

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

DOCUMENTO A.: MEMORIA

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

INDICE

<u>DOCUMENTO A.: MEMORIA</u>	<u>1</u>
<u>INDICE</u>	<u>2</u>
<u>1 INTRODUCCION</u>	<u>5</u>
1.1 OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	5
<u>2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.</u>	<u>5</u>
<u>3 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL DOCUMENTO.</u>	<u>6</u>
<u>4 ANTECEDENTES EN LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE. APROBACION INICIAL.....</u>	<u>6</u>
4.1 ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL.....	6
4.1.1 CONTENIDO DEL INFORME DEL JEFE DE LA UNIDAD 2 DE GESTIÓN DE PROYECTOS,.....	6
4.1.2 CONTENIDO DEL INFORME DEL INGENIERO DE PLANEAMIENTO, D. HARITZ LARREA ZUMÁRRAGA.....	7
4.1.3 CONTENIDO DEL INFORME DEL TÉCNICO JURÍDICO URBANISTA,.....	8
4.1.4 COORDINACIÓN ENTRE LOS PROCESOS DE REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	9
<u>4.2 RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA.....</u>	<u>9</u>
<u>4.3 APROBACIÓN DEFINITIVA</u>	<u>9</u>
4.3.1 CONTENIDO DEL INFORME DEL JEFE DE LA UNIDAD 2 DE GESTIÓN DE PROYECTOS.....	9
4.3.2 CONTENIDO DEL INFORME DEL TÉCNICO JURÍDICO URBANISTA.	10
<u>5 MARCO LEGAL Y NORMATIVO</u>	<u>11</u>
5.1 LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	11
5.2 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE EN OTRAS MATERIAS.....	11
<u>6 REGIMEN URBANISTICO VIGENTE EN EL AREA.</u>	<u>12</u>

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

6.1 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.	12
6.2 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD MEDIA.....	16
6.3 NORMATIVA URBANÍSTICA.	17
<u>7 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.</u>	<u>20</u>
7.1 CARACTERÍSTICAS DE SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	20
7.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE RELACIÓN CON EL CONJUNTO URBANO.	23
7.3 CONDICIONES FÍSICAS DEL ÁMBITO.....	28
7.3.1 TOPOGRAFÍA.	28
7.3.2 HIDROLOGÍA.	29
7.3.3 VEGETACIÓN.....	29
7.4 CONDICIONES GEOTÉCNICAS.	32
7.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.	34
7.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	34
7.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	36
<u>8 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS EN LANDARRO.</u>	<u>38</u>
<u>9 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA</u>	<u>39</u>
9.1 DEFINICIÓN DE LA PLATAFORMA BÁSICA.....	39
9.2 LA INTEGRACIÓN EN EL SGV TXINGURRI – MERCEDES.	40
9.3 ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA	41
9.4 ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	43
9.5 ORDENACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMA LOCAL.	47
9.5.1 ORDENACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	47
9.5.2 APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.	47
9.6 LA URBANIZACIÓN Y LAS REDES DE SERVICIOS.	51
9.6.1 LA URBANIZACIÓN.....	51
9.6.2 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.	51

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

10 ZONIFICACION PORMENORIZADA / CUADRO DE CARACTERISTICAS..... 56

10.1 CUADRO DE PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. 58
10.2 SUELO ORDENADO COMO SISTEMA DE COMUNICACIONES..... 59
10.3 SUELO ORDENADO COMO ESPACIOS LIBRES..... 59
10.4 PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. 59
10.5 CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA..... 60

ANEXO I. INFORME AL ESCRITO DE ALEGACIONES..... 61

**ANEXO II. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD..... 70**

1 EXIGIBILIDAD Y OBJETO 70

2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS..... 70

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

1 INTRODUCCION

1.1 Objeto del Plan Parcial.

El presente documento tiene por objeto la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito del sector de suelo urbanizable sectorizado AL-19 Landarro, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el expediente de *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U. AL-24 Auditz-Akular, AL-19 Landarro y MZ_09 Variante de Donostia / San Sebastián”*.

El presente documento constituye el refundido tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, acordada en sesión plenaria celebrada el día 26 de Febrero de 2.010.

2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana se justifica en la decisión del Ayuntamiento de promover, en los ámbitos de Auditz Akular y Landarro, la implantación de sendos programas urbanos intensivos (residencial y de actividades económicas) integrados en su entorno. Ambas intervenciones se encuentran vinculadas entre sí desde la previsión que se realiza sobre los sistemas generales por la Modificación del Plan General así como por el movimiento de tierras que se precisa para su desarrollo.

La Junta de Gobierno Local, en acuerdos de 17 y 31 de Diciembre de 2004, ratifica los criterios acordados en la Comisión formada por los Grupos Políticos Municipales para el Seguimiento del Proyecto de Auditz Akular, y que se recogen en el documento de Modificación del PGOU que establece las determinaciones para el desarrollo del presente Plan Parcial.

