



Espedientea: 3HI-027/20-P03-A
DONOSTIA
Donostiako Hiri Antolamendu-
rako Plan Orokorraren AU IB 22
El Infierno dagokion aldaketa
puntuala.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak urtarrilaren 29an izandako 1/2021 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

I. Aldeko txostena ematea Donostiako IB.22 Infernua eremuari buruzko Plan Orokorraren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundearen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea. Hala ere, honako baldintza bete beharko da espedientearen:

1. Añorga errekaen ibilgua Ibai-Sistema Orokor gisa kalifikatu beharko da espedientearen eremua zeharkatzen duen tarte osoan
2. Espazio Libreen Sistema Orokorrerako eskatzen den legezko estandarra betetzen dela bermatu beharko da, eta horiei zerbitzura ematea egokia eman beharko zaie antolamendua xehatuz; horrela, betetze hori justifikatzeko, lotuta dauden zuzkiduraerabilerak benetan erabil daitezkeen azalera berririk kontabilizatuko dira.

II. Batzorde honi dagokionez Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen gehigarriko 3.xedapenean ezarritakoarekin bat etorriz, txosten honetan sartutako baldintzak bete ondoren, espedientea onartu ahal izango da, Batzorde honen txostena berriro eskatu gabe.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza (I. eranskina) Etxebizitza Sailburuordeza (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz.”

Expediente: 3HI-027/20-P03-A
SAN SEBASTIÁN
Modificación puntual del PGOU de
Donostia-San Sebastián referida al
AU IB 22 "El Infierno".

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 1/2021 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 29 de enero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

I. Informar favorablemente la Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida al Área IB.22 El Infierno, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos; con las siguientes consideraciones:

1. Deberá calificarse como Sistema General Fluvial el cauce de la regata Añorga en la totalidad del tramo que atraviesa el ámbito del expediente.
2. Deberá garantizarse el cumplimiento del estándar legal para el Sistema General de Espacios Libres, otorgando a estos en la ordenación pormenorizada un nivel de servicio adecuado, de forma que únicamente se contabilicen a efectos de justificar el referido cumplimiento, aquellas superficies que, de forma efectiva, se puedan destinar al uso dotacional al que están ligadas.

II. 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.

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”



Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Elektronikoki sinatuta:
Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN
GARAPENA
ETA INGURUMEN SAILA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO,
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE

EKONOMIAREN
GARAPEN
ETA INGURUMEN SAILA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO,
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE

Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritza



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO
AMBIENTE

Viceconsejería de Medio Ambiente

Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático

2020 ABE. 15

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk.

Tomás Orallo
Secretaría de la COTPV

Gaia/Asunto: *Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al AU IB 22 "El Infierno"*

Kodea/Código: 3HI-027/20-P03-A

Estimado Sr. Orallo:

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-027/20-P03-A, Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al AU IB 22 "El Infierno", se realizan las siguientes consideraciones en relación al mismo:

- El expediente ha sido informado por esta Dirección en dos ocasiones:
 - o En julio de 2018, en el marco del art. 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (código ECIA-2018_049).
 - o En noviembre de 2019, en el marco del art. 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (código OP-2019_154).
- En ambas ocasiones esta Dirección aportó una serie de recomendaciones sobre la integración ambiental del desarrollo previsto, sugiriéndose que el tratamiento de los espacios libres huyera de soluciones ajardinadas y tratara de crear un entorno lo más naturalizado posible, y que se valorara el empleo de técnicas de ingeniería naturalística para el tratamiento de las márgenes de la regata Añorga (cuyo tramo actualmente soterrado se descubre gracias a la modificación urbanística).
- El estudio ambiental estratégico (EsAE) recoge en este sentido las siguientes medidas: inclusión de un estudio de integración paisajística en el proyecto de urbanización, y recomendaciones para la integración ambiental de la regata Añorga.
- Aunque la propuesta está bien orientada, esta Dirección echa en falta una mayor concreción de las medidas – que se quedan a nivel de recomendaciones genéricas y criterios – y su vinculación al instrumento urbanístico, de manera que se garantice su implementación.

Así, **se insiste en la conveniencia de que la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián incorpore expresamente** en la ficha del área urbanística AU IB 22 "El Infierno" los criterios recomendados en el EsAE para el tratamiento de los espacios libres y las márgenes de la regata Añorga, para su integración y desarrollo en el proyecto de urbanización del A.U.

