado por la Bahía de Pasaia y su entorno, sin olvidar otras cuestiones de interés como los parques de Lau Haizeta y Ullia, etc.*

II.- **OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

1.- *Objetivo general.*

*Se ha de dar respuesta a la demanda existente en materia de vivienda mediante la previsión de los desarrollos necesarios, tanto desde un punto de vista cuantitativo –número de viviendas- como cualitativo –número de viviendas protegidas y de promoción libre; alojamiento para sectores específicos de la población particularmente afectados por este problema; tipologías y tamaño de vivienda; etc.-.*

2.- *La oferta cuantitativa de vivienda y/o alojamiento.*

*El nuevo Plan General debe dar respuesta a la demanda de vivienda presente y futura ordenando y programando una cuantía de viviendas que oscile entre 16.500 viv. y 21.000 viv.*

*Las previsiones anteriores se complementarán con aquellas otras que, para dar respuesta a necesidades no previsibles en este momento y sin que resulte necesaria su programación, se estime oportuno plantear bien a modo de reserva de terrenos para su incorporación al patrimonio público del suelo, bien mediante otros mecanismos adecuados con ese fin.*

*Todo ello, sin perjuicio de que se sigan realizando los estudios necesarios para el riguroso y continuado conocimiento de la problemática existente al respecto, y de la adaptación de dichas previsiones a las conclusiones que resulten esos estudios.*

*3.- Soluciones diversificadas de vivienda y/o alojamiento.*

*A los efectos de la determinación de la oferta anterior se han de computar las viviendas y/o alojamientos resultantes de soluciones diversificadas como las siguientes:*

- \* Nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente, consolidadas y aún no ejecutadas.*
- \* Nuevas viviendas en nuevos desarrollos proyectados.*
- \* Viviendas resultantes del reajuste de los criterios actuales reguladores del tamaño medio de la misma.*
- \* Viviendas resultantes de la puesta en uso de viviendas vacías.*
- \* Viviendas y/o alojamientos resultantes, tras su autorización, en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación.*
- \* Alojamientos destinados a sectores específicos de la población –tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.-, cualquiera que sea la tipología de parcela –residencial, equipamiento, etc.- en la que se implanten.*
- \* Cualesquiera otras soluciones que se estimen adecuadas.*

*4.- Vinculación de las viviendas/alojamientos bien al régimen de protección pública, bien al de promoción libre.*

*Las viviendas y/o alojamientos proyectados se ajustarán a este respecto a los criterios siguientes:*

- \* El régimen jurídico de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente, consolidadas y aún no ejecutadas será el definido en ese mismo planeamiento.*
- \* El régimen jurídico de las viviendas previstas en los nuevos desarrollos proyectados en el nuevo Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustará a los siguientes criterios generales:*
  - Vivienda de protección pública:*
    - . Total máximo: entre el 70% y el 80%.*
    - . Vivienda de protección oficial: entre el 50% y el 60%.*
    - . Vivienda de precio tasado o limitado: entre el 20% y el 30%.*
  - Vivienda de promoción libre: entre el 20% y el 30%.*

*En todo caso tanto el documento completo de la Revisión del PGOU como cada uno de sus ámbitos deberá, para su aprobación definitiva, cumplir con los estándares legales que estén vigentes en el momento de su aprobación.*

*En todo caso, la definitiva determinación de los correspondientes porcentajes de vivienda protegida y vivienda libre en unos y otros supuestos se entenderá condicionada a, entre otros aspectos, la realización de los correspondientes estudios relacionados con la viabilidad económica de unas y otras actuaciones urbanísticas, así como a las conclusiones que resulten de los mismos.*

*5.- Régimen jurídico-urbanístico de determinadas modalidades de viviendas/alojamiento.*

*A.-Las viviendas de precio tasado o limitado se ajustarán al régimen jurídico que, en el contexto de la regulación del régimen jurídico general de las mismas, se determine para ellas. Tendrán, en todo caso, la condición de viviendas protegidas.*

*B.-Las viviendas y/o alojamientos destinados a sectores específicos de la población –tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.- se ajustarán al régimen jurídico que de forma genérica o específica se determine para los mismos, cualquiera que sea la tipología de parcela –residencial, equipamiento, etc.- en la que se implanten.*

*C.-La previsión de alojamientos destinados a los citados sectores específicos de la población en parcelas de equipamiento será complementada con la necesaria clarificación y determinación del régimen jurídico-urbanístico tanto de estas parcelas como de aquellos alojamientos, incluso en lo referente al tamaño, condiciones técnicas, régimen de adjudicación, titularidad, etc. de éstos.*

*Asimismo, deberán cumplir los mismos estándares de espacios libres que las viviendas programadas en suelo residencial.*

*D.-Las viviendas y/o alojamientos resultantes de la autorización de los mismos en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación se ajustarán al régimen jurídico que de forma genérica o específica se determine para los mismos. Su régimen jurídico vendrá complementado con la regulación normativa de los posibles cambios de uso en dichos locales y plantas, incluida la correspondiente Ordenanza municipal.*

*6.- El tamaño mínimo y promedio de la vivienda y de los alojamientos.*

*Sin perjuicio de seguir profundizando en el estudio de esta cuestión y de las conclusiones que de ello resulten, el nuevo Plan General se adaptará a, entre otros, los siguientes criterios generales:*

*A.- Viviendas equiparables a las actuales tipologías “a.100 Asentamientos residenciales antiguos”, “a.200 Residencial de Ensanche” y “a.300 Residencial de Edificación abierta”: 85 m<sup>2</sup>/viv.*

B.- Viviendas equiparables a las actuales tipologías “a.400 Residencial de bajo desarrollo” y “a.500 Residencial de edificación aislada”: entre 100 m<sup>2</sup>(t)/viv. y 120 m<sup>2</sup>(t)/viv.

C.-Alojamientos destinados a sectores concretos de la población –tercera edad; jóvenes; inmigrantes; etc.- en parcelas no residenciales: el que resulte de las previsiones reguladoras del régimen jurídico-urbanístico de los mismos.

D.-Tamaño mínimo de viviendas y alojamientos: 35 m<sup>2</sup> útiles.

E.- Los criterios anteriores se complementarán con todos aquellos otros que para la consecución de un resultado global de calidad, tanto en lo referente a las propias viviendas y/o alojamientos como en cuanto al entorno urbano, se entiendan adecuados.

Así, se determinarán, entre otras, las medidas que se estimen necesarias en materia de aparcamiento y de infraestructuras –tanto en lo referente a su ordenación como a su ejecución y abono-, para dar respuesta al incremento de viviendas que la aplicación de los criterios anteriores pueda conllevar en los ámbitos actualmente desarrollados.

F.-La aplicación de los criterios contenidos en este apartado en unos y otros ámbitos de la ciudad se adecuará a las pautas que establezca el nuevo Plan General. En concreto, en el contexto de la elaboración y tramitación del proyecto definitivo de dicho Plan será objeto de la debida atención, entre otras, las dos cuestiones que se indican a continuación.

Por un lado, los condicionantes y/o naturaleza de los citados ámbitos, según se trate de: suelos urbanos ejecutados y consolidados; ámbitos urbanos o urbanizables ejecutados y/o en ejecución en el contexto del Plan General de 1995; desarrollos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución; nuevos desarrollos planteados en el nuevo Plan General; etc.

Por otro, los efectos generales derivados de la aplicación de los criterios anteriores en los citados ámbitos. Excepcionalmente, en aquellos casos en que se concluya que dichos criterios generales pueden conllevar efectos negativos o contraproducentes, se procederá a su matización o sustitución por aquellos otros específicos que en cada caso se entiendan adecuados en atención a los condicionantes de cada ámbito.

7.- El aprovechamiento y la densidad de los desarrollos residenciales en suelos urbanos y urbanizables.

Los desarrollos residenciales previstos tanto en suelos urbanos como urbanizables se adecuarán al criterio del mayor aprovechamiento y densificación posible de los mismos, considerado tanto desde una perspectiva cualitativa como cuantitativa. Se procurará, en ese contexto, alcanzar el máximo aprovechamiento permitido en la legislación vigente, solicitando, en su caso y siempre que resulte necesario, la autorización del Gobierno Vasco o de la Administración competente en la materia para posibilitar la ordenación de dicho máximo de aprovechamiento.

*Ello conlleva la razonable compactación al tiempo que densificación de dichos desarrollos y suelos, así como la optimización de su uso en atención a sus características, sin incurrir en despilfarros de suelo.*

*En ese contexto, la densidad de viviendas de dichos desarrollos será fijada de conformidad con dos criterios complementarios. Por un lado, el mayor y más óptimo aprovechamiento cuantitativo y cualitativo de los mismos. Por otro, los condicionantes topográficos, territoriales, etc. específicos de los distintos ámbitos destinados a esos desarrollos. Entendiendo que los ámbitos de suelo llano son los apropiados para desarrollos densos.*

8.- *Otras cuestiones.*

*Bien en el propio proceso de revisión del vigente Plan General, bien de forma simultánea al mismo, se ha de abordar:*

- \* El análisis y la determinación de las medidas que resulten necesarias, al tiempo que posibles, para la efectiva consecución de los objetivos del nuevo Plan General: puesta en uso de la vivienda vacía; determinación de los criterios de adjudicación de las viviendas de protección pública, incluido el régimen de la misma, etc.*

*Muchas de esas medidas exceden del campo de intervención del planeamiento urbanístico, por lo que deberán ser definidas y adoptadas en el marco adecuado en cada caso.*

- \* La regulación de los criterios de autorización del uso de vivienda en locales y plantas de edificación en los que hoy día no es posible su implantación.*

*En ese contexto, serán objeto de la debida atención y regulación cuestiones como las siguientes: las condiciones técnicas que se estimen adecuadas para que las viviendas reúnan las necesarias condiciones de calidad y dignidad; la incidencia de unos y otros posibles criterios en la generación y/o pérdida de centralidades urbanas en los diversos barrios y partes de la ciudad; la incidencia de unos y otros posibles criterios en la consecución o no del objetivo general de ordenación de desarrollos urbanos funcionalmente mixtos; etc.*

9.- *Otro Tipo de medidas carentes de valor normativo: la vivienda de alquiler.*

*Con independencia del régimen jurídico de las viviendas, es oportuno señalar que, en consideración, a los siguientes criterios diversos, la necesaria intervención, sostenida en el tiempo, de las administraciones públicas para regular el mercado de la vivienda, la racionalización del consumo de suelo y del esfuerzo público en la promoción de vivienda y la adecuación a la situación económica y laboral de la población, es necesario que la promoción de vivienda pública, y en particular de la vivienda de protección oficial sea de vivienda de alquiler.*

*En este sentido, sería deseable que el 75% de la vivienda de protección oficial que se desarrolle en el período de vigencia del nuevo Plan General, sea vivienda de alquiler.*

### III.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

#### 1.- Objetivo general.

*Se ha de dar respuesta a la demanda existente en materia de actividades económicas, tanto desde un punto de vista cuantitativo –mediante la determinación del techo destinado a las mismas– como cualitativo –tipologías de actividades; criterios de compatibilización de unas y otras actividades, así como de éstas con la vivienda; etc.-.*

#### 2.- La oferta de actividades económicas.

*Sin perjuicio de la realización de los estudios adecuados para el riguroso y continuado conocimiento de las necesidades y la demanda existentes al respecto, y de la adaptación de las correspondientes previsiones a las conclusiones que resulten de los mismos, se procederá a la ordenación en el nuevo Plan General de los desarrollos de actividades económicas acordes con los criterios de territorialización de los mismos, expuestos en el epígrafe “IX” de este documento.*

*A los efectos de la determinación de esa oferta se computará, tanto el aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente, consolidado y no ejecutado, como el resultante de los nuevos desarrollos de esa naturaleza a proyectar en el nuevo Plan General.*

#### 3.- Ordenación de desarrollos destinados a modalidades diversas de actividades económicas, si bien con preferencia a las denominadas “limpias” o de “bata blanca”.

