



Espedientea: 3HI-020/22-P03-A
DONOSTIA
“AL.14 Papin” eremuari dagokion HAPO-
aren Aldaketa.

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

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak uztailaren 13an izandako 4/2022 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

I. Aldeko txostena ematea Donostiako, AL.14 Papin eremuari buruzko Plan Orokorraren aldatuaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineke Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea.

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

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



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

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

Espediente: 3HI-020/22-P03-A
SAN SEBASTIÁN
Modificación del PGOU referente al ámbito “AL.14 Papin”.

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 4/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 13 de julio se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Informar favorablemente el expediente de Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián, referente al área AL.14 Papin, 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.

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), Viceconsejería de Vivienda (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”

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



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

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

2022 JUN 14

Natura Ondare eta Klima Aldaketa
Zuzendaritza



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE

Viceconsejería de Sostenibilidad
Ambiental
Dirección Patrimonio Natural y Cambio
Climático

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk.

Secretaría de la COTPV

Asunto: Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito AL.14 Papin
Código: 3HI-020/22-P03-A

Estimados señores/as:

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-020/22-P03, *Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito AL.14 Papin*, se realizan las siguientes consideraciones en relación al mismo:

En agosto de 2019 se emitió informe en relación al expediente de referencia, en el marco del artículo 30. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (código: ECIA-2019_065). En dicho informe, por un lado, se recomendaba que la ficha urbanística del ámbito incorporara medidas preventivas específicas para evitar afecciones a las manchas de robleal situadas al sur, y, por otro lado, se instaba a que la modificación incorporara un Plan de restauración ambiental para la regata Molinac (se avanzaba el contenido mínimo que debía tener dicho plan de restauración).

El expediente remitido a la COTPV no ha atendido las recomendaciones realizadas, por lo que se insiste en su consideración.

Se adjunta a los efectos oportunos el informe emitido en agosto de 2019.

ADOLFO URIARTE VILLALBA

DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Vitoria-Gasteiz, 9 de junio de 2022





INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
GOBIERNO VASCO
Ingurumen Sailburuordetza
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAIA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático

2019 ABU. 23
AGO.

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk.

IVAN PEDREIRA LANCHAS
Ingurumen Administrazioaren zuzendaria/
Director de Administración Ambiental
EUSKO JAURLARITZA/GOBIERNO VASCO
Donostia-San Sebastián, 1
01010 Vitoria-Gasteiz

Gaia: Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua, Donostiako HAPNren aldaketari buruzkoa, AL.14 Papin eremuan dagokiona

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián en el ámbito AL.14 Papin

Erref./Ref.: EAES-190

Kodea/Código: ECIA-2019_065

2019ko uztailaren 2an bidali zenuen idatzian, kontsulta egin zenion Zuzendaritza honi "Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua, Donostiako HAPNren aldaketari buruzkoa, AL.14 Papin eremuan dagokiona" izeneko espedienteak ingurumenean izan dezakeen eraginaren gainean, indarrean dagoen araudiak ezarritakoaren arabera. Beraz, honekin batera bidaltzen dizut erreferentziako espedientearen txosten teknikoa, Ingurumen-ebaluazio Estrategikoaren prozesuan kontuan izan dezazun.

En relación con su escrito de fecha 2 de julio de 2019 por el que se consulta a esta Dirección acerca del impacto ambiental que puede derivarse del expediente "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián en el ámbito AL.14 Papin" y de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente, adjunto se remite el informe técnico al respecto para que pueda ser tenido en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Besterik gabe, adeitasunez

Sin otro particular, atentamente

Vitoria-Gasteiz, 2019ko abuztuaren 21a

Vitoria-Gasteiz, 21 de agosto de 2019

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

AITOR ZULUETA TELLERIA

**INFORME EN EL MARCO DE LA EAE SIMPLIFICADA DE LA "MODIFICACIÓN DEL PGOU
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN EL ÁMBITO AL.14 PAPIN"**

T.M. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)

CÓDIGO: ECIA-2019_065

Erref/Ref: EAES-190

1. ANTECEDENTES

Fecha de entrada: 4 de julio de 2019.

Remite: Dirección de Administración Ambiental, Gobierno Vasco.

Promueve: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Marco del informe: Art. 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Documentación:

- Borrador de la modificación del PGOU (octubre 2018)
- Documento ambiental estratégico (octubre 2018).
- Documento complementario del documento ambiental estratégico (abril 2019).

Objeto del informe: Analizar las implicaciones de la propuesta sobre el patrimonio natural, para su consideración en el procedimiento de EAE.

2. RESUMEN DE LA PROPUESTA

El ámbito AL.14 Papin, situado al sureste del barrio de Altza de Donostia-San Sebastián, cuenta con una superficie de aproximadamente 3,3 ha. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones industriales, en su mayoría fuera de uso, y por un edificio residencial. Si bien el PGOU de 1995 recogía esta zona urbana como "industrial", el PGOU aprobado en 2010 se marcó como objetivo su recuperación e incorporación a la trama urbana, y aprobó su reconversión a zona residencial.

Sin embargo, el Ayuntamiento observa que materializar estas previsiones resulta muy complicado, y que ante la dificultad del desarrollo residencial el ámbito está sufriendo una mayor degradación. Por ello, plantea retornar el ámbito a su calificación industrial, consolidando los usos existentes (tanto los industriales como el residencial) y permitiendo la recuperación y puesta en uso de los pabellones abandonados, salvo los situados en el Camino de Artxipi 93 y 111, que están afectados por los objetivos de regeneración urbana planteados.