Al respecto, la Modificación del PGOU resume los objetivos básicos relacionados con el AIU.19 Landarro de la manera siguiente:

- *Ubicar actividades terciarias del tipo “Parque Tecnológico” o “Parque Empresarial” en la zona de Landarro, minimizando las afecciones ambientales y procurando la integración de la actuación en su entorno.*
- *Ordenar un gran espacio libre – parque, en el intersticio de los asentamientos urbanos de Altza, Pasaia Antxo y Barrios limítrofes de Errentería.*
- *Proteger al máximo los valores paisajísticos del espacio natural en el entorno de la regata de Molinao, adecuando el Plan General de Ordenación Urbana a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.*

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- *Mejorar la accesibilidad en el conjunto del entorno urbano de Altza – Pasaia Antxo desde el Sistema General Viario que lo circunvala, tratando de evitar la presión de los tráfico correspondientes al nuevo desarrollo urbano sobre los asentamientos residenciales actuales, así como conectar todas las actuaciones entre sí y con las zonas colindantes al objeto de facilitar las conexiones directas.*

La obligatoriedad establecida en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de proceder a la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial para el desarrollo del Sector, constituye, en sí misma, la justificación de su conveniencia y oportunidad en cumplimiento de lo establecido en el marco legal del planeamiento de rango superior.

3 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL DOCUMENTO.

Atendiendo a lo señalado en el Artículo 68 de la Ley del Suelo y Urbanismo, el contenido del Plan Parcial queda formalizado en los siguientes documentos:

- Documento A: MEMORIA.
- Documento B: NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
- Documento C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.
- Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.
- Documento E: PLANOS DE INFORMACION Y DE PROYECTO.

4 ANTECEDENTES EN LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE. APROBACION INICIAL.

4.1 Acuerdo de aprobación inicial.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 5 de Junio de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter inicial, el Plan Parcial de Landarro.

El citado acuerdo señala que, con anterioridad a la aprobación definitiva, deben incorporarse las condiciones señaladas en los informes emitidos por los técnicos municipales.

4.1.1 Contenido del informe del Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos,

El Informe emitido por el Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos, D. Juan Carlos Cuevas Argandoña, y en el orden que a continuación se señala, recoge los siguientes aspectos sobre los que se indica la necesidad de la modificación del documento de forma previa a la aprobación definitiva:

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- Cumplimiento de la Ley para la Promoción de la accesibilidad: Deberá de incorporarse el anejo en el que se analiza el cumplimiento de la normativa sobre "Promoción de la accesibilidad" con el grado de desarrollo propio de la presente fase de planeamiento.
- Corrección de error en la definición de la superficie del A.I.U. AI.19 Landarro en página 12.
- Adecuación de calificación pormenorizada al régimen de usos establecido en la Modificación del Plan General y, en concreto, a la permisividad de ubicar actividades industriales de categoría 4ª: (Tras el análisis conjunto realizado con el redactor del informe en relación a la forma de precisar los términos de la calificación pormenorizada, se obtiene la conclusión de definir la misma como Parcelas c.100.- Parcelas de Usos de Actividades Económicas Diversas.
- Eliminación de la condición impuesta de redacción de proyecto básico único para cada parcela o grupo de parcelas.
- Flexibilización en la definición de las alineaciones obligatorias.
- Eliminación de la condición establecida en el Art.1.2.8. de las Normas Urbanísticas por la que se establecía como parcela indivisible la correspondiente al ámbito de la zona de uso pormenorizado.

4.1.2 Contenido del informe del Ingeniero de Planeamiento, D. Haritz Larrea Zumárraga.

El informe emitido por el ingeniero de Planeamiento, D. Haritz Larrea Zumárraga, recoge una serie de especificaciones técnicas que, (así lo señala el informe), resultan ser propias de la fase de proyecto de obras de urbanización, por lo que no son tenidas en cuenta en la actualización que se realiza del presente Documento de Plan Parcial para su aprobación definitiva.

No obstante, y atendiendo a la consideración que se realiza en relación a la Ley para la promoción de la accesibilidad, es necesario complementar el documento con un anejo que analice el cumplimiento de la normativa tal y como, por otra parte, se señala en el informe del Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos.