*Se ordenarán desarrollos urbanísticos susceptibles de albergar modalidades diversas de actividades económicas, tanto terciarias y/o de servicios, como industriales convencionales.*

*En todo caso, se apostará preferentemente por la previsión de desarrollos de actividades económicas de “bata blanca” o “limpias”, vinculados a la ciencia, a la investigación, a la tecnología, a la cultura, etc., complementados, eso sí, con los que se estimen convenientes para su destino a usos industriales convencionales.*

*En ese contexto, al tiempo de estudiar la viabilidad de la ampliación del actual de Miramón, se considerará como objetivo la ordenación de un nuevo parque tecnológico, así como de un parque tecnológico y/o empresarial en Landarro y en los restantes ámbitos que para ello se consideren de interés.*

*A su vez, con destino a los citados usos industriales convencionales se ordenarán, entre otros y como mínimo, los desarrollos que se estimen necesarios para el realojo de actividades que deban*

*ser trasladadas de sus actuales emplazamientos con el fin de posibilitar su regeneración urbana - Paseo Mundaiz, Papin, Txingurri, Antzita, etc.-.*

*Además, en ese contexto serán objeto de la debida atención las dos cuestiones que se citan a continuación.*

*Por un lado, las actividades vinculadas al sector turístico, procediéndose al estudio y ordenación de los nuevos hoteles, campings, etc. que se estimen oportunos y bajo la perspectiva de la conveniencia de aumentar el número de plazas de alojamiento en la ciudad.*

*Por otro, se estudiará, en el contexto de la legislación vigente en la materia y de los criterios establecidos en la misma, la posible ampliación de Garbera, bien en relación con sus actuales instalaciones comerciales, bien con otras finalidades que se estimen adecuadas.*

*Mención especial merece el futuro de la fábrica de cemento situada en Añorga, al borde de la N-1 (Cementos Rezola – Italcementi). Aunque el horizonte temporal de permanencia de la citada empresa es dilatado, conviene empezar a reflexionar sobre su posible traslado y sustitución por un desarrollo mayoritariamente residencial, sin excluir las actividades económicas compatibles con usos residenciales.*

*4.- Determinación de criterios reguladores de la compatibilidad – incompatibilidad entre unos y otros usos y actividades.*

*Se procederá a la determinación de los criterios reguladores de la compatibilidad/incompatibilidad tanto de unas y otras actividades económicas entre sí, como de las mismas con, entre otros y fundamentalmente, los usos residenciales, a los efectos de su implantación en unos mismos ámbitos. Se elaborará, en ese contexto, una relación o catálogo de actividades económicas susceptibles de coexistir con la vivienda.*

*5.- Ordenación de desarrollos urbanos con mixtura de usos diversos compatibles entre sí.*

*Los nuevos desarrollos de actividades económicas se ordenarán, en lo posible, en convivencia y mezclados con los desarrollos y usos residenciales, con las debidas garantías de complementariedad y compatibilidad de unos y otros. Se tomarán como referencia, a ese respecto, los criterios generales de intervención planteados en el propio Avance.*

*6.- Determinación de medidas para la real y efectiva construcción, puesta en uso y utilización del techo destinado a actividades económicas existente y/o proyectado en entorno residenciales.*

*Se procederá al estudio y a la determinación de las medidas necesarias para incentivar la real y efectiva construcción, puesta en uso y utilización del techo destinado a actividades económicas existente y/o proyectado en entorno residenciales, tomando como referencia a ese respecto las previsiones planteadas en el Avance.*

#### IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS.

##### 1.- *Objetivo general.*

*Se procederá a la previsión y ordenación de los espacios libres urbanos de calidad que una ciudad y unos barrios de calidad demandan y necesitan.*

##### 2.- *Criterio generales reguladores de la calidad de los espacios libres urbanos.*

*Se procederá a la determinación de unos criterios mínimos reguladores de la calidad de los espacios libres urbanos, garantizadores de su efectivo y adecuado servicio al área urbana y a la población residente y/o usuaria de la misma. Esos criterios se referirán a, entre otros, los cuatro extremos que se citan a continuación.*

*En primer lugar, su emplazamiento en unas u otras partes de la ciudad y/o barrio en ámbitos que garanticen una fácil y cómoda accesibilidad, espacial y social, así como su uso como tales espacios libres. Es ésta una pauta que en gran medida ha de entenderse asociada a la centralidad de dichos espacios, en cuanto que necesaria para que dichos espacios presten el servicio urbano propio de los mismos.*

*En segundo lugar, el cumplimiento de una serie de características y condiciones mínimas referidas a su extensión, entidad, pendientes, etc. en origen.*

*En tercer lugar, un adecuado tratamiento y/o urbanización de los mismos, acorde con el uso y destino específico de cada uno de ellos, que responda a un diseño de calidad, así como a unos criterios que garanticen un tratamiento sostenible de los mismos –mantenimiento, consumo de energía, etc.-.*

*En cuarto lugar, su adecuada y global integración y organización en red.*

##### 3.- *El estándar del sistema general de espacios libres urbanos.*

*A los efectos de la ordenación del sistema general de espacios libres urbanos se tomará como referencia mínima el estándar de 6,53 m<sup>2</sup>/habitante establecido en el Plan General de 1995.*

*A su vez, a los efectos de la ordenación de dichos espacios libres y de la determinación de su dimensionamiento se computarán tanto las viviendas propiamente dichas como los alojamientos resultantes en las parcelas de equipamiento.*

## V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS.

### 1.- *Objetivo general.*

*Se procederá a la previsión y ordenación de los equipamientos de calidad naturaleza diversa – culturales, deportivos, sanitarios, docentes, etc.- que una ciudad y unos barrios, asimismo de calidad, demandan y necesitan.*

### 2.- *Mantenimiento, reubicación o instalación de equipamientos singulares en la ciudad.*

*Con carácter general y sin perjuicio de su ubicación en una u otra parte de la ciudad, se adoptarán las medidas necesarias para el mantenimiento, reubicación o instalación de equipamientos singulares en la ciudad.*

*En ese contexto, y dada su importancia, merecen una particular mención los equipamientos siguientes: Universidad; instalaciones sanitarias; Hípica; Hipódromo; Filmoteca Vasca; Centro Internacional de Cultura Contemporánea; San Telmo, incluida su ampliación; Acuario, incluida su ampliación; la cárcel de Martutene; los cuarteles de Loiola; etc.*

*A los efectos de su mantenimiento en su actual emplazamiento o de su traslado a otro se estará a los criterios expuestos en el apartado “4” del epígrafe “X” de este documento.*

### 3.- *Los actuales equipamientos privados y su régimen jurídico-urbanístico.*

*Se procederá, con carácter general, al estudio y, en su caso y en la medida en que se estime conveniente, a la reconsideración del régimen jurídico-urbanístico de las actuales parcelas “g.000 Equipamiento comunitario” de titularidad privada.*

*Sin perjuicio de una más precisa y rigurosa evaluación de dicha cuestión en el contexto de la elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General, se estima que algunos de los posibles criterios a tomar en consideración en ese contexto pudieran ser los siguientes.*

*Por un lado, con carácter general y con independencia de las salvedades correspondientes, se entiende que la presencia de ese tipo de parcelas en entornos fundamentalmente residenciales es sinónimo de riqueza urbana. La calificación residencial de todas ellas supondría una pérdida de dicha riqueza.*

*Por otro, lo anterior no debe entenderse referido con un posible reajuste del régimen urbanístico actual de esas parcelas de acuerdo con las pautas general y específica que se indican a continuación.*

*Dicha pauta general estaría asociada a su consideración como parcelas lucrativas, equiparables a las actualmente destinadas a actividades económicas, concretamente de la tipología “c”. Cabría*

*incluso la integración de aquéllas en ésta, y la autorización en las mismas de una mayor o menor modalidad de los usos propios de dicha tipología.*

*A su vez, la indicada pauta excepcional estaría vinculada a la presencia de circunstancias y razones específicas, tanto particulares como generales del entorno, cuya evaluación pudiese justificar la determinación de un régimen urbanístico diverso del anterior, incluido el residencial.*

## VI.- OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

### 1.- Objetivos y criterios generales.

*La ordenación de la ciudad y de sus barrios ha de sustentarse en criterios y propuestas que conlleven su integración y conexión, tanto hacia dentro como hacia fuera, mediante, preferentemente, transporte colectivo y medios de movilidad no motorizados.*

*Precisamente por ello, se ha de subrayar el carácter estratégico de las previsiones reguladoras de la movilidad en el nuevo Plan General, y, dentro de ellas y en particular, las de dichos transporte colectivo y medios no motorizados.*

*Se procederá, con ese fin, al desarrollo de las adecuadas redes de transporte urbano e interurbano, configuradas por el conjunto de medios y sistemas actuales –Renfe, Euskotren, Autobús- y nuevos –tranvía, etc.- que se estimen necesarios, debidamente integrados y coordinados en su globalidad.*

### 2.- El transporte colectivo.

*Como criterio de partida, se ha de subrayar tanto el carácter estratégico del transporte público en la ciudad y en el nuevo Plan General, como, en consonancia con ello, la necesidad de concretar con la mayor precisión posible las correspondientes previsiones de ordenación y regulación de los mismos.*

*Con esa finalidad, se procederá al desarrollo de un sistema de transporte colectivo metropolitano, debidamente coordinado y con “billete único”, basado en, fundamentalmente, las cinco premisas siguientes:*

- \* Su articulación y organización a partir de la incorporación del tranvía, entre otros sistemas, como servicio y modo de transporte, extendido a todas las partes de la ciudad, e incluso más allá de la misma, en la medida en que resulte posible y viable.*
- \* La articulación del servicio anterior con la red ferroviaria de Euskotren, debidamente remodelada (desdoblamiento de vías; soterramiento; nuevas estaciones; etc.) y extendida (Zubieta, hotel Londres, etc.).*

- \* *La integración del servicio de cercanías de RENFE en el citado sistema de transporte público, con la consiguiente y necesaria mejora del mismo (nuevas estaciones; soterramiento; etc.).*
- \* *La integración del autobús en la red general de transporte en todas aquellas partes de la ciudad en las que resulte necesario, en particular en las zonas altas, con la previsión y ordenación de, en la mayor medida posible, carriles de uso exclusivo del mismo.*
- \* *La continuidad y finalización de los trabajos necesarios para la constitución de la denominada Autoridad del Transporte, y que en este momento están siendo realizados de forma conjunta por el Gobierno Vasco, la Diputación Foral y el propio Ayuntamiento.*

*En todo caso, deberán ser objeto de la correspondiente atención y valoración, en dicho contexto, las conclusiones que resulten de los estudios que se están realizando tras la suscripción del “Convenio de Colaboración entre el Departamento de Transportes y Obras Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, para la realización de estudios previos a la implantación de un sistema de transporte tranviario en Donostia-San Sebastián”.*

*Además de las anteriores, serán objeto de la adecuada atención las tres propuestas que se exponen a continuación.*

*Por un lado, la consolidación de la previsión de localización de la estación intermodal en el área Riberas de Loiola.*