Se propone asimismo la apertura a cielo abierto de la regata Molinao, actualmente soterrada.

3. ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA

Si bien esta Dirección comparte la conclusión del documento ambiental estratégico sobre la falta de elementos destacados desde el punto de vista del patrimonio natural en el ámbito AL.14, se estima que el diagnóstico realizado es poco preciso y riguroso, especialmente en lo que se refiere a la vegetación, para la que se señala únicamente lo siguiente:

"Hoy día, el ámbito Papin está totalmente urbanizado, y se detecta la presencia puntual y residual de prados, huertas periurbanas. No se ha localizado ningún hábitat de interés comunitario".

Posteriormente, en el apartado de valoración de impactos, se reconoce que la apertura a cielo abierto de la regata Molinao afectará a *"matorrales, así como algunos ejemplares jóvenes de roble"*.

Se trata de una descripción muy pobre, que no aporta datos relevantes sobre las formaciones vegetales existentes en el área. La cartografía disponible en la Infraestructura de Datos Espaciales de Euskadi (IDE)¹ recoge varias superficies de robledal acidófilo/bosque mixto atlántico en torno a la parcela o en el interior de la misma:



Imagen 1. Delimitado en amarillo, ámbito AL.14 Papin. En azul, robledal acidófilo/bosque mixto atlántico según IDE.

Respecto a las manchas de robledal situadas al sur, en principio quedarían fuera del ámbito de intervención directa, si bien se considera necesario que la ficha urbanística del ámbito incorpore medidas preventivas específicas (balizamiento, vigilancia ambiental, etc.) para que la regeneración del ámbito no produzca afecciones sobre las mismas².

En lo que se refiere a la mancha de robledal cartografiada en el interior del ámbito, en la zona donde será descubierta la regata Molinao, la misma cuenta con ejemplares de fresno de porte relevante que el documento ambiental no precisa si se verán afectadas por las obras. Tampoco se describe qué "matorrales" habrán de ser eliminados, ni qué número de ejemplares de roble,

¹ www.geo.euskadi.eus

² Se trata de formaciones que han de ser preservadas en aplicación del Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, y de las DOT.

ni el porte de los mismos. Se trata, en definitiva, de un análisis muy poco riguroso. En todo caso, esta Dirección reconoce que se trata de una zona de un notable carácter urbano y limitado valor ambiental, por lo que se comparte con el documento ambiental estratégico la conclusión de que el descubrimiento de la regata Molinao y la adopción de medidas de restauración ambiental en la misma conseguirán compensar el impacto generado.

No obstante, para garantizar este extremo es preciso que se redacte un “Plan de restauración ambiental de la regata Molinao”, que incorpore las pautas a seguir para el tratamiento de la regata y sus márgenes de modo que se compatibilicen un uso público extensivo del área con la funcionalidad ecológica de la misma. Dicho plan de restauración incluirá datos al menos sobre sobre:

- Detalle del tratamiento de las márgenes, empleando en la medida de lo posible para su estabilización técnicas de ingeniería naturalística³. Esta cuestión es especialmente relevante en el tramo de la regata que colindaría con la red de comunicación viaria del ámbito, ya que la propuesta no deja espacio para tender un talud en la margen (ver imagen siguiente), lo que se solicita sea revisado a fin de aportar una solución que permita un mejor tratamiento ambiental de la regata.
- Especies arboladas y arbustivas a utilizar: deberán ser autóctonas.
- Marco de plantación.
- Tareas de mantenimiento previstas (abonado, reposición de marras...), que se alargarán al menos 1 año tras la ejecución de la restauración.
- Presupuesto.