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

ASIER ARRESE ZABALA



NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETA ZUZENDARIA
DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 2020ko abenduaren 10a/10 de diciembre de 2020



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDEZARENA, DONOSTIAKO
UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HONI ERAGITEN
DIO: IB 22 "INFERNUA".**

3HI-027/20-P03-A

DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Donostiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, IB 22 "Infernua" eremuari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Donostiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bategina 2010eko ekainaren 15ean onartu zen behin betikoz eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2010eko azaroaren 19an.

2.2. Donostiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren xedapen-aldaketak, IB 22 "Infernua" eremuari buruzkoa, hasierako onspena jaso zuen 2019ko otsailaren 28an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2019ko martxoaren 27an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean..

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SAN SEBASTIÁN, REFERIDA AL ÁMBITO IB 22 "EL
INFIERNO".**

3HI-027/20-P03-A

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, relativa al ámbito IB 22 "El Infierno", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Sebastián se aprobó definitivamente el 25 de junio de 2010 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 19 de noviembre de 2010.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, relativa al ámbito IB 22 "El Infierno" se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 28 de febrero de 2019 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 27 de marzo de 2019.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que



biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Donostiako Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto el 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, esta obligación de reserva rige para el municipio de San Sebastián y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.



Beraz, udalerriak 182.391 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori Donostiako Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearren.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hiri lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden

Por tanto, visto que la población del municipio es de 182.391 habitantes (EUSTAT 2020), esta obligación de reserva rige para el municipio de San Sebastián y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de



arabera, 2020ko urriakoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 12.642 eskakizun daude udalerrri honetan. Horietako %69k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 8.738 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 3.904 pertsonak eman dute izena

Eskaera guztien artean, 8.825 Donostiako udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 6.225 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

Etxebide, de octubre de 2020, hay una demanda de 12.642 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 69% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 8.738 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 3.904 personas.

De todas las solicitudes, 8.825 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 6.225 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea eremu osoaren hiri-berroneratzea eta -birkualifikazioa da. Horretarako, eraikitako eta urbanizatutako ondarea ordeztu nahi da, Añorgako erreka leheneratu eta horri balioa eman nahi zaio, parke lineal bat sortuz.

Horretarako, etxebizitza-erabilera berriak, hirugarren sektorekoak eta zuzkidurakoak ezartzea proposatzen da, baita bide-sistema berregituratzea ere.

Beraz, bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea proposatzen da.

Hurrengo taulan, eremuan bete beharreko babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren estandarra zehazten da, aipatutako 2/2006 Legearen arabera, eta egindako erreserbak dokumentuan bildutako datuen arabera:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto, la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución del patrimonio edificado y urbanizado, y la recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga con la creación de un parque lineal.

Para ello se propone la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales, así como la reconfiguración del sistema viario.

Por tanto, se propone un incremento de edificabilidad urbanística residencial.

En el siguiente cuadro se incluye el estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que corresponde respetar en el ámbito, según la mencionada Ley 2/2006, y las reservas realizadas según datos recogidos del documento:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA							GUTXIENKO ESTANDARRAK	
		EDIFICABILIDADES PROPUESTAS							ESTANDARES A APLICAR	
		E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA	gauzatutako	Bizitegi-	Babes Publikoko	
		V.Libres	Viviendas de Protección			TOTAL	bizitegi-	eraikigarritasu	Etxebizitzak	
			Pública				eraikigarritasuna	naren	Viviendas de Protección	
BIZITEGITARAKO	Azalera	E. libreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	edificabilidad	Incremento de	BSE	E.Tasatua
HIRI-LURZORUA	Superficie	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL	residencial	edificabilidad	V.P.S.	V.Tasada
SUELO URBANO							existente	residencial		
RESIDENCIAL	m ² suelo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo
IB 22.01 El Infierno	54.140	27.615	9.205	9.205	18.410	46.025	1.294	44.731	8.946	8.946
GUZTIRA/TOTAL	54.140	27.615	9.205	9.205	18.410	46.025	1.294	44.731	8.946	8.946
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			259			518			17.892	



4.2. Taulak erakusten du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrek betetzen direla.

4.3. Zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearen, kalifikatu beharko du 1,5 metro karratutik 2,5 metro karratura bitarteko lurzoruzalera, bizitegiarako gehitutako 100 metro karratu eraikiko, edota, zehaztu gabe egonez gero, aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Gehikuntza hori kalkulatzeko lehendik gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da oinarri.