*Por otro, la previsión y ordenación de los suelos necesarios para la ubicación de las cocheras del tranvía, que, en lo posible, debieran ubicarse en uno de los extremos del ámbito de servicio de la misma, siendo un entorno factible el extremo Sur de la vega del Urumea.*

*Por último, la previsión, en su caso, de una estación de intercambio de diversos servicios –tranvía, redes ferroviarias de Euskotren y RENFE, autobús, etc.- en Riberas de Loiola.*

### *3.- La red ferroviaria.*

#### *A.- Red ferroviaria de RENFE.*

*Mejora general de la red ferroviaria de RENFE y de su servicio a la ciudad, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:*

- \* *Soterramiento de dicha red, previo estudio de su viabilidad, en la máxima extensión posible a su paso por la ciudad –desde Campos Elíseos hasta Garro, ambos incluidos-, así como de, en su caso, la modificación más o menos puntual o radical del trazado de la misma.*
- \* *Mejora y rehabilitación de las actuales estaciones, incluida la central del Norte.*

Idazkari Nagusia  
Secretario General

---

- \* *Construcción de nuevas estaciones en Riberas de Loiola, en Intxaurreondo, a la altura del puente de Garro, y en aquellos otros emplazamientos que se consideren de interés.*
- \* *Determinación de las medidas necesarias para la eliminación y/o minimización del impacto acústico resultante de dicho servicio.*
- \* *Determinación, consensuada con la citada entidad, de las medidas que en todos los extremos anteriores se estimen convenientes*

*Complementariamente, procede descartar la idea planteada en el Avance de modificación del trazado de dicha red ferroviaria en la vega del Urumea.*

#### B.- Red ferroviaria de Euskotren.

*Mejora general de la red ferroviaria de Euskotren y de su servicio a la ciudad, con particular atención a, entre otras, cuestiones como las siguientes:*

- \* *Estudio de la viabilidad del soterramiento de dicha red en la máxima extensión posible a su paso por la ciudad, desde la Plaza Easo, e incluso desde el hotel Londres, hasta Ametzagaina, incluidos Loiola, Errondo y la propia estación situada en aquella Plaza.*
- \* *Desdoblamiento y extensión de la red ferroviaria en todas aquellas zonas de la ciudad –Loiola; Intxaurreondo; desde la plaza Easo hasta las inmediaciones del hotel Londres; etc.- en las que sea posible al tiempo que conveniente para la conexión y el servicio a las mismas mediante transporte público ferroviario.*
- \* *Mejora y rehabilitación de las actuales estaciones.*
- \* *Construcción de nuevas estaciones en todas aquellas zonas de la ciudad en las que la misma sea, además de posible, conveniente para la conexión y el servicio a las mismas mediante transporte público ferroviario –Zubieta, Riberas de Loiola, Intxaurreondo, Altza, etc.-*
- \* *Rehabilitación y reforma de las estaciones actuales, en particular en los supuestos afectados por las citadas propuestas de soterramiento –Loiola, Plaza Easo, etc.-.*
- \* *Determinación de las medidas necesarias para la eliminación y/o minimización del impacto acústico resultante de dicho servicio.*
- \* *Determinación, consensuada con la Administración competente en el citado servicio ferroviario, de las medidas que en todos los extremos anteriores se estimen convenientes*

#### C.- Nueva red ferroviaria.

*Se incluirán en el nuevo Plan General las decisiones que, consensuadas en lo posible con el Ayuntamiento, adopte la Administración competente en la materia en lo referente tanto al trazado de la nueva red ferroviaria como al emplazamiento de la estación de la misma, bien consolidando*

*las adoptadas hasta la fecha (trazado a través de la vega del Urumea y estación en terrenos situados en los municipios de Astigarraga y Donostia-San Sebastián), bien sustituyéndolas por las que alternativamente adopte en su caso esa misma Administración.*

#### 4.- *La red viaria.*

*Se ha de proceder a la ordenación y desarrollo de una red viaria urbana e interurbana integral que dé respuesta a las necesidades y problemas actuales, con la consiguiente mejora y complementación de la red actual con previsiones como las siguientes: el segundo cinturón; la autovía del Urumea; cambios en la función de la actual carretera-variante, asociados tanto a nuevos accesos a la ciudad desde la misma, como a la remodelación de algunos de los existentes; la conexión Hospitales-Martutene; nuevo acceso a Torrua-Zahar desde el Sur; nuevos accesos a Zubieta; accesos a los nuevos desarrollos propuestos –Antondegi; Auditz/Akular; Eskuzaitzeta; entorno del Hipódromo; etc.-.*

*Bien a modo de criterios y objetivos reguladores de la ordenación de las citadas previsiones viarias, bien de una mayor concreción de las mismas, merecen una particular atención las siguientes cuestiones:*

- \* Se consolida la propuesta de ordenación de la autovía del Urumea en ejecución, complementada en la medida necesaria para posibilitar el acceso al barrio de Loiola-Martutene desde la misma.*
- \* Se procederá a la determinación, de forma consensuada con la Diputación Foral de Gipuzkoa, tanto de los criterios de reordenación urbana de la carretera-variante, incluidas sus conexiones con la ciudad, bien para remodelar las actuales –Añorga/El Infierno, Carlos I, tijera de Intxaurre, etc.-, bien para la previsión de otras nuevas –Altza, incluido Txingurri Gaiña; Marrutxipi; etc.-, como de los de programación y financiación de ese tipo de intervenciones.*

*Se seguirá profundizando, en ese contexto, en las soluciones de remodelación de la entrada a la ciudad desde Carlos I, apostándose por aquéllas que conlleven la eliminación del viaducto actual, sin suprimir su conexión con la variante.*

- \* Se procederá, asimismo, a la transformación en vía urbana tanto de la actual como de la antigua carretera “N.1” a su paso por Añorga, El Infierno, La Herrera, Buenavista, etc.*
- \* Se consolida la previsión de eliminación del viaducto de Iztueta, ya incluida en el planeamiento vigente.*
- \* Se ha de incentivar y agilizar, en lo posible, el proceso de ejecución de las referidas infraestructuras viarias, incluidas las que son competencia de otras Administraciones. Tratándose de éstas últimas, se darán los pasos necesarios para concitar la intervención de la Administración competente en la materia para la consecución de dicho objetivo.*

5.- *Las redes peatonal y ciclista.*

*Se procederá, en línea con lo planteado en el propio Avance, a la mejora y complementación de las redes peatonal y ciclista, extendiéndolas al conjunto de la ciudad y de sus barrios, e integrándolas en las correspondientes redes comarcales.*

*Será objeto de la debida atención, en ese contexto, la unión mediante esas redes de los espacios libres y de los centros escolares de la ciudad.*

*Asimismo, será objeto de la debida atención la seguridad de los peatones en relación a las bicicletas, particularmente en las áreas de convivencia.*

*Todos esos objetivos se complementarán con la determinación de los correspondientes programas de actuación e inversión.*

6.- *Aparcamientos.*

*Ordenación y desarrollo de una red general de aparcamientos que, de acuerdo con los criterios y objetivos generales expuestos en el Avance, dé respuesta a las necesidades y demandas existentes en el conjunto de la ciudad y de sus barrios en materia de aparcamientos de residentes, de rotación y disuasorios. A este respecto, y sin perjuicio de otros igualmente importantes, merecen una particular atención objetivos y previsiones como los siguientes:*

- \* Posible extensión de la OTA a otros barrios menos centrales de la ciudad, previa realización de los estudios necesarios para evaluar las ventajas e inconvenientes de una medida como esa en las distintas parte de la ciudad.*
- \* Garantizar una movilidad sostenible y la calidad del medio ambiente mediante la realización de estudios que midan el impacto y la incidencia en la intensidad del tráfico en el área previos a la implantación de nuevos aparcamientos de rotación en el centro de la ciudad (de Parte Vieja a Plaza Centenario y del río a Plaza Vinuesa), y la potenciación de aparcamientos disuasorios en la periferia.*
- \* Mejora y complementación de la red de aparcamientos para residentes, así como del número de plazas destinadas a los mismos, tanto en el Centro de la ciudad – Okendo; Buen Pastor; Easo; Cervantes; San Bartolomé; etc.-, como en los barrios de la misma –Gros (Plazas del Chofre y Cataluña, incluida la ampliación de ésta última; etc.); Altza; Intxaurrondo; Egia; Loiola; Martutene; Bidebieta, etc.-.*

*En ese contexto han de ser objeto de la debida (re)consideración y regulación las previsiones de habilitación de aparcamientos en los sótanos de las edificaciones del área “R”, previa evaluación de los problemas hoy día existentes a ese respecto, incluida la relacionada con la normativa vigente en la materia.*

- \* *Ordenación de aparcamientos disuasorios en ámbitos perimetrales tanto del conjunto de la ciudad como del Centro de la misma. Con este fin, y sin perjuicio de su complementación con aquellos otros que se estimen de interés, merecen una particular atención los ámbitos siguientes: el entorno de las principales estaciones de la red ferroviaria tanto de Euskotren como de RENFE; Riberas de Loiola; Martutene; Iza; etc.*
- \* *Determinación, bien en el propio Plan General bien en documentos que deban promoverse en su desarrollo, de los criterios de ordenación de aparcamientos cómodos y seguros para las bicicletas, incluso en las nuevas edificaciones, estableciendo para ello, y entre otros extremos, los parámetros y/o ratios que se estimen de interés.*
- \* *Previsión y ordenación de aparcamientos para autocaravanas.*
- \* *Determinación de la ratio de aparcamientos/vivienda y aparcamientos/techo de actividades económicas que se estime oportuno, previa realización de los estudios que resulten necesarios con esa finalidad.*
- \* *Determinación, bien en el propio Plan General, bien en documentos que deban promoverse en su desarrollo, de los criterios de ordenación de aparcamientos cómodos y seguros para las motocicletas, incluso en las nuevas edificaciones, estableciendo para ello, y entre otros extremos, los parámetros y/o ratios que se estimen de interés.*

#### 7.- Otras cuestiones.

*En otro orden, el Ayuntamiento se ha de implicar de forma directa y activa en los procesos de estudio y toma de decisiones relacionados con el aeropuerto, la regeneración de la bahía de Pasaia, el puerto de Pasaia, etc., tanto ya puestos en marcha en la actualidad, como que se pongan en el futuro.*

### VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

#### 1.- Objetivos y criterios generales.

*Previsión y ordenación de las distintas infraestructuras necesarias para dar respuesta a los servicios que demanda la ciudad y su población.*

*Ello requiere, por un lado, la mejora y complementación de las infraestructuras habituales o convencionales –agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.- en el conjunto del área urbana actual, así como su extensión a los nuevos desarrollos urbanos planteados.*

*Y por otro, la previsión y extensión al conjunto de la ciudad de las nuevas infraestructuras –fibra óptica, redes de telecomunicación, etc.- que Donostia necesita.*

2.- *Eliminación y/o minimización de impactos.*

*Se procederá al estudio y determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos derivados de las infraestructuras de servicios existentes y/o proyectadas, y en particular de las líneas eléctricas, en particular de alta tensión, y de telefonía, de las antenas, etc.*

*Serán objeto de la debida atención y evaluación, en ese contexto, las soluciones de soterramiento de las citadas líneas que pudieran considerarse razonables, al tiempo que viables.*

3.- *Medidas reguladoras de un uso sostenible de los recursos naturales.*

*Las previsiones del Plan General serán objeto de la debida adaptación a las medidas que, como resultado de los estudios que se estime oportuno promover, puedan determinarse en las distintas materias que se exponen a continuación: la mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro; la implantación y el uso de sistemas de energía alternativa; la racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos; la racionalización y adecuada gestión de los residuos, fomentando su reducción, reutilización y reciclado; etc.*