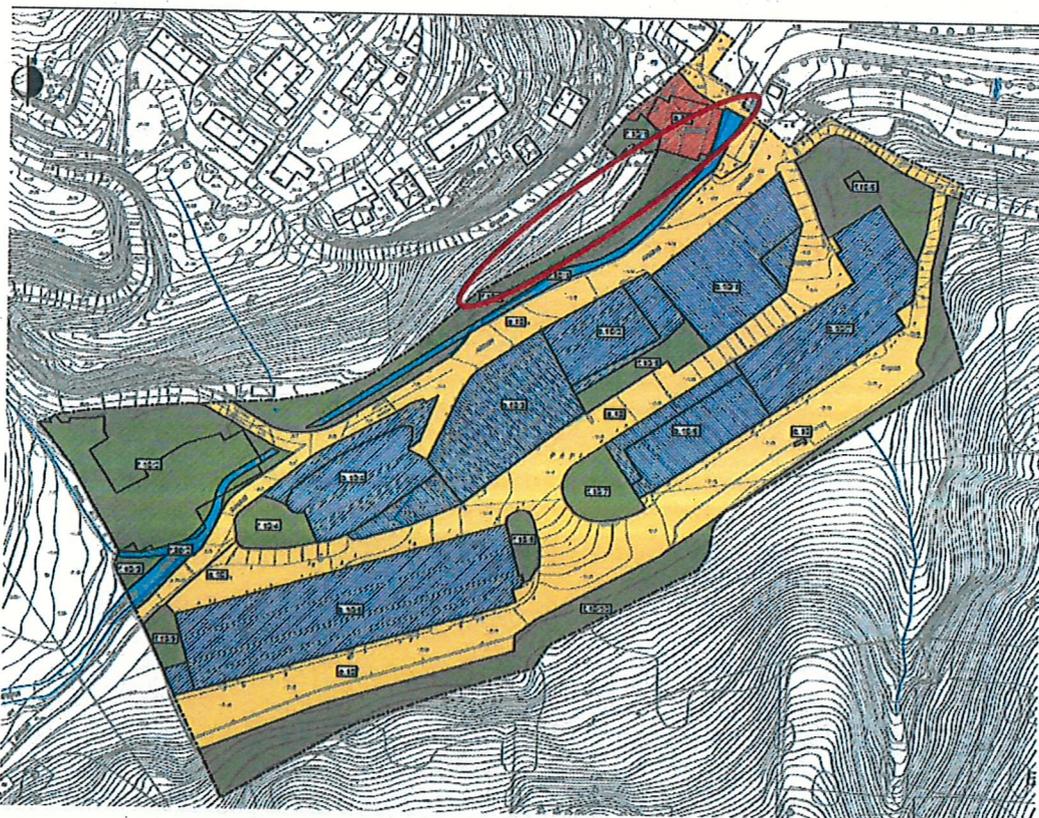


Imagen 2. Extracto del plano 4. Zonificación pomenorizada, de la modificación del PGOU. Rodeado en rojo, tramo de la regata Molinao que quedaría encajado al sureste por la red viaria.

³https://www.uragentzia.euskadi.eus/contenidos/documentacion/manual_tec_ing_nat_amb_flu/es_doc/adjuntos/Manual_Tecnicas_Ingenieria_Naturalistica_ambito_%20Fluvial.pdf

Por lo demás, para contribuir al diseño de las revegetaciones de esta zona y en general de los espacios libres asociados al ámbito AL.14 se recomienda seguir las pautas del "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles" publicado por Ihobe⁴, que aporta alternativas según los ambientes a revegetar y, especialmente, identifica especies alóctonas con potencial invasor que han de ser en todo caso evitadas en las plantaciones.

Por último, dado que para el desarrollo de la nueva ordenación del ámbito no resulta necesario (según apdo. 3 del documento complementario del documento ambiental estratégico) redactar un Plan Especial ni un Proyecto de Urbanización, se considera que el Plan de restauración ambiental señalado debe redactarse y aprobarse conjuntamente con la modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, estableciendo así las condiciones para su ejecución.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de agosto de 2019

OE/ Vº.Bº.



Aitor Zulueta Telleria
Natura Ondare eta Klima Aldaketako zuzendaria
Director de Patrimonio Natural y Cambio Climático



Adolfo Menoyo Puelles
Zerbitzu teknikoak
Servicios técnicos

⁴ <https://www.ihobe.eus/publicaciones/cuaderno-udalsarea21-n-20b-manual-para-diseno-jardines-y-zonas-verdes-sostenibles>



TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, DONOSTIAKO UDALEKO
HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK
EREMU HONI ERAGITEN DIO: "AL 14. PAPIN"

3HI-020/22-P03-A

DONOSTIAKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea da Donostiako Udaleko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketari, "AL 14. PAPAN" eremuari buruzkoari, dagokion espedienteaz aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Donostiako Udaleko Hiri Antolamendu ko 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 Antolamendu ko Plan Orokorraren xedapen-aldaketak, "AL. 14 PAPAN" eremuari buruzkoak, behin-behineko onespena jaso zuen 2022ko martxoaren 29an egindako Udalaren osoko bilkuran.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

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

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL. 14. PAPAN".

3HI-020/22-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 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, relativa al ámbito "AL 14.PAPIN", 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, referente al ámbito "AL. 14 PAPAN" se aprobó provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de marzo de 2022.

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



baino gehiago biltzen dituzten udalerrriak behartuta daudela.

alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, premiazko neurriak ezartzen dituena, ikusi ondoren, Donostiako Udalari dagokio lurzoru gordetzeko eginbehar hori, eta, horren ondorioz, lurzoruaren kalifikazioa egin beharko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

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.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hots, xedatzen du 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak behartuta daudela.

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, udalerrriak 182.088 biztanle dituzenez (EUSTAT 2021), Donostiako Udalari dagokio lurzoru gordetze hori egitea, eta lurzoruaren kalifikazioa egin beharko du zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 182.088 habitantes (EUSTAT 2021), 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. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu beharra dago; artikulua horri idazketa berria eman zion azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak:

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:

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

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. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15i 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.

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



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.

27.5. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio .

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2021eko uztailekoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 13.129 eskakizun daude udalerrri horretan. Horietako % 68,4k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 8.981 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 4.148 pertsonak eman dute izena.

Eskari guztietatik 8.980 dira Donostiako udalerrian erroldatutako pertsonenak. Horietako 6.349 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren helburua da eremuan indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea.

Lehendik jasotako industria-garapenak finkatzea planteatzen da, baita lehendik jasotako bizitegi-eraikinak ere, eraikin batzuk izan ezik, proposatutako esparruaren zuzkidura-hobekuntzako eta birkualifikazioko helburuek eragiten baitiete.