Eremuan gauzatu den lurzoru gordetzea aztertu ondoren baldintza hori betetzen dela ikusi da, hurrengo taulak jasotzen duen moduan:

4.2. El cuadro refleja que se cumplen los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4.3. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m² ni superior a 2,5m² por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento. Este incremento se calculará sobre la edificabilidad previamente materializada.

Este requisito se cumple analizada la reserva de suelo que se realiza en el ámbito, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza		Gutxieneko Estandarra		Lurzoru erreserba	
	Incremento de edificabilidad de uso residencial		Estándares mínimos		Reserva de Suelo	
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	m ² sabai-az.	m ² techo	lurzoru m ²	m ² suelo	lurzoru m ²	m ² suelo
IB 22.01 El Infierno		44.731		894,62		925
GUZTIRA / TOTAL		44.731		895		925
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES				30		

Lehendik dagoen eraikigarritasuna (aldez aurretik gauzatua) ez dago jasota dagokion hirigintza-fitxan, eta memoriatik hartu da. Hirigintzako fitxan ere jaso beharko da.

La edificabilidad existente (previamente materializada) no viene recogida en la ficha urbanística correspondiente, habiéndose tomado de la memoria. Deberá ser recogida también en la ficha urbanística.

5.- ONDORIOAK

5.1. Donostiako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuari buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko urtarrilaren 19an

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de enero de 2021

**ETXE BIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO URBANÍSTICO “IB.22 EL INFIERNO”, T.M. DONOSTIA (GIPUZKOA)

N/ Ref.: IAU-2020-0304

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 4 de diciembre de 2020 esta Agencia ha tenido conocimiento de la entrada, en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), de la documentación correspondiente a la Modificación del PGOU de Donostia en el ámbito A.U. “IB.22 Infernua/El Infierno”, fechada a julio de 2020.

El expediente consta de cuatro documentos: Memoria, Normas Urbanísticas, Estudio de Viabilidad económico-financiera, y planos.

Como antecedentes desde esta Agencia se ha informado esta modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián en tres ocasiones:

- Informe emitido en abril de 2018 tras la remisión a esta Agencia por parte de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de la solicitud del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a ese Organismo de cuenca de la solicitud de informe en virtud del artículo 25.4. del RDL 1/2001 del TR de la Ley de Aguas (TRLA). La documentación analizada estaba fechada en octubre de 2017 (ref. IAU-2018-0046).
- Informe emitido en septiembre de 2018 en el marco de la evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre (ref. IAU-2018-0199). A día de hoy, se desconoce si dicha tramitación ha finalizado con la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, dado que no se ha incorporado al expediente administrativo y tampoco está disponible en la sede electrónica del órgano ambiental.
- Informe de diciembre de 2019 emitido a la documentación aprobada inicialmente, y tras la emisión del documento de alcance por parte de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco (Resolución de 18/09/2018). La documentación informada por esta Agencia (IAU-2019-0300) tiene fecha del noviembre de 2018.





2. ÁMBITO Y OBJETO

El objetivo general de la modificación, que proviene del PGOU de Donostia, es la regeneración del ámbito urbano “El Infierno”; de 66.161 m², donde se plantea una ordenación mixta en la que se compatibilizan usos residenciales y terciarios. También se plantea la consolidación de la estación de servicio existente, así como el concesionario de vehículos, permitiéndose posibles ampliaciones en el segundo caso, y el derribo del resto de las edificaciones presentes en el ámbito.

Además, se pretende mejorar la solución viaria estructural de la zona, dando continuidad a la calle Xabier Lizardi, eje principal que atraviesa el barrio, realización de la rotonda incluida en el PGOU, así como la recuperación y puesta en valor de la regata Añorga, eliminando la cobertura existente y creando un parque lineal en sus márgenes.