4.- *Medidas para garantizar la ordenación y construcción integral y coordinada de las infraestructuras, así como su uso y explotación por uno o varios operadores.*

*Se procederá al estudio y a la determinación, de manera simultánea a la realización de los trabajos de revisión del Plan General, de las medidas necesarias para regular, desde una visión unitaria y global de las mismas, tanto la construcción de unas mismas infraestructuras como su uso y explotación por uno o varios operadores.*

*Las previsiones del citado Plan General serán objeto de la debida adaptación a las medidas que resulten de dicho estudio.*

5.- *El emplazamiento de las instalaciones necesarias en materia de residuos sólidos urbanos.*

*El nuevo Plan General incluirá la determinación del o de los ámbitos de implantación de las instalaciones necesarias en materia de residuos sólidos urbanos –planta(s) de compostaje; incineradora; garbigunes; vertederos; otras instalaciones; etc.-.*

*Sin descartar otros posibles emplazamientos que pudieran estimarse adecuados para dicha finalidad, y con el objetivo de dar respuesta a lo establecido en el Plan Integral de Residuos Urbanos aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y por la Mancomunidad de San Marcos, se consideran adecuados los siguientes: el triángulo formado por la autopista “A.8”, el vial de conexión de dicha autopista y la carretera “N.1”, y el trazado proyectado para el segundo cinturón en ese entorno, que incluye terrenos de los términos municipales de Donostia-San Sebastián y Usurbil; la zona alta de Zubieta; etc.*

6.- *Otras infraestructuras.*

*Los criterios y objetivos generales de intervención en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, fibra óptica, gas, etc. serán los expuestos en el Avance.*

*Tanto la ciudad actual como los nuevos desarrollos dispondrán de los adecuados servicios y redes en todas esas materias.*

*En ese contexto, se proseguirá, hasta su finalización, con las obras de ejecución de las redes e instalaciones de saneamiento que hoy día y desde hace tiempo se están acometiendo, y cuyo elemento central es la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Loiola.*

VIII.-OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE MEDIO NATURAL.

1.- *Objetivos y criterios generales.*

*Protección y preservación de los elementos –cauces fluviales, arbolado, fauna, litoral, etc.- y ámbitos –zonas de valor agrícola, paisajístico, ecológico, etc.- naturales de singular valor existentes en el término municipal, tomando como referencia a ese respecto las propuestas y los criterios del Avance, y consolidación y ampliación de las previsiones vigentes en materia de parques rurales:*

*En la relación de ámbitos y elementos objeto de ese tipo de previsiones se incluyen, entre otros:*

- \* Los arroyos de Mendizorrotz.*
- \* Los bosques de Agiti.*
- \* Los acantilados de Igeldo y Uliá.*
- \* El sistema de charcas protegidas de la ranita meridional.*
- \* La ladera Sureste de Igeldo (entorno situado entre Erregeneá, Ekintza, Gudamendi, etc.), hasta su encuentro con el límite del área urbana actual y/o resultante del nuevo Plan General.*
- \* El entorno Lore-Toki, Zabalegi, Chillida-Leku, Oriamendi, etc.*
- \* La vaguada de Barkaiztegi, hasta su encuentro con el límite del área urbana actual y/o resultante del nuevo Plan General.*
- \* La regata de Atxulondo-Abalotz.*
- \* El cerrado del Oria.*
- \* La zona de cumbres de Landarbaso.*
- \* El arroyo de Landarbaso.*
- \* Ambitos de alto valor para actividades agrícolas situados en las vegas del Urumea y del Oria, y en la ladera Norte de Igeldo.*
- \* La ladera Sur de Uliá, hasta su encuentro con el suelo urbano, actual y/o resultante del nuevo Plan General.*
- \* La ladera de Uba, hasta su encuentro con el suelo urbano actual y/o resultante del nuevo Plan General.*
- \* El parque de Uliá.*

- \* *El parque de Lau Haizeta.*
- \* *El parque de Oriamendi.*
- \* *El parque de Mendizorrotz.*
- \* *El parque Natural de Peñas de Aia (Urdaburu y Landarbaso).*
- \* *El parque de Unanue (Añorga).*
- \* *El parque fluvial del Urumea.*
- \* *El parque fluvial del Oria (Cerrado del Oria, Islas, Zubieta, etc.).*
- \* *Cauces fluviales, arbolado de interés, fauna de interés, etc..*
- \* *Otros elementos naturales a integrar en el patrimonio urbanístico catalogado.*
- \* *etc..*

*En todos esos casos, el nuevo Plan General procederá, tanto a la delimitación e identificación de los ámbitos y elementos objeto de protección, como a la determinación de los criterios reguladores de dicha protección, incluido el correspondiente régimen de uso y edificación. La delimitación de esos ámbitos será definida en el contexto global de la determinación de los criterios de intervención y ordenación del entorno del que forman parte.*

*Por lo demás, se determinarán las medidas necesarias para la protección y preservación general del medio natural restante, resultante de las previsiones del nuevo Plan General.*

## *2.- Los ríos Urumea y Oria y sus márgenes.*

*Se procederá a la determinación, consensuada con el Gobierno Vasco (Dirección de Aguas), de los criterios de tratamiento del río Urumea y de sus márgenes, compatibilizando, en lo posible, un adecuado comportamiento hidráulico del cauce con unas condiciones formales y ambientales de sus bordes apropiadas para el entorno por el que discurre.*

## *3.- Estudios complementarios.*

*Se procederá a la realización de los estudios y trabajos necesarios para, por un lado y de forma continuada, seguir profundizando en el conocimiento del medio natural y de su situación, por otro, definir las medidas de protección y preservación generales y específicas del mismo que se estimen adecuadas, y, por último, fiscalizar el grado de aplicación y de efectividad de esas medidas y, en su caso, adecuarlas a las necesidades detectadas.*

## **IX.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE TERRITORIALIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**

### *1.- Objetivos y criterios generales.*

*Se procederá a la territorialización de los desarrollos urbanísticos de conformidad con los objetivos y criterios generales siguientes:*

- A.- Ordenación de los desarrollos urbanos que, acordes con los criterios que se exponen a continuación, resulten convenientes para dar respuesta a las necesidades detectadas, consideradas éstas tanto cuantitativa como cualitativamente, sin extenderlos a ámbitos que, por razones cuantitativas o cualitativas, no resulten necesarios y/o adecuados.
- B.- Incentivación de los desarrollos posibles en la actual malla urbana, y determinación de las medidas necesarias para, de forma efectiva y real, garantizar su ejecución.
- C.- Supeditación de los nuevos desarrollos en nuevos suelos bien a la insuficiencia de los posibles en la malla urbana, bien a la excesiva y justificada complejidad del desarrollo y gestión material y temporal de éstos.
- D.- Ordenación de un medio urbano que, en lo posible, conforme un continuo urbano, compacto y diverso, debidamente estructurado y servido mediante, básicamente, transporte público y medios de movilidad no motorizados.
- E.- Determinación de las medidas necesarias para incentivar la mezcla y convivencia de viviendas y actividades económicas en unos mismos ámbitos, a partir de los criterios planteados al respecto en el Avance, y que, en lo referente a los nuevos desarrollos preferentemente residenciales, se concretan en:
- \* Aprovechamiento destinado a usos residenciales: entre el 70% y el 80% del total lucrativo proyectado en cada caso.
  - \* Aprovechamiento destinado a usos de actividades económicas: entre el 20% y el 30% del total lucrativo proyectado en cada caso.
- F.- Complementación de los criterios de clasificación como suelo urbano o urbanizable de los terrenos necesarios para dar respuesta a los desarrollos urbanísticos que, de un modo u otro, deban ofertarse y programarse, con aquellas otras medidas que, bien para la intervención en el mercado del suelo (reservas para su incorporación al patrimonio municipal del suelo, etc.), bien de otra naturaleza, se estimen necesarias y sean acordes con los criterios establecidos en la legislación vigente y/o futura.

2.- *Objetivos y criterios generales de territorialización de los desarrollos residenciales.*

Los desarrollos residenciales del nuevo Plan General se adecuarán a, entre otros, los objetivos y criterios generales que se exponen a continuación:

Idazkari Nagusia  
Secretario General

A.- Desarrollos residenciales “programados”.

a) Nueva vivienda.

El nuevo Plan General determinará y programará los desarrollos residenciales necesarios para dar respuesta a la demanda de vivienda estimada para el horizonte de programación del mismo.

En este momento y a los efectos de la determinación de esos desarrollos, se tomarán como referencia, entre otros, los expuestos tanto en el cuadro que se incluye a continuación, como aquellos otros que, mencionados o no más adelante, se acuerde programar. Dicho cuadro es concretamente el siguiente:

Nº	ÁREA	TOTAL DE VIVIENDAS
<b>ALTZA</b>		
1	La Herrera	138
2	Txingurri	75
3	Lardi Alde <sup>1</sup>	480
4	Buena Vista	380
5	Oleta	175
6	Esnabide	186
7	Luzuriaga – Molinao – Papin	200
8	Auditx-Akular	2.800
<b>AMARA BERRI</b>		
9	Riberas de Loiola	521
10	Morlans Behera	584
<b>AÑORGA</b>		
11	Atotxa Erreka	288
12	Añorgako Geltokia	270
<b>ANTIGUO – ONDARRETA</b>		
13	Seminario	84
14	Lugaritz	255
<b>ATEGORRIETA – ULIA</b>		
15	Viveros	55
<b>AYETE</b>		
16	Arbaizenea	76
17	Puyo – Lanberri (incremento)	126
18	Alto Errondo II	61
19	Pagola	590
20	Amara Gaina	60
<b>CENTRO</b>		
21	San Bartolomé	492

<sup>1</sup> En las 480 viviendas del área se incluyen tanto las previstas en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 9 de diciembre de 2003, como las nuevas planteadas en terrenos de la empresa “Pescafría”, situados en la parte alta.

Idazkari Nagusia  
Secretario General

EGIA		
22	Tabacalera	130
23	Aldunaene	200
IBAETA		
24	Illarra	168
25	Iza	150
26	El Infierno	450 / 750
IGELDO		
27	Igeldoko Zabalpena 2	150
INTXAURRONDO		
28	Julimasene	76
LOIOLA – MARTUTENE		
29	Ciudad Jardín de Loiola	200
30	Cuarteles de Loiola	1.600
31	Txomin Enea	1.233
32	Antzita	350
33	Antondegi y entorno, incluido Sarrueta, etc.	2.800 / 3.950
MIRAMON		
34	Merkelin	21
35	Miramón 1	56
36	Miramón 2	57
37	Iyola 2	101
38	Basozabal	86
ZUBIETA		
39	Zubietako Zabalpena 2	190
40	Zubieta (entorno del Hipódromo)	2.100
<b>TOTAL</b>		<b>18.014 / 19.464</b>

Este cuadro deberá completarse con un Cronograma que determine el ritmo de ejecución de los desarrollos residenciales

Durante la tramitación en fases posteriores del expediente de modificación del Plan General referente a los ámbitos de Luzuriaga, Eskalantegi, Papin, podrá incrementarse el número de viviendas sin sobrepasar en ningún caso la cifra de 350, en función de los procesos que resulten de interlocución tanto con el Ayuntamiento de Pasaia como con las administraciones supramunicipales implicadas en la regeneración de la Bahía de Pasaia.