Era berean, eremu libreari eta bide-sareari dagokienez, zuzkidura-hobekuntza eta birkualifikazioa proposatzen da.

Azkenik, eremu osoan, Molinao erreka aire zabalean uztea aurreikusten da.

4.2. Aldaketaren memoriak berak adierazten duenez, aldaketa horrek ezabatu egiten ditu indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako bizitegi-garapen guztiak,

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 Etxebide, de julio de 2021, hay una demanda de 13.129 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 68,4% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 8.981 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 4.148 personas.

De todas las solicitudes, 8.980 son de personas empadronadas en San Sebastián, de las cuales 6.349 son para acceder a una vivienda en alquiler.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene por objeto modificar el régimen urbanístico vigente en el ámbito.

Se plantea la consolidación de los desarrollos industriales existentes, así como de la edificación residencial existente, con la salvedad de algunos edificios al resultar afectados por los objetivos de mejora y recualificación dotacional del ámbito planteados.

Así mismo, se propone la mejora y recualificación dotacional del ámbito en lo referente a los espacios libres y la red viaria.

Por último, se contempla la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el conjunto del ámbito.

4.2. Como la propia memoria de la modificación indica, dicha modificación suprime la totalidad de los desarrollos residenciales previstos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, incluidos los vinculados a vivienda protegida. Por tanto, la



etxebizitza babestuei lotutakoak barne. Beraz, 2/2006 Legean araututako etxebizitza babestuaren estandarrari lotutako bizitegi-garapena ezabatzea lege horretan ezarritako irizpideetara egokitzen da, garapen osoa kentzen den heinean, eta, horren ondorioz, estandar hori betetzeko betebeharra desagertzen da.

4.3. Hala ere, horrek esan nahi du bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna murriztu egingo dela udalerraren maila orokorrean, eta hori eguneratu egin behar dela. Hurrengo taulan jasotzen da eremu bakoitzerako proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna, aldaketa hori egin ondoren:

supresión de un desarrollo residencial sujeto al estándar de vivienda protegida regulado en la ley 2/2006 se adecua a los criterios establecidos en dicha Ley en la medida en que se suprime la totalidad de ese desarrollo, y debido a ello, desaparece la obligación de cumplimiento de dicho estándar.

4.3. Sin embargo, esto supone un decremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbanizable a nivel global del municipio, que se debe actualizar. En el siguiente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito tras esta modificación:



BIZI TEGITARAKO HIRI-LURZORUA	PROPOSATU TAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS				GUTXIENKO ESTANDARRAK	
	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E. Tasatua V. Tasada	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E. Tasatua V. Tasada
SUELO URBANO RESIDENCIAL	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az m² techo	m² sabai-az m² techo
AL.02.1 Txingurri	6.572	2.191	2.191	10.954	2.191	2.191
AL.04.2 .blastokieta Alto	9.504	3.168	3.168	15.840	3.168	3.168
AL.08.2 Roteta Azpikoa	2.064	0	0	2.064	413	413
AL.12.1 Sasuatég	3.857	1.286	1.285	6.428	1.286	1.286
ALTZA	21.997	6.645	6.644	35.286	7.057	7.057
AO.12.1 Txapaldeg Berri	1.207	0	0	1.207	241	241
EL ANTIGUO-ONDARRETA	1.207	0	0	1.207	241	241
AÑ.03.1 Añorgako Geltokia	12.543	4.181	4.180	20.904	4.181	4.181
AÑORGA	12.543	4.181	4.180	20.904	4.181	4.181
AU.01.2 Rodil	1.111	370	370	1.851	370	370
ATEGORRIETA ULIA	1.111	370	370	1.851	370	370
AY.04.1 Marianistas	5.400	0	0	5.400	1.080	1.080
AY.18 Villa Ereski incremento	6.417	0	0	6.417	768	768
AYETE	11.817	0	0	11.817	1.848	1.848
OE.09.1 Villas San Roke	920	0	0	920	184	184
CENTRO	920	0	0	920	184	184
EG.03. Tabacalera	9.426	3.142	3.142	15.710	3.142	3.142
EG.08.1 Oncológico	9.674	0	0	9.674	1.935	1.935
EGIA	19.100	3.142	3.142	25.384	5.077	5.077
IB.10.1 Etxeg	0	4.410	4.410	8.820	1.764	1.764
IB.10.2 Aita Barandiaran	4.250	0	0	4.250	850	850
IB.12 Illarra incremento	13.937	8.075	3.775	25.787	5.157	5.157
IB.18.1 Amerika Plaza Aldea	0	6.375	2.125	8.500	1.700	1.700
IB.22. El Infierno	27.615	9.205	9.205	46.025	8.946	8.946
IBAE TA	45.802	28.065	19.515	93.382	18.417	18.417
IN.02.2 Salesas	864	0	0	864	173	173
IN.03.1 Clínica el Pilar	4.400	0	0	4.400	880	880
IN.03.2 Lourdes Enea	886	296	295	1.477	295	295
INTXAURRONGO	6.150	296	295	6.741	1.348	1.348
LO.01. Ciudad Jardín de Loiola	9.911	3.303	3.303	16.517	3.303	3.303
LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea	15.690	17.485	11.300	44.475	8.895	8.895
LOIOLA	25.601	20.788	14.603	60.992	12.198	12.198
MA.01. Antzita	24.000	16.000	0	40.000	8.000	8.000
MA.05.1 Trinquete-Ribera Urumea	4.354	1.452	1.451	7.257	1.451	1.451
MA.06. Sarrueta	18.245	21.417	0	39.662	7.932	7.932
MA.07.1 Apostolado	2.104	701	701	3.506	701	701
MARTU TENE	48.703	39.570	2.152	90.425	18.085	18.085
ZU.04.1 Tellerialde	0	3.000	11.800	14.800	2.960	2.960
ZUBIETA	0	3.000	11.800	14.800	2.960	2.960
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	194.951	106.057	62.701	363.709	71.967	71.967
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO	E. libreak V.Libres	BOE V.P.O.	E. Tasatua V. Tasada	GUZTIRA TOTAL	BOE V.P.O.	E. Tasatua V. Tasada
URBANIZABLE	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az. m² techo	m² sabai-az m² techo	m² sabai-az m² techo
AL.07.1 Vaguada de Oleta	3.933	8.654	3.147	15.734	8.654	3.147
AL.17 Esnabide	0	14.941	6.563	21.504	13.109	3.020
AL.20. Auditz-Akular	59.637	147.408	55.147	262.192	144.206	52.438
ALTZA	63.570	171.003	64.857	299.430	165.969	58.605
AY.13. Alto de Errondo (II)	1.383	0	0	1.383	761	277
AYETE	1.383	0	0	1.383	761	277
MA.08. Antondeg	36.811	170.000	68.000	274.811	151.146	54.962
MARTU TENE	36.811	170.000	68.000	274.811	151.146	54.962
MZ.10. Basozabal	10.000	0	0	10.000	5.500	2.000
MIRAMÓN-ZORROAGA	10.000	0	0	10.000	5.500	2.000
ZU.02. Aldatxeta	17.245	37.937	13.795	68.977	37.937	13.795
ZU.09. Lizarraga-Errotabide (S.9)	760	1.672	608	3.040	1.672	608
ZUBIETA	18.005	39.609	14.403	72.017	39.609	14.403
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	129.769	380.612	147.260	657.641	362.985	130.247
GUZTIRA / TOTAL	324.720	486.669	209.961	1.021.350	434.952	202.215
		696.630			637.167	