En relación a la recomendación de adoptar escalas más estándar en la representación de los planos, se adopta el criterio de mantener las utilizadas en la versión de la Aprobación Inicial al considerar prioritario el criterio de uniformidad de los formatos DIN A_1 empleados para el formato de los planos.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

4.1.3 Contenido del informe del Técnico Jurídico Urbanista.

El Informe emitido por el Técnico Jurídico Urbanista D. Javier Nadal Fernández, y en el orden que a continuación se señala, recoge los siguientes aspectos sobre los que se indica la necesidad de la modificación del documento previa a la aprobación definitiva:

- Corrección de error en la denominación de la Modificación del Plan General que desarrolla el Plan Parcial.
- Necesidad de incluir, en el cálculo de la edificación ponderada, la correspondiente edificabilidad bajo rasante.
- Corrección de error en el señalamiento de la superficie correspondiente al A.I.U. de Landarro.
- Inclusión de las características básicas de los sistemas locales reguladas en la Modificación del Plan General.
- Corrección de discordancias en la denominación de las parcelas en distintos apartados del documento.
- Adecuación de la calificación pormenorizada al régimen de usos establecido en la Modificación del Plan General y, en concreto, a la permisividad de ubicar actividades industriales de categoría 4^a.¹
- Necesidad de señalar que el PAU será único para los ámbitos de Auditiz Akular y Landarro.
- Necesidad de acotar la permisividad señalada para el contenido de los proyectos de urbanización en el artículo 1.2.3.2.
- Corrección terminológica en el punto 5 del artículo 1.2.4.
- No procedencia de señalamiento de fuera de ordenación de edificaciones situadas dentro del A.I.U. de Landarro y fuera de la delimitación del Sector.
- Necesidad de flexibilizar la condición señalada para la definición de parcela mínima.

¹ Ver lo señalado respecto del informe emitido por el Jefe de la Unidad 2 de Proyectos.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

4.1.4 Coordinación entre los procesos de redacción del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, el texto refundido para la aprobación definitiva recoge la nueva definición de rasantes establecidas para el sector de Landarro desde los estudios que se realizan sobre el Proyecto de Urbanización de Auditz Akular y Landarro por parte de la ingeniería SESTRA, adjudicataria de la redacción.

4.2 Resultado de la exposición pública.

Como consecuencia de la exposición pública realizada con fecha de 19 de junio en el nº 113 del Boletín Oficial de Gipuzkoa, ha sido formulado un escrito de alegaciones por Don Álvaro Bilbao Mayor, en nombre y representación de la mercantil GRUPO DE EMPRESAS BRUESA, S.A.

El escrito formula las siguientes alegaciones:

- PRIMERA. Respecto a la delimitación del Sector y la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización.
- SEGUNDA: El deber impuesto a los propietarios de costear la ejecución de los sistemas generales.
- TERCERA: Respecto al régimen de usos contemplado en las normas urbanísticas.
- CUARTA: Ubicación del sistema de espacios libres y el equipamiento.
- QUINTA: Rigidez de la ordenación pormenorizada propuesta e incumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En el ANEXO I de la presente memoria queda incorporado el informe emitido desde el equipo redactor del Plan Parcial al escrito de alegaciones.

4.3 Aprobación definitiva

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 26 de Febrero de 2010, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva con el condicionado de que, de forma previa a la publicación del acuerdo, deberá de elaborarse un Texto Refundido en el que se recojan los aspectos señalados en los informes redactados por el Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos, D. Juan Carlos Cuevas Argandoña y por el Técnico Jurídico Urbanista D. Javier Nadal.

4.3.1 Contenido del informe del Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos

El Informe emitido por el Jefe de la Unidad 2 de Gestión de Proyectos, D. Juan Carlos Cuevas Argandoña, y en el orden que a continuación se señala, recoge los siguientes aspectos sobre

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

los que se indica la necesidad de la modificación del documento de forma previa a la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva:

Tras confirmar la introducción de las modificaciones propuestas en la aprobación inicial, recoge una serie de cuestiones a introducir tras la aprobación definitiva:

- Corrección de errata en página 15, en relación a la superficie del Sector.
- Cambio de denominación en la página 53: donde señala “c.100 parcelas parque empresarial”, recoger “c.100 Parcelas de usos de actividades económicas Diversas”.
- Corrección de errata en la página 56 en relación a la definición de la superficie destinada al Sistema Local de Espacios Libres.
- Añadir, en las Normas Urbanísticas “ Usos Autorizados en las parcelas c.100” para los usos de 4ª categoría, el siguiente condicionado: “*Deberán ser compatibles con los demás usos permitidos en la zona*”
- Añadir entre los usos autorizados el correspondiente a los “*Centros de transformación de energía eléctrica*”.
- Corrección del Artículo 1.2.3.2.
- Fijar la obligación de contemplar desde el Proyecto de Urbanización la conservación o nueva plantación, en total, de 900 unidades de arbolado.

4.3.2 Contenido del Informe del Técnico Jurídico Urbanista.

El Informe emitido por el Técnico Jurídico Urbanista D. Javier Nadal Fernández, recoge los siguientes aspectos sobre los que se indica la necesidad de la modificación del documento previa a la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva:

- Corrección de lo señalado en las páginas 14 y 15 de la Memoria sobre las condiciones de edificabilidad recogidas por la Modificación del Plan General.
- Ajustar el texto en página 17 de la Memoria a lo recogido desde la Modificación del Plan General en relación a las condiciones de financiación de las acciones urbanísticas de carácter general.
- Cambio de denominación en la página 53 de la Memoria: donde señala “c.100 parcelas parque empresarial”, recoger “c.100 Parcelas de usos de actividades económicas Diversas”.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- Añadir, en las Normas Urbanísticas “ Usos Autorizados en las parcelas c.100” para los usos de 4ª categoría, el siguiente condicionado: “*Deberán ser compatibles con los demás usos permitidos en la zona*”
- Añadir entre los usos autorizados el correspondiente a los “*Centros de transformación de energía eléctrica*”.