Las previsiones contenidas en ese cuadro serán consideradas en todo caso como una primera aproximación a ese tipo de desarrollos. A lo largo de este proceso de revisión, esas previsiones serán objeto, en su caso, del correspondiente reajuste en atención a, entre otras, circunstancias como las siguientes:

- \* El proceso de ejecución de los citados desarrollos, y, en particular, de los ya previstos en el planeamiento vigente.

Idazkari Nagusia  
Secretario General

---

*En concreto, las viviendas contempladas en ese cuadro que sean objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción serán eliminadas del mismo.*

- \* La progresiva y precisa determinación de los criterios de ordenación de los nuevos desarrollos propuestos.*

*b) Viviendas resultantes del reajuste del tamaño medio de la misma.*

*En este momento, y de acuerdo con lo indicado en el Avance, se estima su cuantía en un total aproximado de 760 viviendas.*

*En todo caso, en las fases posteriores de este proceso de revisión deberá determinarse dicha cuantía con la debida rigurosidad.*

*c) Alojamientos para sectores singulares de la población.*

*Se propone la ordenación de 2.500 alojamientos destinados a sectores singulares de la población (personas mayores, jóvenes, emigrantes en el período inicial de asentamiento en la ciudad, etc.), de los que, al menos la mitad, se destinarán a jóvenes, bien en parcelas de equipamiento, bien en otras de modalidad diversa a la anterior.*

*d) Total de viviendas y alojamientos.*

*De acuerdo con los datos expuestos hasta el momento dicho total oscila entre 19.774 y 21.224 viviendas y alojamientos.*

*B.- Otros ámbitos de estudio a los efectos de posibles desarrollos residenciales.*

*En las fases posteriores del proceso de revisión se seguirá estudiando la conveniencia o no de plantear desarrollos residenciales en, entre otros, los ámbitos que se exponen a continuación, la mayor parte de ellos afectados por las sugerencias planteadas en el trámite de exposición pública del Avance:*

- \* Terrenos situados en la ladera Sur de Ullia, en el límite actual de los suelos urbano y no urbanizable.*
- \* Terrenos situados en la ladera Sureste de Igeldo, concretamente en el entorno de Erregenea, Ekintza, Gudamendi, etc..*
- \* Terrenos situados en el barrio Aiete, en las áreas Puio-Lanberri, Aizkolene, Alto de Errondo, y en sus inmediaciones, a los efectos del adecuado y efectivo aprovechamiento de los mismos.*
- \* Terrenos situados en la ladera de Uba, a modo de posible continuidad del desarrollo residencial de los cuarteles de Loiola.*
- \* Terrenos situados en las inmediaciones del camino de Larrañategi y de Barkaiztegi.*

- \* *Terrenos situados entre las áreas “Merkelin” y “Añorgako Geltokia”.*
- \* *Terrenos situados en las inmediaciones de Añorga, Atotxa Erreka, el grupo residencial Karmengo Ama y el parque rural Unanue propuesto en el Avance.*
- \* *Terrenos vinculados a la Hípica de Loiola.*
- \* *Terrenos situados en el barrio de Egia, en las inmediaciones de Aldakonea-Oncológico.*
- \* *Otros posibles ámbitos.*

C.-Otras previsiones.

*Los objetivos y criterios anteriores se complementarán con, entre otras, las propuestas que se exponen a continuación:*

a) *Ciudad Jardín de Loiola.*

*Se procederá al estudio y determinación de los criterios de ordenación del área Ciudad Jardín de Loiola mediante la consideración conjunta de, entre otros, tres objetivos diversos. Por un lado, el mantenimiento de las edificaciones existentes, con excepción de aquellas cuya consolidación impida la consecución de cualquiera de los otros dos objetivos. Por otro, la ejecución de las medidas que, en cuanto al tratamiento del cauce del río Urumea y de sus márgenes, establezca el Gobierno Vasco (Dirección de Aguas). Por último, la ordenación de nuevos desarrollos en los restantes terrenos del área aptos para su implantación.*

b) *Tabacalera y su entorno.*

*Se procederá a la regeneración urbana del entorno de Tabacalera y a la determinación de las medidas que con ese fin, incluida su viabilidad, se estimen necesarias.*

*Se analizará en ese contexto el posible destino de los terrenos situados en las inmediaciones del Camino Mundaiz a usos preferentemente residenciales, siempre que éstos resulten necesarios para la viabilidad de la citada regeneración. En todo caso, tampoco se han de descartar otros posibles usos preferentes (actividades económicas, culturales, etc.), en la medida en que éstos garanticen de igual manera la consecución de dicho objetivo.*

3.- *Objetivos y criterios generales de territorialización de los desarrollos de actividades económicas.*

*El nuevo Plan General determinará y programará los desarrollos de actividades económicas necesarios para dar respuesta a la demanda estimada en el horizonte de programación del mismo.*

Idazkari Nagusia  
Secretario General

En este momento y a los efectos de la determinación de esos desarrollos, se tomarán como referencia, entre otros, tanto los que se exponen a continuación como aquellos otros que, en su caso y tras su valoración, se estime adecuada promover y programar.

Algunos de esos desarrollos son concretamente los que se exponen en el siguiente cuadro.

Nº DE IDENTIFICACIÓN	AREAS	APROVECHAMIENTO - m <sup>2</sup> (t)-
<b>ALTZA</b>		
41	La Herrera	3.150
42	Txingurri	6.700
43	Lardi Alde	1.815
44	Landarro	70.000
45	Auditx Akular	29.185
46	Buenavista	1.187
<b>AMARA BERRI</b>		
47	Riberas de Loiola	33.591
48	Morlans Behera	12.500
<b>AÑORGA</b>		
49	Añorgako Geltokia	6.700
50	Belartza I	3.073
51	Belartza II	83.800
<b>CENTRO</b>		
52	San Bartolomé	3.920
<b>EGIA</b>		
53	Tabacalera	5.100
54	Aldunaene	2.900
<b>IBAETA</b>		
55	Arriola	3.564
56	Igara	16.078
57	Zapatari Sur	2.250
58	El Infierno	29.000
59	Zuatzu (ampliación)	30.000
<b>LOIOLA-MARTUTENE</b>		
60	Ciudad Jardin de Loiola	5.000
61	Cuarteles de Loiola	30.000
62	Txomin Enea	6.300
63	Antzita	26.000
64	Mateo Gaina	22.453
65	Antondegí	24.000 / 98.000
<b>MIRAMÓN</b>		
66	Miramón I	44.296

Idazkari Nagusia  
Secretario General

ZUBIETA		
67	Hipódromo	30.000
68	Ciudad del Transporte	16.185
<b>TOTAL</b>		<b>548.747 / 622.747</b>

A los anteriores se han de añadir, a su vez, los planteados o que pudieran plantearse, entre otros, en los ámbitos siguientes:

- \* *Eskuzaitzeta (Zubieta), con una o varias plataformas de desarrollo de, aproximadamente, 30 hectáreas.*
- \* *Anoeta.*
- \* *Parque de Atracciones de Igeldo.*
- \* *Garbera.*
- \* *Terrenos vinculados a la Hípica de Loiola.*
- \* *Otros posibles ámbitos.*

Las previsiones anteriores serán consideradas en todo caso como una primera aproximación a ese tipo de desarrollos. A lo largo de este proceso de revisión, esas previsiones serán objeto, en su caso, del correspondiente reajuste y complementación en atención a, entre otras, circunstancias como las siguientes:

- \* *El proceso de ejecución de los citados desarrollos, y, en particular, de los ya previstos en el planeamiento vigente. En concreto, los desarrollos o partes de los mismos que sean objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción serán eliminados de la citada relación.*
- \* *La progresiva y precisa determinación de los criterios de ordenación de los nuevos desarrollos propuestos.*

#### 4.- *Objetivos y criterios generales de territorialización de los equipamientos urbanos.*

La territorialización de los equipamientos urbanos se adecuará a, entre otros, los objetivos y criterios generales que se exponen a continuación:

- \* *Implantación del Centro Internacional de Cultura Contemporánea en Tabacalera.*
- \* *Mantenimiento del Hipódromo en su actual emplazamiento, sin perjuicio de su regeneración, así como su complementación con otros usos y actividades.*

Idazkari Nagusia  
Secretario General

---

- \* *Traslado de la Hípica a otra ubicación más adecuada para el desarrollo de la actividad deportiva propia de la misma, como pudiera ser Lore Toki o algún otro ámbito que pudiera estimarse razonable para ello.*
- \* *Determinación de las medidas necesarias para potenciar la presencia activa y dinámica de la Universidad en la ciudad, incluida la implantación de nuevas facultades -Medicina, etc.- residencias públicas de profesores, y centros de investigación en la misma, en los emplazamientos adecuados para ello.*
- \* *Consolidación de las instalaciones deportivas de Anoeta, sin perjuicio de su complementación con otros usos y actividades que, tras su consideración y estudio, se estimen convenientes.*
- \* *Determinación, de forma consensuada con la Administración competente en la materia, del emplazamiento adecuado para la implantación de un puerto deportivo dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián, previa realización de los estudios que se estimen necesarios y selección de la o las alternativas que resulten adecuadas con ese fin.*
- \* *Traslado de la cárcel de Martutene y los cuarteles de Loiola a otros emplazamientos más adecuados para su implantación que los que actualmente ocupan los mismos.*

*Sin descartar otros posibles emplazamientos, se considera que el ámbito de Eskuzaitzeta (Zubieta) es adecuado para la ubicación de esos equipamientos, siempre que sus correspondientes programas de futuro requieran su implantación en un entorno de esa naturaleza.*

*En lo referente concretamente al traslado de la cárcel de Martutene se estará a lo establecido en el denominado Protocolo de Intenciones entre el Ministerio de Interior, a través de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias, y el Ayuntamiento, con relación al traslado, construcción y financiación de un nuevo centro penitenciario en Donostia-San Sebastián, suscrito el 15 de julio de 2005.*

*En cualquier caso, las dimensiones del centro serán las correspondientes a las necesidades del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y sus instalaciones responderán a un modelo moderno y reinsertador. Dichas dimensiones se adecuarán a los criterios que, de forma consensuada, establezcan la Administración competente en la materia y el Ayuntamiento.*

- \* *Atención y respuesta a las necesidades de los distintos barrios de la ciudad y, en particular, de los más afectados por los nuevos desarrollos planteados (Altza; Loiola; Martutene; Zubieta; etc.)*

*Se potenciará la implantación de, además de los específicos de servicio a cada uno de ellos, equipamientos singulares en todos o algunos de esos barrios.*

5.- *Objetivos y criterios generales de territorialización de los espacios libres urbanos.*

*Se dará la debida atención y respuesta a las necesidades de la ciudad y de los distintos barrios de la misma en materia de espacios libres.*

*Serán objeto de particular atención, en ese contexto, los ámbitos y barrios de la ciudad más afectados por los nuevos desarrollos planteados. Algunos de esos barrios son concretamente los siguientes:*

- \* Altza. Sin descartar otros emplazamientos, dichos espacios se ordenaran, fundamentalmente, en el contexto del desarrollo de Auditz-Akular-Landarro-Molinao.*
- \* Loiola-Martutene. Se ordenarán los citados espacios en el contexto de los desarrollos planteados en Cuarteles de Loiola, Txomin Enea y Antondegi y su entorno.*
- \* Zubieta. Se ordenarán los citados espacios en el contexto de los desarrollos planteados en este ámbito, con el posible destino a ese fin de la isla del río Oria situada en las inmediaciones del casco de Zubieta, además de otros posibles ámbitos adecuados para ello.*