4.4. Ikusten denez, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxienezko estandarrak betetzen jarraitzen du, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarria integratzen dituen zenbaketa-sistemaren bidez.

4.5. Zuzkidurazko bizitoki estandarra betetzearren, bizitoki erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko gutxienez 1,5 m² dituen lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikulua araber.

Bizitegi-erabilerako eraikigarritasun-gehikuntzarik ez dagoenez, Papinen industria-garapena finkatzeko ez da bete behar 2/2006 Legean ezarritako zuzkidura-bizitoki estandarra.

Hala ere, udalerriko beste eremu batzuetan horretarako egin diren lurzoru-erreserbetan zuzkidura-bizitoki estandarra betetzen dela baimentzeko, hirigintzako fitxa guztietan jaso beharko da eremu bakoitzean bete beharreko zuzkidura-bizitoki legeko estandarra, eta horrela islatzea erreserbak egin diren eremuetan.

4.6. Aldaketa horren proposamenekin, behar bezala justifikatu eta indarrean dagoen araudia bete arren, ez da etxebizitza babestuaren erreserbarik egingo.

Illo horretan, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluaekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikulua lehengo paragrafoa a) eta d) letretan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

4.4. Tal como se aprecia, el expediente sigue cumpliendo con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

4.5. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima de suelo de 1,5 m² por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

Al no existir incremento de edificabilidad de uso residencial, la consolidación del desarrollo industrial de Papin no está sujeta al cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales establecido en la Ley 2/2006.

Sin embargo, se recuerda que para autorizar el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo que se hayan realizado con tal fin en otros ámbitos del conjunto del municipio, habrá que recoger en todas las fichas urbanísticas el estándar legal de alojamientos dotacionales que hay que cumplir en cada ámbito y su traslado a los ámbitos donde se han realizado reservas.

4.6. Con las propuestas de esta Modificación, aunque se justifica debidamente, y se cumple con la normativa vigente, no se produce ninguna reserva de vivienda protegida.

En este sentido, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:



a) *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.*
(...)

d) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Beraz, gogoeta espezifikoa egin beharko da ea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintzarik ba ote dagoen jakiteko, eta horren arabera justifikatu beharko dira planak etorkizunean egingo dituen proposamenak.

5.- ONDORIOAK

5.1. Donostiako Udaleko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketari, "AL. 14 PAPIN" eremuari buruzkoari, dagokion dokumentuaren **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokienez.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko ekainaren 20an

a) *Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*
(...)

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Por tanto, se deberá hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, las futuras propuestas realizadas por el plan.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Sebastián, relativa al ámbito "AL. 14.PAPIN", en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, a 20 de junio de 2022

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Sin./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN EL ÁMBITO AL.14 PAPIN

N/ Ref.: IAU-2022-0183

S/Ref.: 3HI-020/22-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha 13 de mayo de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián en el ámbito AL14 Papin.

Como antecedente, se destaca, en primer lugar, el informe emitido por esta Agencia a la Evaluación Ambiental Estratégica de la presente Modificación, remitido en noviembre de 2019 a la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de Gobierno Vasco (ref IAU-2019-0221). En segundo lugar, se remitió informe al Ayuntamiento en septiembre de 2020 tras la aprobación inicial del expediente (ref.: IAU-2020-0195).