En relación con la edificabilidad de los usos residenciales y terciarios en el ámbito respecto del planeamiento vigente, la primera se incrementa y la segunda se reduce, de tal manera que se proponen un total de 540 viviendas (en el PGOU vigente están contempladas 235) y una nueva edificabilidad para uso terciario de unos 11.000 m², en el que entra la superficie asignada al concesionario para posibles ampliaciones y la superficie destinada a uso comercial en las plantas bajas residenciales. En la siguiente imagen se representa la planta de ordenación propuesta.



La modificación planteada se ubica en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Unidad Hidrológica del Urumea). Asimismo, los recursos hídricos necesarios para abastecer las necesidades consecuentes de la modificación provienen de cuencas de competencia de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, motivo por el cual dicho Organismo de cuenca ha emitido informe en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.4. del TRLA y en relación con la disponibilidad de recursos hídricos.

La zona incluye parte del trazado final de la regata Añorga, en unos 560 m, antes de su desembocadura medio kilómetro aguas abajo en la regata Igara. En este tramo la regata presenta una superficie de cuenca de unos 5,6 km² aproximadamente.

Las consideraciones que se hacen en el presente informe hacen referencia, fundamentalmente, al cumplimiento de los aspectos señalados en los informes previos emitidos por la Agencia Vasca del Agua. En concreto, la presentación del informe del Ente Gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes (aportado con la presente documentación) y de un Estudio Hidráulico que analizase el riesgo de inundabilidad de la zona. Dicho estudio ha sido analizado y validado por esta Agencia en marzo de 2020.



3. CONSIDERACIONES

3.1.- En relación con la protección del dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de protección asociadas

En el año 2015 esta Agencia finalizó las obras de defensa frente a inundaciones y mejora del saneamiento de la regata Añorga, que permitieron descubrir a cielo abierto parte de su trazado y han supuesto una importante mejora ambiental de la regata, tanto a nivel ecológico como paisajístico. Dichas obras se situaban entre los barrios de Errekalde y Errotaburu, inmediatamente aguas arriba del ámbito que nos ocupa.

El tramo de la regata Añorga incluido en el ámbito de la presente modificación, así como aguas abajo hasta su desembocadura en el cauce del arroyo Igara, discurre en cobertura en su mayor parte.

En el tramo a cielo abierto, en el ámbito de la presente modificación, mantiene un trazado sinuoso y seminatural entre la gasolinera y las primeras edificaciones situadas aguas arriba. En esta zona se pueden observar especies de ribera en sus márgenes (alisos en su mayor parte) con un pequeño bosque en regeneración en su margen derecha, y taludes de elevada pendiente en su margen izquierda.

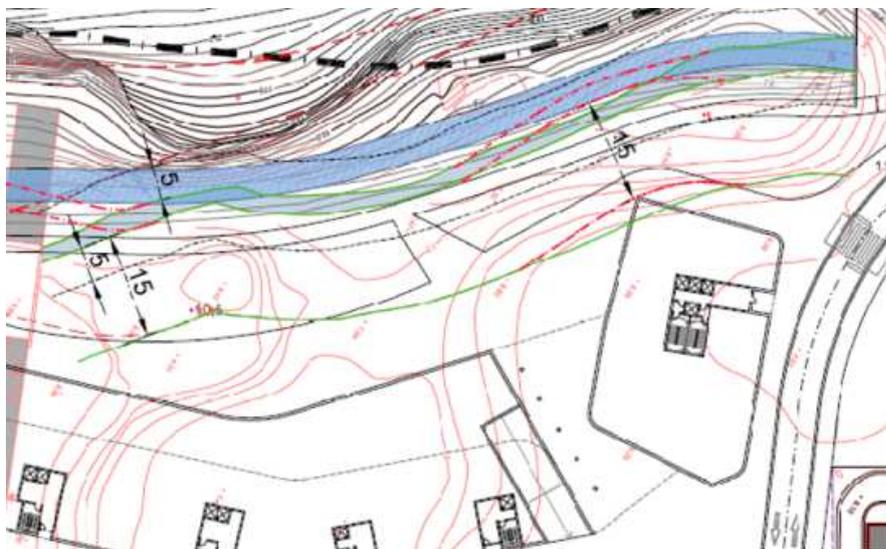


La primera propuesta de ordenación, de octubre de 2017, rectificaba la mayor parte del actual trazado a cielo abierto de la regata Añorga, por lo que se solicitó desde esta Agencia que la ordenación permitiera mantener el trazado actual sin intervención de ningún tipo ni en el cauce ni en sus márgenes.