5 MARCO LEGAL Y NORMATIVO

La elaboración de este Plan Parcial correspondiente al AIU de Landarro se acomete en el contexto de disposiciones legales y proyectos de rango y naturaleza diversos siendo de destacar los siguientes:

5.1 Legislación territorial y urbanística

- * Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1.990.
- * Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2.006., y su desarrollo por el Decreto 105/2008 de 3 de Junio.
- * Ley del Suelo, de 28 de mayo de 2.007.

5.2 Legislación y Normativa vigente en otras materias.

- * Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2.006.
- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1.997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1.998, y Decreto de 22 de julio de 2.003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquella.

A las disposiciones anteriores, y en esas mismas materias, cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1.998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de Abril de 2.006.

- * Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2.003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2.005 y 19 de octubre de 2.007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Para la redacción del Plan Parcial, y entre los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados y vigentes, ha sido especialmente tenido en cuenta lo señalado desde el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado definitivamente con fecha de 21 de diciembre de 2.004.

6 REGIMEN URBANISTICO VIGENTE EN EL AREA.²

El documento de planeamiento general que establece las condiciones para el desarrollo del sector AL-19, Landarro es el documento de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U. AL 24 Auditz Akular, AL. 19, Landarro y MZ-09 Variante de Donostia / San Sebastián".

6.1 Determinaciones de la modificación de carácter estructurante para el ámbito del Plan Parcial.

La citada modificación del PGOU establece, con carácter de ordenación estructurante, las siguientes determinaciones³:

a) Clasificación del suelo incluido en el ámbito:

Todo el suelo incluido en la Modificación del Plan General se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

b) Calificación global:

La ordenación prevista establece las siguientes zonas en el ámbito de la Modificación del Plan General:

- Sector de suelo urbanizable Landarro, con calificación de parque empresarial (Zona C-100)
- Sistema General de Espacio Libre público (Zona F-100)
- Sistema General Viario (Zona E-120)

c) Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la formulación del programa de actuación urbanizadora:

² Los datos que se señalan en el presente apartado corresponden a los reflejados en el documento de Modificación de Plan General, debiendo tenerse en cuenta que los mismos han sido ajustados por el Plan Parcial en tanto han sido redefinidas las delimitaciones del Sector y las correspondientes a los Sistemas Generales.

³ Entre las determinaciones señaladas desde la MEPGOU, quedan transcritas las que afectan al AIU-19 LANDARRO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Se establecen los siguientes plazos:

- **Elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo:**

Sector Landarro: un año desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General.

- **Formulación del Programa de Actuación Urbanizadora:** se redactará un único programa de actuación urbanizadora que incluya los dos ámbitos de Auditz Akular y Landarro. El programa de actuación urbanizadora se formulará en un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

d) Directrices para la conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales:

Conservación de la vaguada del arroyo de Molinao y de sus tres vaguadas laterales más importantes, protegiendo en esta zona el paisaje actual.

Diseñar un sistema de espacios abiertos que se adapte a las características del terreno (lomos, vaguadas, vistas, arroyos, estanques, etc.) e integre las masas arbóreas existentes.

e) Determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.

Con este objetivo se delimitan dos sistemas generales en el ámbito de la modificación del Plan General:

- Sistema General Viario que permite conectar los enlaces de Garbera y Las Mercedes y garantiza el acceso a los nuevos desarrollos.
- Sistema General de Espacios Libres en el entorno de la regata de Molinao.

f) Criterios que permiten reconsiderar la delimitación de los sectores o de los sistemas generales previstos:

- El trazado del sistema general viario se podrá modificar para garantizar la ordenación y el menor impacto ambiental de la actuación empresarial, con las siguientes condiciones:
 - El trazado garantizará la funcionalidad viaria prevista, y su conexión con el enlace de las Mercedes.
 - El viario será exterior a la implantación de actividades no pudiendo constituir un viario del parque empresarial.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- La delimitación de los sectores se podrá variar, adaptándolo al sistema general viario, siempre que la superficie del sector no se varíe en más de un 5%, por exceso o por defecto, de la establecida por esta modificación.
- g) Delimitación de los sectores de suelo urbanizable,** Auditiz Akular y Landarro, cuya ordenación pormenorizada se remite a la formulación del correspondiente Plan Parcial.
- h) Fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles previstos para cada sector:**

Sector Landarro:

- Uso característico: actividades económicas
 - Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 90.000 m²
 - Edificabilidad bajo rasante : 54.000 m²
 - Usos compatibles: industrial y equipamiento privado.
- i) Características básicas de los sistemas locales.**
- La ordenación preverá una reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales del 12% de la superficie del sector, de la que al menos el 50% estará destinado a zonas verdes en el interior del sector.
 - Los proyectos que desarrollen las zonas calificadas como f.110 Espacios libres (SG) y f.110 Espacios Libres (SL), no podrán ocasionar afecciones al cauce de la regata de Molinao y de las regatas tributarias y habrán de respetar su trazado actual y la vegetación de ribera existente. La franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos, debiendo quedar libre al paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con la conservación del medio natural.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

I_4.1. PGOU ZONIFICACION GLOBAL

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

6.2 Edificabilidad urbanística y edificabilidad media.

La Modificación del Plan General establece con carácter de determinación de orden estructural para el suelo urbanizable sectorizado de Landarro la fijación de la siguiente edificabilidad urbanística⁴ para el sector de Landarro:

Edificabilidad Urbanística sobre rasante	90.000 m ²
Edificabilidad urbanística bajo rasante	54.000 m ²

y se establece la siguiente asignación de sistemas generales:

SGV_1. (Viario Txingurri – Las Mercedes)	31.810 m ² (s)
SGEL_1	125.152 m ² (s)

Edificabilidad media

La modificación del Plan General establece con carácter orientativo, a efectos del estudio de viabilidad económica, los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos previstos en cada uno de los sectores delimitados. Estos coeficientes serán establecidos por el instrumento de planeamiento que defina la ordenación pormenorizada y, en su caso, podrán ser actualizados por el instrumento de equidistribución en los términos establecidos en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

1. A.I.U. Landarro

Uso característico: actividades económicas

Coeficientes de ponderación:

Actividades económicas.....1

⁴ Según establece el artículo 35 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito. Ésta podrá expresarse en cuantía total de metros cuadrados de techo o en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

	S (m²)	E URBANISTICA⁵ (m²t)	E URB. USOS (m²t)	Cp	EURB. Pond.
Landarro	157.082	90.000	A.econom. 00%) 90.000	1,00	90.000
SGV-1.2	31.810				
SGV-EL	125.152				
Total	314.044	90.000	90.000		90.000
Edificabilidad media del AIU : 0,2866 m ² uso característico (A económica)/m ² suelo					

Aunque Auditz Akular y Landarro y Landarro son sectores de suelo urbanizable diferenciados, se prevé la delimitación de un único Programa de Actuación Urbanizadora que englobe los dos sectores dada la vinculación entre ambos tanto para la compensación entre los movimientos de tierras como para la ejecución de los sistemas generales viario y de espacios libres.

A efectos del estudio de viabilidad económica de la actuación y de la asignación de cargas a cada uno de los sectores, desde la Modificación del Plan General se establece, con carácter orientativo, la siguiente equivalencia entre los usos característicos de cada sector:

Coeficientes de ponderación:

Vivienda de protección oficial.....	1
Actividades económicas Landarro.....	3

	S + SG (m²)	E URB. PONDERADA (m² uso caract. Sector)		Cp	E URB. PONDERADA (Uso caract. VPOT)	E URB. PONDERADA (VPOT)
Auditz Akular	915.886	VPO	787.440	1	787.440	0,8589
Landarro	314.044	A. económica	90.000	3	270.000	0,8589

6.3 Normativa urbanística.

El documento de Modificación de PGOU establece las condiciones de desarrollo del sector en la siguiente ficha correspondiente al *Documento B. Normas Urbanísticas*.

A.I.U. AL.19 LANDARRO (Altza) (SUPERFICIE: 314.044 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

Suelo para actividades económicas, con destino a la implantación de un parque empresarial o tecnológico.

Previsión de un nuevo acceso viario al barrio de Altza desde la variante y la carretera N-I, que permita diversificar y mejorar la accesibilidad a la zona urbana residencial.

⁵ La edificabilidad de 90.000 m². está referida a la correspondiente sobre rasante, siendo 54.000 m²., la señalada bajo rasante.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

***ZONA C.100. PARQUE EMPRESARIAL O TECNOLÓGICO**

(Parque empresarial o tecnológico) (Superficie: 157.082 m²)

Condiciones particulares de edificación:

- Edificabilidad urbanística... 90.000 m² (t)

Condiciones particulares de uso:

- Serán incompatibles los residenciales

***ZONA E.120/AL.19 (Vía urbana / SG)** (Superficie: 31.810 m²)

***ZONA F.100/AL.24 (Parque urbano / SG)** (Superficie: 125.152 m²)

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

*Clasificación del suelo:.....**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

*Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:.....PLAN PARCIAL

- El sistema general viario podrá ejecutarse con independencia.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

I_4.2. PGOU CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- El sistema general de espacios libres podrá ser objeto de un proyecto independiente.

*Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística:

- Uso característico del sector Actividad económica en las modalidades industriales, terciarias,....., establecidas para estas zonas en las Normas urbanísticas generales. El Plan Parcial podrá incluir entre los usos autorizados los usos industriales de categoría 4ª en otras modalidades diferentes de las señaladas como "características", que cumplimenten los estándares de operación exigidos y cuya implantación resulte plenamente compatible con la de los usos característicos.
- Edificabilidad media: La determinará el Plan Parcial

*Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Corresponde al área la ejecución y financiación del sistema general viario de conexión Garbera-Las Mercedes, en el tramo comprendido en su propio ámbito.
- Corresponde al sector la ejecución y financiación del Parque Urbano de Molinao.

*Sistema de actuación: Será determinado por el Programa de Actuación Urbanizadora.

3.- DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

La ordenación pormenorizada preverá una reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales del 12% de la superficie del sector, de la que al menos el 50% estará destinado a zonas verdes en el interior del sector.

7 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.

7.1 Características de situación y delimitación del ámbito.

La situación del A.I.U. AL.19 LANDARRO, así como su delimitación y la correspondiente al Sector objeto del Plan Parcial, se reflejan en los planos de Información I_1. SITUACION DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL EN EL ENTORNO URBANO y I_2. DELIMITACION DEL SECTOR. TOPOGRAFICO. EDIFICACION EXISTENTE.

El Sector de suelo urbanizable sectorizado se encuentra ubicado en el extremo Este del Municipio de Donostia – San Sebastián, y en su zona de contacto con los desarrollos urbanos próximos de Pasaia Antxo y Errentería. Limita al Norte con el asentamiento urbano residencial de Molinao y el asentamiento urbano industrial de Papin; al Sur, con la autopista A-8 y la

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Variante de Pasaia – Antxo que lo circunvala de Este a Oeste. Al Noroeste del sector se desarrolla el suelo urbanizable sectorizado de Auditz Akular y el Parque de Molinao. La delimitación del Sector presenta una situación de discontinuidad motivada por la definición del ámbito correspondiente al SGV Txingurri - Mercedes.

El Ámbito, así delimitado en el Plano II_0, presenta una superficie total de 149.288,37 m². La no coincidencia de la superficie señalada con la dispuesta para el sector en la Modificación del Plan General (157.082,00 m²) de Ordenación Urbana está motivada por la diferente solución adoptada para la definición del trazado del SGV en su relación con el viario interno del Sector.

El reajuste de la delimitación del Sector está previsto en la propia Modificación del Plan General que establece los criterios que permiten reconsiderar la delimitación de los sectores o de los sistemas generales previstos:

- El trazado del sistema general viario se podrá modificar para garantizar la ordenación y el menor impacto ambiental de la actuación empresarial, con las siguientes condiciones:
 - El trazado garantizará la funcionalidad viaria prevista, y su conexión con el enlace de las Mercedes.
 - El viario será exterior a la implantación de actividades no pudiendo constituir un viario del parque empresarial.
- La delimitación de los sectores se podrá variar, adaptándolo al sistema general viario, siempre que la superficie del sector no se varíe en más de un 5%, por exceso o por defecto, de la establecida por esta modificación.

Reconsiderada la delimitación del ámbito con arreglo a las justificaciones señaladas en el punto 8 de la presente Memoria, resulta la siguiente comparación en relación a las delimitaciones previstas en la Modificación del Plan General para el Sector y para los Sistemas Generales adscritos al mismo (SGV Txingurri-Las Mercedes; SGEL Parque de Molinao):

	M.E.P.G.O.U	PLAN PARCIAL	DIFERENCIA	%
SECTOR	157.082,00	149.288,37	-7.793,63	-4,96%
SGV	31.810,00	45.722,49	+ 13912,49	+43,74%
SGEL	125.152,00	119.033,14	- 6.118,86	-4,89%

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_0. DELIMITACION DEL SECTOR DE LANDARRO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

La nueva delimitación del sector cumple con los requisitos señalados por el planeamiento superior en la medida en que supone una reducción del 4,96 % (inferior al 5%) respecto de la superficie señalada para el Sector de Landarro por la Modificación del Plan General.

7.2 Características básicas de relación con el conjunto urbano.

El ámbito delimitado se sitúa en el corredor urbano que se desarrolla al Este de la Ciudad de Donostía – San Sebastián. Este corredor presenta una alta densidad de ocupación urbana. Las infraestructuras viarias y ferroviarias que se desarrollan en el entorno del sector, han constituido factores claves en su desarrollo urbanístico. Dentro del Área Funcional de Donostialdea, el sector se sitúa en la subunidad de Oarsoaldea, cuyo territorio se identifica con la cuenca territorial de la Bahía de Pasaia y está constituida por los municipios de Lezo, Oiartzun, Errentería y Pasaia y los distritos de Altza y Bidebieta de Donostía – San Sebastián.