La documentación presentada en el presente trámite es, en lo sustancial, la misma que la analizada en las fases previas y contiene tanto la Memoria de la Modificación Puntual, así como las nuevas Normas Urbanísticas, y varios planos, entre otros documentos, todos ellos fechados a marzo de 2022. Como elemento a destacar positivo se ha comprobado que las citadas Normas Urbanísticas han incorporado, en la ficha urbanística del ámbito, las consideraciones establecidas por esta Agencia en el último de los informes emitidos.

En el presente trámite se ha incluido una variada lista de documentos relacionados con la tramitación administrativa, entre los que se encuentra el último informe emitido por esta Agencia, así como la Resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación.

También consta en el expediente administrativo el pronunciamiento favorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico sobre la existencia de recursos hídricos, a los efectos de lo dispuesto en el art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El área urbanística A.U.14 Papin está ubicada al sureste del barrio de Altza, en la ladera sur de la regata Molinao, de unos 3,13 km² de superficie de cuenca en esta zona y que aguas abajo del ámbito pasa a formar parte del dominio público marítimo-terrestre y desemboca en el río Oiartzun a poco más de un kilómetro.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3TQQ-VN14 bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3TQQ-VN14 en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus



El área de Papin se sitúa en el ámbito de las cuencas internas del País Vasco, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica del Oiartzun. En este ámbito la Agencia Vasca del Agua ostenta las competencias en relación con la planificación y gestión de las aguas.

La modificación planteada pretende consolidar las actividades económicas existentes y permitir la implantación de otras nuevas declarándose el ámbito de Papin como área de regeneración urbana (ARU). Se descarta, por tanto, el destino de este ámbito a usos residenciales como estaba establecido en el PGOU aprobado en 2010, justificándose en la dificultad de su materialización. La superficie total del ámbito es de 33.150 m².

En la documentación remitida se exponen tres alternativas seleccionándose la que consolida los desarrollos industriales existentes, con la salvedad de dos edificaciones que se declaran fuera de ordenación (las situadas en el Camino de Atxipi nºs 93 y 111-113) cuya superficie se destinará a viario y espacios libres. Se consolida, asimismo, una edificación residencial (la situada en la calle Eskalantegi nº 120), se incrementan los espacios libres públicos, y se mantiene y mejora la red viaria existente. Como actuación a destacar, se plantea la apertura a cielo abierto de la regata Molinao en la totalidad del tramo que discurre por el ámbito.

Al respecto, y según se señala en la Memoria, inicialmente se prevé un cauce de sección trapezoidal, con ancho mínimo en la base de 2 m y taludes protegidos con escollera revegetada con un sistema de estaquillado. Las dimensiones de la regata se definirán en proyecto con el fin de que pueda desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

En la documentación también se indica que *la propuesta de encauzamiento y de apertura a cielo abierto de la regata planteada en este proyecto podrá ser reajustada por el proyecto de obras públicas a promover con ese fin, de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca la Agencia Vasca de Agua – URA*.

Se proyecta, asimismo, una nueva red separativa de drenaje en superficie, eliminando la red unitaria actual, así como la renovación de la red de fecales con nuevos colectores que se unirán a la red de fecales existente fuera del polígono y la anulación de la EDAR actual.

Por su parte, la red de abastecimiento también se renueva con diversas conexiones a la red que discurre fuera del polígono. Se incluyen planos de las redes de saneamiento y abastecimiento existentes.

Para el desarrollo de la Modificación serán necesarios únicamente proyectos de obras de dotaciones públicas (reurbanización de espacios libres, reurbanización de la red viaria, derribo de las edificaciones propuestas como fuera de ordenación y proyecto de apertura a cielo abierto de la regata Molinao en unos 120 m).



3. CONSIDERACIONES

3.1. Propuesta de ordenación y Descubrimiento de la regata Molinao

Teniendo en cuenta los antecedentes señalados, en el presente apartado esta Agencia se limita a valorar únicamente los cambios producidos en la documentación respecto de lo informado en la fase previa y a volver a incidir en los aspectos positivos de la modificación en cuanto a la mejora hidráulica y ambiental que supone el descubrimiento de la regata Molinao, cuyo trazado actualmente discurre en cobertura a lo largo de unos 120 m dentro del ámbito.

Esta regata forma parte de las aguas de transición de la cuenca del río Oiartzun desde su desembocadura en éste hasta el límite oriental del ámbito de Papin donde se sitúa el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y en cuyo punto la regata tiene una cuenca vertiente de 3,11 km². Se trata de una zona urbana en toda su extensión.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la ordenación propone declarar fuera de ordenación una edificación situada sobre la propia regata en la zona oeste del ámbito (camino de Atxipi nº 93). De este modo, se grafía la regata al descubierto y una amplia zona destinada a espacios libres-zonas verdes en su margen izquierda.

Aguas abajo se plantea el derribo de otra edificación, un antiguo molino, posteriormente destinado a matadero y hoy en desuso. Dicha edificación está situada en la margen derecha de la regata y en el límite noreste del ámbito (Camino de Atxipi nºs 111-113). El espacio que quedará libre en esta zona, tras el futuro derribo de la edificación, parece destinarse a zona viaria formando parte de Atxipiko bidea.