6.- *Otras medidas y propuestas complementarias de las anteriores.*

*Los objetivos y propuestas expuestos en los apartados anteriores se complementarán con, entre otras, las que se exponen a continuación:*

*A.- Medidas de refuerzo y ampliación del patrimonio municipal del suelo.*

*Se procederá a la determinación de las medidas que, con ese fin, se estimen adecuadas, incluida la delimitación de reservas de suelo para su posible incorporación al patrimonio municipal del suelo. A este respecto y sin perjuicio de seguir profundizando en su determinación, se procederá a la previsión de ese tipo de reservas en:*

- \* El ámbito situado entre, por un lado, el fondo de Igara y Aritzeta, y, por otro, la autopista "A.8" y la ladera Sur de Igeldo.*
- \* El ámbito hoy día rural, situado en las inmediaciones de Miramón, concretamente en el entorno de Oriamendi y Zabalegi, hasta el trazado del segundo cinturón.*
- \* El ámbito hoy día rural situado entre la rotonda de Oriamendi, el camino de Goiaztxiki y el paseo Doctor Begiristain.*
- \* Otros posibles ámbitos adecuados para la citada finalidad.*

*En las fases posteriores de este proceso de revisión, y, en concreto y en lo posible, en el documento a elaborar para la aprobación inicial del nuevo Plan General, se realizará la necesaria y precisa delimitación de dichos ámbitos y reservas.*

*Los terrenos afectados por ese tipo de medidas se destinarían a los fines propios del citado patrimonio.*

*B.- Otro tipo de medidas carentes de valor normativo.*

*Se expresará en el nuevo Plan General el interés general de la ciudad de proceder a la recalificación y reforma urbana integral de entornos como Rezola y el casco de Añorga (ambos situados en el barrio de esa misma denominación), Jolastokieta (Altza), etc., y de destinarlos a usos preferentemente residenciales, complementados tanto con actividades económicas compatibles como con las necesarias dotaciones públicas (espacios libres urbanos, equipamientos, etc.), incluso en el caso de que su regeneración y su ordenación de acuerdo con ese criterio exceda del horizonte de programación de dicho nuevo Plan.*

*Ese tipo de previsiones tendrá en todo caso el alcance y la naturaleza siguientes:*

- \* Constituyen la expresión de una mera voluntad o proyección de futuro, carentes de valor normativo y vinculante ni para ésta ni para posteriores Corporaciones municipales.*
- \* Sin perjuicio de reajustes de menor alcance, y salvo que nuevos datos o circunstancias desconocidos o inexistentes en este momento justifiquen otro tipo de decisiones, el régimen urbanístico de los citados ámbitos se adecuará a la realidad actual de los mismos, incluso en lo referente a su calificación.*

**X.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES REFERENTES A LOS BARRIOS DE LA CIUDAD.**

*Se procederá al estudio y a la determinación de las medidas necesarias para incentivar la regeneración urbana integral de los barrios de la ciudad, y, en particular, de aquéllos con una más problemática situación a día de hoy. En ese contexto, junto a los restantes que asimismo se entiendan de interés, serán objeto de la debida atención los objetivos siguientes:*

*A.- Estudio y determinación de las medidas necesarias para incentivar la regeneración urbana integral de los barrios de Altza, Loiola y Martutene, incluida la adecuada inserción del actual área urbana de los mismos y de los nuevos desarrollos planteados en ellos*

*Con ese fin, dichos barrios serán objeto de los planes y programas de regeneración integral que resulten oportunos. Esos planes y programas serán complementados con las inversiones que requiera su ejecución.*

*B.- Estudio y determinación de las medidas de respuesta a las necesidades dotacionales (equipamientos, espacios libres urbanos, etc.) de los distintos barrios de la ciudad.*

C.-*Estudio y determinación de las medidas para la adecuada conexión de los barrios de la ciudad, y de las distintas partes de cada barrio entre sí, en particular mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados.*

D.-*Delimitación de los mismos de acuerdo con las propuestas que resulten del proceso iniciado por el Ayuntamiento para la elaboración y aprobación de una propuesta de delimitación de los barrios de la ciudad genérica y válida para todo tipo de materias. El nuevo Plan General deberá adaptar sus previsiones a la delimitación de barrios que resulte de dicho proceso tras su tramitación y aprobación.*

#### XI.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES REFERENTES A OTRAS CUESTIONES.

##### 1.- *Protección y preservación del patrimonio urbanístico catalogado.*

*Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para la protección y preservación del Patrimonio Urbanístico Catalogado. Esas medidas tendrán el alcance necesario para, entre otros extremos:*

- \* La determinación de la relación de los bienes a proteger y preservar y a incluir en el correspondiente Catálogo, previa reconsideración, en su caso, de la relación de bienes del Catálogo actual.*
- \* La determinación de la sistemática de protección y preservación de los citados bienes.*
- \* La determinación de los criterios específicos de tratamiento de los referidos bienes a los efectos de su adecuada protección y preservación, incluida la elaboración de fichas particulares referidas a cada uno de esos bienes en las que se defina dicho tratamiento.*
- \* La determinación del rango normativo de las citadas previsiones de protección y preservación.*

##### 2.- *Eliminación y/o minimización de los impactos acústicos.*

*Se procederá al estudio y a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible y desde el campo de intervención propio del planeamiento general, eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados del tráfico, de la red ferroviaria, de las actividades, etc.*

##### 3.- *Evaluación del grado de cumplimiento de las propuestas del Plan General.*

*Se procederá a la creación de la estructura y de los mecanismos necesarios para la constante y continuada fiscalización del grado de cumplimiento de los objetivos y propuestas del Plan General en las distintas materias objeto del mismo, incluidas las relacionadas con la vivienda, las actividades económicas, los espacios libres, los equipamientos, etc.*

Idazkari Nagusia  
Secretario General

---

4.- *Análisis comparativo de las previsiones básicas del Plan General de 1995 y del nuevo Plan General.*

*Se procederá a la realización de los estudios necesarios para la evaluación comparada de los parámetros básicos de, por un lado, el Plan General de 1995, y, por otro, el nuevo Plan General.*

*Con ese fin, se elaborará en el documento de aprobación inicial un cuadro de situación comparativo entre el desarrollo alcanzado en 1995 y la situación actual, referido a viviendas, dotaciones, espacios libres, etc..*

*SEGUNDO.- Por lo que a la valoración de las sugerencias y alegaciones se refiere, se realizan las siguientes precisiones:*

- *Las de carácter general disconformes con los criterios, objetivos y soluciones generales más relevantes enunciados en el apartado 1º de este acuerdo se informan desfavorablemente; al igual que las sugerencias disconformes con el resto de criterios, objetivos y soluciones generales que se contienen en el documento de Avance que han sido confirmados.*
- *Las de carácter específico o particular, deberán ser confrontadas con los criterios, objetivos y soluciones generales acordados, y analizadas pormenorizadamente en el proceso de elaboración del documento de aprobación inicial.*

*TERCERO.- Notificar el presente acuerdo y la valoración concreta de sus escritos de sugerencias y/o alegaciones efectuadas por la Oficina del Plan General a todas las personas y Asociaciones que han participado en el trámite de información pública.”=====*

*Y para que así conste y surta los efectos procedentes, expido, firmo y sello esta Certificación visada por la Alcaldía y de su orden en la Ciudad de San Sebastián, a catorce de febrero de dos mil seis.*

Vº Bº :  
EL ALCALDE,

Odón Elorza González

## **ANEXO 2**

Copia del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco,  
de 16 de octubre de 2009, referido a este Plan General de Ordenación Urbana.






3HI-071/09-P03- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

2/2006ko Legearen 91. artikuluan aurreikusitako txostena egin ondoren honekin batera bidaltzen dizut, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendu Batzordeak erreferentziako espedienteari buruz adostutako **akordioaren ziurtagiria**, jakinaren gainean egon zaitezten.

Horrez gain, bere egunean txostena egiteko bidali zenizkiguten ale bietatik paperezko ale bat bueltatzen dizuegu. Beste alea Foru Aldundiak du.

Gogoratu espedientea behin betiko onartzeko eskuduntza duen organoak espedientearen **erabakiaren akordioa** (bere kasuan, behin betiko onarpena ematea, etetea edo ezezte) Batzorde honetara bidali beharko duela **10 eguneko epean**.

Gainera, behin betiko onesten denetik **3 hilabeteko epean ale oso bat** bidali beharko duzue (tramitatutako udal espedientea eta fase guztietako agiri teknikoak barne), **izapideak behar bezala eginda paperean**, eta behin betiko onespeneren agiria euskarri

 Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián
2009 URK. OCT. 27
SARRERA / ENTRADA Zka./N.º: 38766

Una vez emitido el informe previsto en el artículo 91 de la Ley 2/2006, en relación con el expediente de referencia, adjunto remito para su conocimiento y efectos, **certificación del acuerdo** adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

También se devuelve uno de los dos ejemplares en papel que se nos remitieron en su día para la emisión del informe. El otro ejemplar se encuentra en poder de la Diputación Foral.

Recordarle que el órgano competente para la aprobación definitiva del expediente deberá remitir a esta Comisión en el **plazo de 10 días una copia del acuerdo de resolución** del expediente (en su caso, aprobación definitiva, suspensión, o desestimación)

Además, en el plazo de **3 meses** desde la aprobación definitiva del expediente, se remitirá a esta Comisión **un ejemplar completo** (incluyendo expediente municipal de la tramitación administrativa realizada y documentos técnicos en todas sus fases) debidamente



informatikoan, hura ere izapideak eginda, Batzorde honek artxibadezan.

Adeitasunez

Vitoria-Gasteiz, 2009ko urriaren 23a

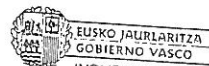
diligenciado en formato papel y documento de aprobación definitiva en formato informático también diligenciado, para su archivo por esta Comisión.

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, 23 de octubre de 2009

EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEAREN  
IDAZKARIA  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DEL PAÍS VASCO

Sin. / Fdo.: Fdo.: Ibon Alvarez Casado.: Izta.



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA, NEKAZARITZA  
ETA ARRIANTZA SAILA  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACION  
TERRITORIAL, AGRICULTURA Y PESCA

2009 URR. 26  
OCT. 26

Erregistro Orokor Nagusia  
Registro General Central

SARRERA	IRTEERA
Zk. /	Zk. 471.710

DONOSTIA- SAN SEBASTIANEKO UDALEKO ALKATE-UDALBURU JN/AN  
SR/A. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN  
SEBASTIAN



3HI-071/09-P03. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

IBON ALVAREZ CASADO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO: Que, en la Sesión 5/2009 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada en Vitoria-Gasteiz, el día 16 de octubre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que formaban la mayoría absoluta de los miembros el siguiente acuerdo:

**“I.- En materia de Ordenación del Territorio:**

Valorar el Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Donostia-San Sebastián, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos:

**1. MEDIO FÍSICO.**

**1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial.**

• **Categorización del Suelo No Urbanizable.**

- Se informa favorablemente la zonificación establecida por el Plan General en el Suelo No Urbanizable, por considerarse que la misma es acorde con las categorías de ordenación definidas en las Directrices de Ordenación Territorial.

- En el plano de zonificación global deberán incorporarse a la zona de protección de aguas superficiales aquellos cauces y sus correspondientes zonas de protección reguladas por el PTS de márgenes de ríos y arroyos que no han sido recogidos por el Plan General, de acuerdo con las precisiones contenidas en el cuerpo del informe.