Posteriormente se realizó una segunda propuesta de ordenación (noviembre 2018) que fue sometida a evaluación ambiental, y que es la que figura en la documentación aprobada provisionalmente. Esta propuesta mantiene parte del trazado actual antes de su entrada en cobertura de nuevo al norte del ámbito, en la zona donde el cauce presenta mayor naturalidad.



Dicha propuesta que contempla el descubrimiento de unos 200 m de cobertura conlleva, en todo caso, una pequeña intervención de rectificación del trazado de manera que se consigue respetar el obligado retiro de 15 m al cauce que deben mantener la edificación situada más al norte.



Superpuesto del estado actual y la propuesta en el tramo norte de la regata

Del mismo modo, la propuesta inicial ubicaba unos aparcamientos en la zona suroeste del ámbito donde no se respetaba la zona de servidumbre de 5 m de la margen izquierda de la regata en su trazado al descubierto y que se solicitó, desde esta Agencia, que fueran reubicados. En la ordenación actual, se propone la clasificación como espacios libres urbanos de los terrenos situados en la citada zona de servidumbre; zona situada entre la regata Añorga y el vial que comunica el ámbito con Zuhatzu.

Estas dos modificaciones posteriores a la propuesta inicial (mantenimiento del trazado actual, por lo menos en su mayor parte y reubicación de aparcamientos), representadas en planos de carácter normativo, se valoran positivamente, como ya se indicó en el informe emitido anteriormente.

Por lo tanto, y a pesar de producirse una intervención de rectificación del trazado en el cauce actual que discurre a cielo abierto, desde esta Agencia se considera que el descubrimiento de la regata, e implementación de las medidas que se proponen en el Estudio Ambiental Estratégico (7.3. *Medidas recomendadas para la integración ambiental de la regata Añorga*), dan lugar a un balance global positivo en el estado ecológico la regata.

De hecho, incluso es posible la mejora ambiental en parte del tramo descubierto actual situado en torno a la edificación central que se encuentra en un estado de deterioro importante. Dicho tramo discurre actualmente entre muros y con la zona de servidumbre del DPH ocupada, justo antes de su entrada en cobertura bajo la GI-20 (ver fotografías adjuntas).

Las medidas incluidas en el EAE hacen referencia a la renaturalización del cauce y su bosque de ribera mediante técnicas no agresivas (drenaje sostenible, bioingeniería, eliminación de elementos duros tipo escolleras, etc). Los taludes deberán ser tendidos, evitando canalizaciones verticales y en el entorno del cauce descubierto las especies a implantar deberán corresponderse también con la comunidad vegetal propia de la zona (aliseda cantábrica).

Por lo tanto, desde esta Agencia Vasca del Agua únicamente cabe recordar la necesidad de que el Proyecto de Urbanización del ámbito incorpore dichas medidas y las desarrolle con el suficiente grado de detalle y convenientemente presupuestadas.



Respecto a dicha autorización, en la Memoria presentada se indica que el futuro proyecto de urbanización será remitido a URA para su preceptiva autorización.

Por otro lado, y en relación con el drenaje en nuevas áreas a urbanizar, tanto el vigente Plan Hidrológico (art. 44) como el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (apartado E.4) incluyen regulación específica al objeto de minimizar la alteración del drenaje natural en los casos de impermeabilización y transformación del suelo.

En consonancia con la citada normativa y aunque se trate de una zona en gran parte urbanizada, se considera necesario que las nuevas urbanizaciones incorporen sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante. Este aspecto se recogía como recomendación en el Estudio Ambiental Estratégico y deberá incorporarse al Proyecto de Urbanización, como ya se ha citado.

3.2.- En relación con el riesgo de inundabilidad

En relación con dicho riesgo, dado que el ámbito es atravesado por la regata Añorga con una superficie de cuenca en este punto de su recorrido de 5,6 km² aproximadamente, y teniendo en cuenta que parte de su cobertura va a ser eliminada proyectándose un nuevo cauce, en los informes emitidos previamente por esta Agencia se solicitó que se analizara el riesgo de inundabilidad de la zona mediante la realización de un Estudio Hidráulico.