En la Memoria de la modificación puntual únicamente se señala que se mantiene el edificio residencial existente, ubicado en el extremo este del ámbito (C/ Eskalantegi 120), en la margen izquierda de la regata, y que la edificabilidad urbanística es la correspondiente a la edificación actual, con su actual número de plantas y altura. En consecuencia, no habrá incremento de la misma.

En todo caso, con objeto de que la supresión de dicha cobertura suponga, efectivamente, una mejora ambiental para la regata y su entorno, desde esta Agencia se indicó en el informe previo que se consideraba necesario que la normativa urbanística del ámbito estableciera, como condicionante, la obligatoriedad de que el proyecto o proyectos de reurbanización y regeneración del ámbito incorporaran ciertos aspectos relativos a las obras de descubrimiento de la regata, los cuales, como se expone a continuación, han sido recogidos en la última documentación remitida.

Así, el documento actual incluye en el capítulo titulado *Régimen de proyección y ejecución de las obras de urbanización*, del documento de Normas Urbanísticas, que las obras de urbanización y de apertura a cielo abierto de la regata Molinao serán promovidas por la Agencia Vasca del Agua-URA o por el Ayuntamiento de San Sebastián y que el proyecto de obras determinará o incluirá las siguientes especificaciones que fueron las establecidas en el informe previo de esta Agencia:

- Medidas adecuadas para promover el empleo de soluciones blandas de ingeniería naturalística, y de renaturalización de la vegetación de las márgenes en toda la



extensión del ámbito, incluyendo la eliminación de la vegetación invasora que pueda estar presente.

- El correspondiente presupuesto de ejecución contemplándose la revegetación mediante la plantación de especies arbóreas y arbustivas propias de la aliseda cantábrica y del robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico, en las zonas aledañas.
- El correspondiente Estudio Hidráulico de detalle que analice la situación futura y justifique adecuadamente que el nuevo cauce sea capaz de desaguar la avenida de 500 años de período de retorno.

La valoración de la inclusión de este condicionado en el documento de Normas Urbanísticas es positiva, como no podía ser de otra manera.

Por otra parte, las nuevas normas urbanísticas añaden que *“las obras serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua – URA y/o el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos que ambas partes acuerden”*. A propósito de dicha mención, si bien se valora muy positivamente la propuesta de descubrimiento de la regata Molinao, cabe indicar que hasta la fecha no existe por parte de esta Agencia previsión alguna en relación con dicha actuación.

Al mismo tiempo, en el expediente administrativo se incorpora un informe al texto refundido para la aprobación provisional del expediente firmado por *el Jefe de la unidad de actuaciones integradas del Ayuntamiento*, donde se señala lo siguiente: *Para abordar las cuestiones correctamente planteadas por el Ingeniero de la unidad de actuaciones integradas, se propone la posterior redacción de un “Proyecto de Obras de Urbanización” (conjuntamente con la Agencia Vasca del Agua URA) que deberá analizar la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao a su paso por el ámbito las secciones viarias, la reforma del saneamiento, la urbanización del calles y caminos existente en el ámbito, la función, cometido y jerarquía de la estructura viaria etc.*

Finalmente, se recuerda que las obras que se deriven de la presente modificación del PGOU deberán contar con la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua por afectar al Dominio Público Hidráulico de la regata y, además, estar situadas en su zona de servidumbre y de policía de cauces.

3.2. Modificaciones introducidas respecto del documento aprobado inicialmente

La actual propuesta de ordenación presenta, respecto de la ordenación incluida en las fases previas citadas, una mayor superficie destinada a Residencial de Edificación Abierta en la parcela “a.30”. Concretamente, de los 486 m² previstos en la fase de aprobación inicial en estos momentos se plantean 1.472 m².

Dicho incremento se produce en el espacio situado a lo largo de la margen izquierda de la regata Molinao, de tal manera que como resultado se reduce la zona destinada a Espacios Libres Urbanos de 7.531 m² a 6.545 m².

La reducción de 986 m² de Espacios Libres responde a la alegación presentada por un particular en el marco de la tramitación urbanística de la presente modificación puntual. El alegante (propietario de la parcela f.10.1.) solicitaba que se mantuviera la calificación de Residencial de los terrenos colindantes a su vivienda debido a que los utiliza para usos



hortícolas y de acceso a garaje y caseta de aperos. De este modo, indicaba que los terrenos a reclasificar como Espacios Libres (y por tanto a expropiar) de dicha parcela f.10.1 se redujeran al terreno necesario para el descubrimiento de la regata en el extremo opuesto de la vivienda.



Ordenación pormenorizada anterior (Ap. Inicial)

Ordenación pormenorizada actual (Ap. Provisional)



Detalle de la zona que mantiene la calificación de "Residencial"

En relación con el mantenimiento de la calificación como residencial de los terrenos de la parcela f.10.1, entendiendo la argumentación del alegante, hay que tener en cuenta que el uso residencial en la parcela de la imagen superior se dispone también sobre la servidumbre de paso de cauce público de la regata Molinao. Al respecto cabe recordar que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en materia de Aguas (TRLA y artículo 7 del RDPH), la franja de 5 metros correspondiente a la citada zona de servidumbre debe servir, principalmente para la protección del dominio público hidráulico y de su ecosistema fluvial asociado, paso público peatonal, así como para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación (...).