• **Regulación de usos en Suelo No Urbanizable.**

El planeamiento general deberá incorporar a su documentación gráfica la delimitación de las zonas destinadas a actividades extractivas actualmente existentes, tal como establecen las Directrices de Ordenación Territorial (Directriz 5.3.B). En este sentido deberá recoger la delimitación correspondiente a la concesión de explotación Arrobieta- Aramburu expresada por la Dirección de Energía y Minas del Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo a través de su informe de fecha 5 de octubre de 2009.

**1.b) Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.**

- Se remite la valoración de las propuestas contenidas en el Plan General en relación con las áreas LO.06 Txomin Enea, MA.02 Torruazahar, AL.19 Landarro, AL.20 Auditz Akular y UN.07 Arzabaleta a los informes emitidos por la Comisión



de Ordenación del Territorio del País Vasco con ocasión de la tramitación de los respectivos expedientes de modificación del planeamiento general actualmente vigente a los que se hace referencia en el cuerpo del informe (o a los informes emitidos en relación con el PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa en el caso del área UN.07 Arzabaleta).

- El Plan General deberá incorporar en las fichas de las áreas EG.02 Paseo del Urumea y G.00/ GR.01.Gros el necesario cumplimiento de lo establecido en el Punto F.3.5 del PTS: "En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.

- Por otro lado, en relación con los riesgos de inundabilidad que presentan algunos ámbitos, deberá tenerse en cuenta para cualquier intervención que se pretenda realizar en los mismos el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5); y en el apartado E.1.4 del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos. No obstante, teniendo en cuenta además que algunas de las propuestas contenidas en el Plan General se encuentran condicionadas por la ordenación que resulte de las obras de encauzamiento y resto de intervenciones sobre el actual cauce del río Urumea; en relación con las cuales cabe mencionar el "Estudio hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea entre su desembocadura y el puente de Karabel" redactado por la anterior Dirección de Aguas, se remite la valoración de dicho aspecto al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua (URA).

### **1.c) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV**

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 30 "Vinculación al planeamiento municipal" del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, el Plan General recogerá en la categorización del suelo no urbanizable las zonas definidas en el planeamiento territorial como Especial Protección y Mejora Ambiental. En concreto, sobre la zona del monte Mendizorrotz, el Plan General debe reconsiderar su inclusión en la categoría "D.30 Agroganadera y Campiña" y establecer la categoría de Especial Protección sobre el ámbito singularizado por el citado Plan Territorial.

### **2. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.**

En relación con las propuestas referentes tanto a la prolongación de la nueva red ferroviaria hasta la actual Estación del Norte, como a la ubicación de la estación de autobuses que garantice la intermodalidad entre las redes ferroviarias y viarias en dicho punto o en el emplazamiento alternativo de Riberas de Loiola, se remite la valoración definitiva de dichas propuestas al informe a emitir por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

### **3. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

El Plan General deberá adecuar la delimitación y el régimen de edificación, uso y ocupación del ámbito UN.07 Arzabaleta a las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa aprobado definitivamente mediante Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio.



#### 4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Se traslada la propuesta de informe a la valoración a efectuar por los Departamentos de Educación, Interior, Justicia y Sanidad en relación con las intervenciones planteadas por el Plan General en las materias de competencia de los mismos.

#### 5. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Teniendo en cuenta que la dotación de parques y espacios libres incluida en el Sistema General de Espacios Libres da cumplimiento al estándar establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se informa favorablemente la propuesta contenida en el Plan General en relación con dicho aspecto.

#### 6. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

##### 6.a) Ordenación del suelo residencial.

Informar favorablemente la cuantificación de suelo residencial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, en cuanto que la capacidad planteada de 17.897 nuevas viviendas y alojamientos dotacionales es acorde con los valores que surgen de la aplicación de los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

##### 6.b) Ordenación del suelo destinado a Actividades Económicas.

- Informar favorablemente la cuantificación propuesta de suelo destinado a actividades económicas, en cuanto que las propuestas realizadas en el Plan General se realizan en consonancia con la categorización que le corresponde al municipio según los documentos de ordenación territorial vigentes.

- Se informa desfavorablemente la propuesta contenida en el Plan General por la que se posibilita el incremento en 24.000 m<sup>2</sup>(t) de la edificabilidad actualmente existente de 46.650m<sup>2</sup> (t) en el ámbito IN.09 Garbera; ya que contraviene el Artículo 14 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales; el cual establece que el dimensionamiento máximo de los grandes equipamientos comerciales en todos los ámbitos del planeamiento para los municipios de máxima centralidad, quedará limitado con arreglo entre otros al siguiente parámetro: «Superficie máxima de techo edificable: 25.000 m<sup>2</sup>», parámetro que queda ya sobrepasado en su situación actual.

- En cumplimiento de lo establecido en el referido Artículo 14 del PTS, el Plan General deberá incluir como determinación vinculante para el planeamiento de desarrollo de todos aquellos ámbitos cuyo régimen de uso posibilite que los mismos puedan albergar equipamientos comerciales, que el dimensionamiento máximo de dichos equipamientos quedará limitado con arreglo a los parámetros establecido en el citado PTS.



## 7. RESERVA DE VIVIENDAS DESTINADAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Informar favorablemente el expediente en relación con el cumplimiento global del estándar y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en cuanto que, al margen de los ámbitos en desarrollo de acuerdo con la Ley 17/1994, la propuesta contenida de 4.965 unidades y 442.793 m<sup>2</sup> (t) para viviendas de protección oficial, así como las 2.474 unidades y 219.376 m<sup>2</sup>(t) de viviendas de precio tasado superan los mínimos legalmente establecidos.

Así mismo, dado que a pesar del cumplimiento global se producen transferencias de edificabilidades para vivienda de protección pública entre distintos ámbitos tal como queda reflejado en los cuadros del cuerpo del informe, en base a lo señalado en el punto 4 del artículo 80 de la ley, se traslada el expediente al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para la emisión de informe y de la autorización señalada en el mismo.

## 8.- LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

- Informar favorablemente la edificabilidad resultante en las diferentes áreas de ordenación sobre las que son de aplicación las determinaciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Autorizar, de acuerdo con el punto 6 del artículo 77 de la mencionada Ley; las edificabilidades establecidas en los ámbitos -AL 07.1 Vaguada de Olaeta 0,26m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; AO 12.1 Txapaldegi Berri 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, IB.12 Illara 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y Sector MZ.10 Basozabal 0,28m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., al fijarse un índice por debajo de la edificabilidad urbanística legalmente establecida de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; dada la escasa superficie de los ámbitos, su orografía accidentada; así como que la entidad de la reducción es menor a la de la cuantía máxima del 20% establecida.

## 9. OTRAS CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta la existencia de modificaciones de diversa índole introducidas en el documento complementario al inicialmente aprobado, deberá elaborarse un Texto Refundido del planeamiento general que incorpore las mismas en la totalidad de la documentación gráfica y escrita que forma parte del nuevo planeamiento.

## **II.- En materia de Desarrollo Rural y Litoral:**

La Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca ha emitido informe en fecha 8 de octubre de 2009, señalando que deberá tenerse en cuenta la siguiente consideración de carácter vinculante:

Deberán incluirse en el artículo 74, referente a "explotaciones agrarias comunes", así como en cualquier relación de normativa que recoja el P.G.O.U., los siguientes Decretos:



- Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, para explotaciones que requieran la obtención de licencia de actividad.
- Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieran licencia de actividad.

### **III.- En materia de Patrimonio Cultural:**

La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura ha emitido informe en fecha 14 de octubre de 2009 estableciendo las siguientes determinaciones vinculantes:

1.1 La Iglesia de San Pedro y el Caserío Venta Amezti se encuentran afectos al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según Decreto 14/2000 de 25 de enero (BOPV nº 29 de viernes 11 de febrero), debiendo recogerse esta circunstancia en el catálogo del PGOU. Así mismo, deberán excluirse de los listados Grado II y Grado IV en los que se ubican, dotándoles de la máxima protección.

1.2. La Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco establece en el Art. 28.1º: que los bienes inmuebles calificados deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección y a los instrumentos de planeamiento urbanístico, que deberán ajustarse a aquél

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en dicho artículo, el Catálogo deberá incorporar en el apartado dedicado al grado de mayor protección las siguientes determinaciones:

1.2.1. En cuanto a los elementos calificados como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental o Monumento, el Art. 12.2 de la Ley 7/1990 del patrimonio Cultural Vasco señala que el otorgamiento a un bien de la condición de calificado determinará la eficacia inmediata del régimen de protección que conlleva dicha calificación, circunstancia ésta que deberá señalarse en el Catálogo.

1.2.2. Para aquellos elementos pendientes de la redacción de sus correspondientes regímenes de protección previstos en el art. 12 de la Ley 7/1990, hasta que éstos sean redactados las intervenciones permitidas en ellos asegurarán la correcta preservación de sus valores, por lo que las intervenciones posibles en ellos corresponderán a intervenciones del tipo de Restauración Científica, según se definen en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.



1.2.3. En relación a los Bienes Inventariados, la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco establece la obligación de su conservación y puesta en valor, por lo que las intervenciones que en ellos se realicen deberán enmarcarse en los términos de la Restauración Conservadora según se definen en el mencionado Decreto 317/2002.

1.2.4. El Art. 22 de la Ley 7/1990 determina que la incoación de un expediente para la calificación de un bien cultural determinará respecto al bien afectado la aplicación provisional del régimen de protección previsto en la presente ley para los bienes calificados", por lo que las intervenciones que en ellos se realicen deberán enmarcarse en los términos de la Restauración Conservadora, tal como se definen en el mencionado Decreto 317/2002.

2.1. La cartografía del catálogo debe recoger correctamente las delimitaciones de las Estaciones Megalíticas tal como en el decreto correspondiente se recogen y no solo los monumentos megalíticos que en ellas se incluyen.

2.2. El documento deberá recoger en su catálogo las *Zonas de Presunción Arqueológica* objeto de declaración ya mencionadas en el informe de sostenibilidad, tal y como se señala en la disposición adicional del Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el *Régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica*.

Igualmente se debe incorporar al texto la protección que el Decreto mencionado y la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural en su artículo 49 les otorgan, con el mismo grado de vinculación que el que se establece para el resto de bienes arqueológicos.

#### **IV.- En materia de Transportes:**

La Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en su informe emitido en fecha 30 de septiembre de 2009 establece que ha de recogerse en toda la documentación en la cual figure la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco (NRFPV) la banda de reserva indicada en los Planos de Ordenación del Plan Territorial Sectorial Ferroviario. Esta banda de reserva debe calificarse como Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario y por tanto deberá quedar excluida de otra calificación urbanística, si bien una vez construida la infraestructura, los terrenos no efectivamente vinculados al dominio público podrán ser objeto de cualquier otra calificación compatible con la seguridad del tráfico ferroviario,

#### **V.- En Materia de Puertos:**

La Viceconsejería de Transportes y Obras Públicas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha emitido informe en fecha 8 de octubre de 2009 señalando que deberá corregirse en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana la delimitación de la zona portuaria conforme plano adjunto al mismo. Una vez definida correctamente dicha zona portuaria se deberá calificar la misma como Sistema General, que se ordenará a partir de la redacción de un Plan Especial, conforme a lo dispuesto en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.



## **VI.-Disposición Adicional 1ª de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.**

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

**VII.-** Trasladar a la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (Anexo I), por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura (Anexo II), por la Dirección de Energía y Minas del Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo (Anexo III), por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino (Anexo IV), por la Agencia Vasca del Agua (Anexo V), por la Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Anexo VI), por la Dirección de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Anexo VII), por la Viceconsejería de Transportes y Obras Públicas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Anexos VIII y IX) y por Osakidetza (Anexo X). Así mismo se remite Resolución de 14 de octubre de 2009 de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca por la que se formula informe definitivo de impacto ambiental (Anexo XI)".