En marzo de 2020 tuvo entrada en la Agencia Vasca del Agua el «*Estudio hidráulico de la regata Añorga a su paso por el ámbito "IB.22 El Infierno"*», que analiza la capacidad hidráulica de la canalización propuesta en el marco del proyecto de urbanización del ámbito "IB.22 El infierno", donde se plantea retirar la mayor parte de la cobertura (unos 200 m), manteniendo únicamente un tramo de cobertura de 33 metros y dos puentes.



Dicho Estudio Hidráulico fue revisado y validado por esta Agencia Vasca del Agua concluyéndose que la sección propuesta sería suficiente para alojar la avenida de periodo de retorno de 500 años. Asimismo, se considera que la retirada de la cobertura contribuiría a reducir sensiblemente el riesgo de inundación actual en la zona y a la mejora ambiental de un tramo fluvial muy degradado. Para ello, el nuevo cauce deberá contemplar un diseño lo más natural posible, como se ha indicado previamente, con taludes tendidos revegetados, evitando canalizaciones verticales, y empleando técnicas de bioingeniería donde se precise.

3.3.- En relación con el abastecimiento y el saneamiento

Los sistemas de abastecimiento y saneamiento en la zona de El Infierno son gestionados por el Consorcio Aguas del Añarbe/Añarbeko Urak. Teniendo en cuenta que la zona presenta redes de ambos sistemas, y que se trata de un suelo urbano consolidado, los nuevos usos se conectarán a las redes del citado Consorcio, según planos aportados.

Abastecimiento

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los desarrollos urbanísticos previstos, de acuerdo con la información del Plan Hidrológico, no se prevén problemas de déficit de garantía en el sistema de explotación Añarbe que abastece a Donostia-San Sebastián.

En todo caso, respecto a este particular, consta en el expediente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (ref.: ICA/48/2018/0002), en el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, se pronuncia favorablemente en relación con la existencia de recursos hídricos suficientes.

Saneamiento

La solución al saneamiento del ámbito se articula mediante su conexión con el sistema de saneamiento general gestionado por el mismo Consorcio, lo que es conforme a lo dispuesto en el art. 54.6 de la Normativa del citado Plan Hidrológico, y ello sin perjuicio del informe del gestor que establece el citado precepto.

En relación con ambos servicios, y como se ha citado en los antecedentes, se ha incorporado a la documentación, informe del ente gestor que justifica que la infraestructura actual es suficiente para dar servicio tanto a las nuevas demandas como a las nuevas cargas de los futuros desarrollos.

Finalmente, señalar que se han aportado la información cartográfica solicitada sobre las redes de abastecimiento y saneamiento existentes y previstas, que responde a lo solicitado previamente en cuanto a las necesarias conexiones a redes existentes.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente**, la “*Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al AU IB 22 -El Infierno-*” con la siguiente condición de carácter vinculante:

- El futuro proyecto de urbanización deberá incorporar medidas desarrolladas con suficiente grado de detalle y convenientemente presupuestadas relativas a la integración y renaturalización de la regata Añorga y su bosque de ribera mediante técnicas no agresivas (drenaje sostenible, bioingeniería, eliminación de elementos duros tipo escolleras, taludes tendidos, etc). En el entorno del cauce descubierto las especies a implantar deberán corresponderse también con la comunidad vegetal propia de la zona.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egiten du” *Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren AU IB 22 El Infierno dagokion aldaketa puntuala*”-ri dagokionez, honako erabaki lotesle hau betetzeko baldintzapean:

- Etorkizuneko urbanizazio-proiektuak behar adinako xehetasunez garatutako neurriak jaso beharko ditu, behar bezalako aurrekontua dutenak, Añorga erreka eta haren ibaiertzeko basoa integratzeko eta birnaturalizatzeko teknika ez-erasokorren bidez (drainatze jasangarria, bioingeniaritza, harri-lubetak bezalako elementu gogorak kentzea, ezpondak etzanak etab.). Aurkitutako ibilguaren inguruan, ezarri beharreko espezieek bat etorri beharko dute eremuko berezko landare-komunitatearekin.

Vitoria-Gasteiz, 20 de enero de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)