Estas infraestructuras, a la vez que vertebradoras del desarrollo urbano, resultan ser, en el caso presente, determinantes para la identificación de una “pieza” territorial diferenciada, limitada al Sur por el trazado de la Autopista A-8 y al Norte por la antigua CN-I y el trazado ferroviario, y constituida, además del sector objeto de Plan Parcial, por el barrio de Altza - incluida la expansión prevista de Auditz-Akular - y Pasaia Antxo.

Los límites urbanos que caracterizan el entorno urbano próximo del Sector del Plan Parcial son:

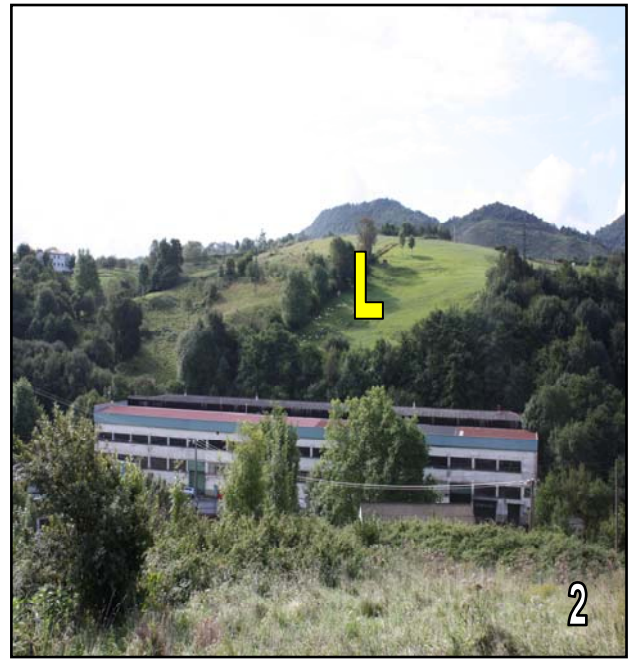
- Al Norte se encuentran los asentamientos urbanos de Papin y de Molinao. El primero de ellos consiste en un asentamiento industrial de una extensión aproximada de 3 Has., cuyo emplazamiento, atendiendo a las condiciones medioambientales de la regata de Molinao, es considerado como conflictivo. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián, en la versión actual tras su aprobación inicial, considera la necesidad del traslado de la actividad industrial proponiendo una recalificación residencial. El asentamiento industrial de Papin se estructura en dos niveles básicos: uno, constituido por una sucesión de pabellones situados en la parte baja junto a la regata de Molinao, y el otro, a una cota superior, en la que se sitúan dos pabellones, constituye un límite del sector del Plan Parcial de Landarro. El segundo de los asentamientos, el residencial de Molinao, se ubica en la ladera de fuerte pendiente que se desarrolla entre las vaguadas de Juanatxone y Sasuategi a lo largo del camino de Molinao que conecta el barrio de Altza con Pasaia Antxo.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

I_1. SITUACION DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL EN EL ENTORNO URBANO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.



1. Industria de Papin situada en la parte baja de la regata de Molinao. 2. Edificación industrial de Papin situada en la parte alta y límite con Landarro. 3. Asentamiento urbano residencial de Molinao situado entre el barrio de Altza y la regata de Molinao.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- Al Sur, en el punto de confluencia de la Autopista A-8 con la Variante de Pasaia, el ámbito limita con el territorio que se extiende hasta la cima de San Marcos a través del ámbito protegido de Lauhaizeta. Los trazados viarios han supuesto una gran barrera en la continuidad del territorio de la vaguada de la regata de Molinao hacia el territorio de Lauhaizeta, estando limitada su conexión a un exiguo paso bajo la autopista.
- Al Este, la nueva variante de Pasaia y la abrupta topografía provocan una drástica separación con el desarrollo urbano de Erretería. El enlace de las Mercedes, elemento básico de referencia en la accesibilidad del Sector de Landarro, permite, dada su posición a distinto nivel en relación al trazado de la citada variante de tráfico, la conexión viaria entre Pasaia Antxo y Erretería.
- Al Oeste del ámbito, a lo largo de la margen izquierda de la regata de Molinao se desarrollan una sucesión de vaguadas (Akular y Juanatxone) que configuran el territorio hasta el borde del actual barrio de Altza y constituyen el territorio sobre el que se proyecta el desarrollo residencial de Auditz Akular y el extenso Parque de Molinao.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.



Vista de Landarro y de su entorno, con la zona protegida de Lauhaizeta en segundo plano.