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 23 de octubre de 2009.

EL SECRETARIO

Fdo.: Ibon Alvarez Casado.




### **ANEXO 3**

Copia de la Orden del Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco, autorizando el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en el conjunto del medio urbano (suelos urbano y urbanizable) de la ciudad.





LH3-XXX-03/08-INF

 Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián
2009 ABE. 23 DTC. 23
SARRERA / ENTRADA Zha / N.º 48673

Honekin batera igortzen dizut jakitun gera zaitezten eta dagozkion ondorioetarako, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2009ko abenduaren 3ko Agindua; horren bitartez, baimendu egiten da, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.6 artikuluan aurreikusitako prozedurari jarraiki, babes publikoko etxebizitzaren estandarra transferitzea, eremu ezberdinen artean, Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren baitan.

Adjunto le remito para su conocimiento y efectos, Orden de 3 de diciembre de 2009 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por la que se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la transferencia de viviendas de protección pública entre diferentes ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.


Vitoria-Gasteiz, 2009ko abenduaren 3an

Vitoria-Gasteiz, a 3 de diciembre de 2009

LURZORU ETA HIRIGINTZAKO ZUZENDARIA  
EL DIRECTOR DE SUELO Y URBANISMO

  
 EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
**Rafael FARIAS BLANC**  
 Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritza  
 DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,  
 OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
 Dirección de Suelo y Urbanismo

DONOSTIAKO UDALEKO ALKATE-BURU JAUNA  
SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

 Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián
2009 ABE. 16 DTC. 16
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Dirección de Suelo y Urbanismo
Emisión Orden Negocio Sistema General Central
Zka 562255





AGINDUA, 2009ko ABENDUAREN 3koa, ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIOETAKO SAILBURUARENA. HORREN BITARTEZ, BAIMENDU EGITEN DA, EUSKADIKO LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO EKAINAREN 30eko 2/2006 LEGEAREN 80.6 ARTIKULUAN ETA LEGE HORI GARATZEN DUEN EKAINAREN 3KO 105/2008 DEKRETUAK 26.1 ARTIKULUAN AURREIKUSITAKO PROZEDURAREN ARABERA, BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO GUTXIENKO LURZORU-ESTANDARRAREN TRANSFERENTZIA DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN BAITAN.

ORDEN DE 3 DE DICIEMBRE DE 2009 DEL CONSEJERO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE AUTORIZA, DE CONFORMIDAD CON EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 80.6 DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO Y EN EL ARTÍCULO 26.1 DEL DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA MENCIONADA LEY, EL CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA MEDIANTE TRANSFERENCIA DE VIVIENDAS EN EL CONJUNTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

AZTERTU DA Donostiako Udalak egindako baimen-eskaera, udalerriko hainbat eremutan babes publikoko bizitegi erabilerako hirigintza eraikigarritasunari buruzko legezko aurreikuspena konpentsatzekoa. Izan ere, zenbait eremutan murriztutako estandarra beste eremu zehatz batzuetan sartutakoarekin osatzen da.

VISTA la solicitud de autorización presentada por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastian, para compensar la previsión legal de ejecución de edificabilidad urbanística residencial de protección pública entre diferentes ámbitos del municipio, en cuanto que el estándar suprimido en ciertos ámbitos se sule con el introducido en otros ámbitos nítidamente señalados.

#### GERTAKARIAK

Donostiako Udalak aurkeztutako eskaera-orriari sarrera-erregistroa egin zitzaion 2009ko urriaren 15ean. Horren bidez, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 80.6 artikuluan aurreikusitako baimena eskatu zen, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren baitan, babes publikoko etxebizitzaren estandarra transferitzeko eremu ezberdinen artean.

Ezarritako prozedurarekin bat etorritik, Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedienteak Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena jaso du 2009ko urriaren 16an ospatutako 5/2009ko bilkuran, behin-betiko onartua izan aurretik.

#### HECHOS

RESULTANDO que se registra entrada el 15 de octubre de 2009 de la solicitud del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastian, mediante la que se solicita la autorización prevista en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para transferir el estándar de viviendas de protección pública entre diferentes ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana.

RESULTANDO que, de conformidad con el procedimiento establecido, este expediente del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastian, ha sido informado en la sesión del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco número 5/2009 celebrada el día 16 de octubre de 2009, con carácter previo a su aprobación definitiva.



## ZUZENBIDEKO OINARRIAK

1. Sail hau eskuduna da azterten den espedientea ebazteko, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 80.6 artikuluan, eta aipatutako Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 25.2 artikuluan xedatutakoari jarraituz.

2. Aurkeztutako eskaerak babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru estandarraren konpentsazioa planteatzen du udalerraren baitan. Bizitegirako hiri-lurzoruan, babes ofizialeko etxebizitzentzat legeak ezarritako gutxienekoa 63.697 m<sup>2</sup>t da eta etxebizitza tasatuentzat beste 63.697 m<sup>2</sup>t da; Hiri Antolamendurako Plan Orokorren arabera, 86.493 m<sup>2</sup>t dira babes ofizialeko etxebizitzentzat eta 71.387 m<sup>2</sup>t etxebizitza tasatuentzat.

3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokionean, ezarritako gutxieneko estandarrak 341.697 m<sup>2</sup>t dira babes ofizialeko etxebizitzaren eraikigarritasunerako eta 124.254 m<sup>2</sup>t etxebizitza tasaturako. Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean, babes ofizialeko etxebizitzaren eraikigarritasunerako 356.026 m<sup>2</sup>t aurreikusten dira eta 135.645 m<sup>2</sup>t etxebizitza tasatuen eraikigarritasunerako.

4. 2/2006 Legearen 80.6 artikuluan arabera, ezinbestekoa izango da transferentzia hori baimentzeko transferentziaren xede diren eremuetako etxebizitza librean arteko balioen aldearekiko proportzioskoa den babes publikoko etxebizitzaren alde aurreko edo aldi bereko egikaritzea bermatzea.

## BASES JURÍDICAS

1. CONSIDERANDO que este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 25.2 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la mencionada ley.

2. CONSIDERANDO que la solicitud presentada plantea la compensación del estándar de suelo destinado a viviendas de protección pública en el conjunto del municipio, de tal forma que en suelo urbano residencial las cuantías mínimas de vivienda de protección oficial establecidas por la ley asciende a 63.697 m<sup>2</sup>t y a otros 63.697 m<sup>2</sup>t en el caso de vivienda tasada, mientras que el Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 86.493 m<sup>2</sup>t en el caso de viviendas de protección oficial y 71.387 m<sup>2</sup>t en viviendas tasadas.

3. CONSIDERANDO a su vez, que en el caso de suelo urbanizable sectorizado, los estándares mínimos se establecen en 341.697 m<sup>2</sup>t de edificabilidad de vivienda de protección oficial y 124.254 m<sup>2</sup>t de vivienda tasada y que en el Plan General de Ordenación Urbana se ordenan 356.026 m<sup>2</sup>t de edificabilidad de vivienda de protección oficial y 135.645 m<sup>2</sup>t de edificabilidad de vivienda tasada.

4. CONSIDERANDO que en virtud del artículo 80.6 de la Ley 2/2006 será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice la ejecución previa o simultánea de un número de viviendas de protección pública proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de la transferencia.



5. Neurri hori ez da aplikatzen lehen formulazioko edo planeamendu orokorraren erabateko berrikuspen espedienteetan, hala baitago xedatuta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 25.2 artikuluan.

6. Transferentzia proposamenak errespetatu egiten ditu 105/2008 Dekretuak 25.2 artikuluan ezarritako gehiengoak. Honela dio artikuluko horrek: banantze sozioespazialaren arriskuak saihestuko dituen erreserben kalifikazio orekatua bermatzeko, Sailaren baimena beharko da, 7.000 biztanletik gorako udalerrietan espedientearen ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun babestu osoaren % 80 baino gehiago, eta gainerako udalerrietan % 60 baino gehiago antolamendu-eremu bakarrean edo antolamendu-eremu jarraituetan kokatzen denean.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea eta aipatutako Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, baita Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeak emandako aldeko txostena ere AZTERTUTA,

#### XEDATU DUT:

**Lehenengoa.-** Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea eta aipatutako Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuarekin bat etorrira, aipatutako Legearen 80.6 artikuluan eta aipatutako Dekretuaren 26.1 artikuluan aurreikusitako transferentzia baimentzea, Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean.

**Bigarrena.-** Baimen hori Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren testuari, espedientea bete izanaren justifikazioa eransteari baldintzatua geratuko da, 2/2006 Legearen 80. artikuluan eta 105/2008 Dekretuaren 26. artikuluan araberak.

5. CONSIDERANDO que esta medida no se aplica en el supuesto de expedientes de primera formulación o revisión integral del planeamiento general, tal y como se concreta en el artículo 25.2 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

6. CONSIDERANDO que la propuesta de transferencia respeta los máximos establecidos en el artículo 25.2 del Decreto 105/2008, cuando dice que para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de segregación socio espacial, será precisa también la autorización de este Departamento cuando más del 80% de la edificabilidad residencial protegida total derivada de dicho expediente en municipios de población superior a 7.000 habitantes y más del 60% en el resto de los casos se sitúe en un solo ámbito de ordenación o en ámbitos de ordenación continuos.

VISTA la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la misma, así como el informe favorable emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco,

#### DISPONGO:

**Primero.-** Autorizar, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la misma, la transferencia de viviendas prevista en el artículo 80.6 de la referida Ley y en el artículo 26.1 del mencionado Decreto en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.

**Segundo.-** Condicionar dicha autorización a la incorporación, en el texto del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, de la justificación del cumplimiento del expediente conforme al artículo 80 de la Ley 2/2006 y al artículo 26 del Decreto 105/2008.



**Hirugarrena.-** Baimen hori aurreko ataletan ezarritako baldintzetan ematen da, eta ez du baliorik izango behin betiko onarpena babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak betetzeari dagokionez eskumena duten esparruren batean (hartzaileak edo igorleak) aldaketarik eragiten duten beste baldintza batzuekin ematen bada.

**Laugarrena.-** Donostiako Udalari Agindu honen berri ematea.

Agindu hau behin betikoa da eta administrazio-bidea amaitzen du. Interesatuek administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar dezakete Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salan, agindu hau argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazten den egunaren biharamunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Halaber, nahi izanez gero eta administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri baino lehen, berraztertze errekurtsoa jar dakioko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuari, agindu hau argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazten den egunaren biharamunetik hasi eta hilabeteko epean. Kasu honetan ezin izango da administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri berraztertze errekurtsoa espresuki erabaki edo bere ustezko gaitzespena gertatu arte.

Vitoria-Gasteiz, 2009ko abenduaren 3an

**Tercero.-** Dicha autorización se concede bajo las condiciones establecidas en los apartados anteriores, quedando invalidada en el caso de que la aprobación definitiva se concediera bajo otras condiciones que implicaran modificación de alguno de los ámbitos implicados (receptores o emisores) en el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública.

**Cuarto.-** Comunicar la presente Orden al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastian.

La presente Orden es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo podrá interponerse también Recurso de Reposición ante el Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta.

Vitoria-Gasteiz, a 3 de diciembre de 2009

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua  
El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

IÑAKI ARRIOLA LOPEZ