Atendiendo a lo anterior, la ordenación propuesta en la fase de Aprobación Inicial de la modificación se adecuaba mejor a los fines que debe perseguir el mantenimiento en estado natural de la citada zona de servidumbre dado que, en aras de garantizar la citada protección del DPH y de su ecosistema fluvial, siempre que sea posible, dicha franja debe mantenerse



exenta de obstáculos, accesible al paso y libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo).

En el mismo sentido, se deberá evitar la construcción de elementos de urbanización tales como aceras, vías urbanas y ciclables, garajes subterráneos, sótanos, así como infraestructuras lineales subterráneas o aéreas.

Estas limitaciones deberán incorporarse en la ficha urbanística del ámbito ya que únicamente se señala que la parcela es de titularidad privada y que, en todo caso, está sujeta a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas de 2006...).

En este sentido, lo deseable sería que, por lo menos, los 5 m correspondientes a dicha zona de servidumbre en esta margen estuvieran clasificados como Zona Verde o de Espacios Libres Urbanos, tal y como ha sido grafiado aguas arriba en ambas márgenes de la regata una vez eliminada la actual cobertura.

En relación con lo anterior, desde esta Agencia se quiere destacar la ocupación de la zona de servidumbre de la regata Molinao por parte de una edificación de escasa altura, anexo al edificio de viviendas que se consolida, y situada frente al antiguo matadero que se pretende derribar. Dicha edificación, como se observa en las siguientes fotos, podría ocupar incluso parte del propio dominio hidráulico.



Teniendo en cuenta el estado de dicho anexo, así como sus características y su ubicación impidiendo el paso por la zona de servidumbre de la regata Molinao, con la finalidad de dar continuidad a la importante mejora hidráulica y ambiental que va a suponer tanto el descubrimiento del tramo de 120 metros en cobertura como la demolición del edificio situado en la otra margen (antiguo matadero), desde esta Agencia se propone que dicho anexo sea declarado fuera de ordenación para que en un futuro pudiera ser también derribado dejando la zona de servidumbre libre al paso, y permitiendo que pueda desarrollar su vocación de conservación del ecosistema fluvial.



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 San Sebastián. Ámbito “AL.14 PAPIN”*”, **con las siguientes condiciones de carácter vinculante:**

- 1) La ficha urbanística del ámbito debe recoger que en la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de cauces de la regata Molinao se deberá evitar la construcción de elementos de urbanización debiendo permanecer libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo).
- 2) Dicha ficha también deberá incluir que las obras que se deriven de la presente modificación del PGOU deberán contar con la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua por afectar al Dominio Público Hidráulico de la regata y, además, estar situadas en su zona de servidumbre y de policía de cauces.

Asimismo, en aras de completar la mejora ambiental e hidráulica que va a suponer la eliminación del tramo de regata cubierta y la demolición del edificio situado en su zona de servidumbre (antiguo matadero) previstas en la presente modificación puntual del PGOU, se realizan las siguientes propuestas o recomendaciones:

1. Declarar fuera de ordenación la edificación aneja de escasa altura a la edificación residencial que se consolida, de manera que a futuro pudiera ser también derribada dejando la zona de servidumbre libre al paso y permitiendo que pueda desarrollar su vocación de conservación del ecosistema fluvial.
2. Clasificar como Zona Verde o de Espacios Libres Urbanos los 5 m correspondientes a la totalidad de la zona de servidumbre de la margen izquierda de la regata Molinao.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurrekoa kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena** egitea proposatu du, “*Donostia/San Sebastian Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa puntuala, “AL.14 Papin” eremua”-ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:*

- 1) PAPIN eremuaren hirigintza-fitxak jaso behar du Molinao erreka-eremuaren ibilguen zortasun-eremuari dagokion 5 metroko azalera urbanizazio-elementuak eraikitzea saihestu beharko dela, eta lursail naturala aldatzeko edozein esku-hartzetik libre egon beharko dela (eraikinak, instalazioak edo edozein motatako eraikuntzak).
- 2) Fitxa horrek jaso beharko du, halaber, HAPOren aldaketa honen ondoriozko obrek Uraren Euskal Agentzia honen nahitaezko baimena izan beharko dutela, erreka-eremuaren jabari publiko hidraulikoari eragiten diolako eta, gainera, haren zortasun-eremuan eta ibilguen zaintza-eremuan kokatuta daudelako.



Era berean, ubide estaliaren zatia kendu eta haren zortasun-eremuan dagoen eraikina (garai bateko hiltegia) eraistearen ondoren aurreikusitako ingurumen- eta hidraulika-hobekuntza osatze aldera, honako proposamen edo gomendio hauek egin dira:

1. Finkatzen den etxebizitzarako eraikinari altuera txikiko eraikin erantsia antolamenduz kanpokotzat jotzea, etorkizunean ere eraitsi ahal izateko, zortasun-eremua pasabiderako libre utzita eta ibai-ekosistema kontserbatzeko bokazioa garatu ahal izateko.
2. Molinao errekaostaren ezker aldeko zortasun-eremu osoari dagozkion 5 metroak berdegune edo hiri-espazio libre gisa sailkatzea.

En Vitoria-Gasteiz a 4 de julio de 2022

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*)