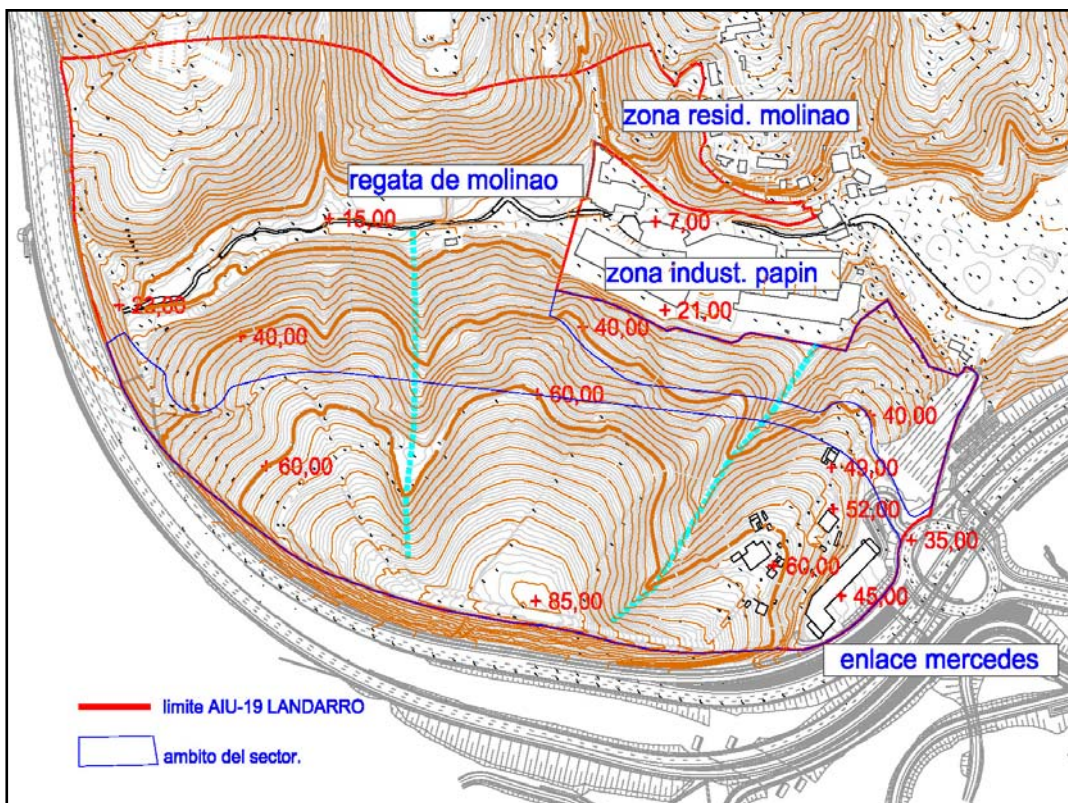
Vista de Landarro en el contexto del conjunto de vaguadas que se desarrollan entre el Barrio de Altza y la regata de Molinao

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

7.3 Condiciones físicas del ámbito.

7.3.1 Topografía.

Considerado el conjunto del ámbito correspondiente al AIU – 19.LANDARRO, su morfología se caracteriza por la correspondiente a las laderas situadas a ambos lados de la regata de Molinao con la presencia de pliegues que, en la margen izquierda de la regata, configuran el contacto de las vaguadas de Akular y Juanatxone con la regata de Molinao. En la margen derecha, donde se sitúa el Sector, los pliegues del territorio presentan una menor intensidad en una ladera que se desarrolla entre las cotas bajas correspondientes al curso de la regata de Molinao (entre la cota 7 y la cota 23) y la cota alta situada en la zona central del cerro (a la cota 85). El límite del Sector con la zona industrial de Papín se sitúa en la cota 21., siendo otra cota de referencia para la nueva ordenación urbanística la correspondiente al enlace de Las Mercedes (cota 35.00).



Caracterización básica de la topografía del territorio del ámbito del sector y del correspondiente a los sistemas generales adscritos al mismo.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

7.3.2 Hidrología.

El ámbito se encuentra en la subcuenca formada por un tributario del río Oiartzun: el arroyo de Molinao. La regata de Molinao, aunque fuera del ámbito del sector, (discurre en el interior del ámbito del SGEL adscrito), tiene una fuerte presencia en el lugar y presenta un tratamiento diferenciado a lo largo de su recorrido entre su cruce con la A-8 y el cruce con la N-1 (1,5 Km. aproximadamente). En la zona correspondiente al A.I.U.-19 LANDARRO presenta el cauce en estado natural con alto valor medioambiental., y cuenta con la presencia de un pequeño azud.



7.3.3 Vegetación.

Zonas de robledal – bosque de vaguada (1) : Constituye la mancha de vegetación en mejor situación en la actualidad y se compone de pequeñas manchas de robledal y bosque de vaguada (aliseda cantábrica y orla de vegetación correspondiente al robledal o bosque mixto). En el caso de los robledales, domina el roble pedunculado acompañado de fresnos, castaños, arces (Arce campestre), abedules, etc.; La cobertura arbórea se presenta bastante uniforme y formada por ejemplares de gran porte.

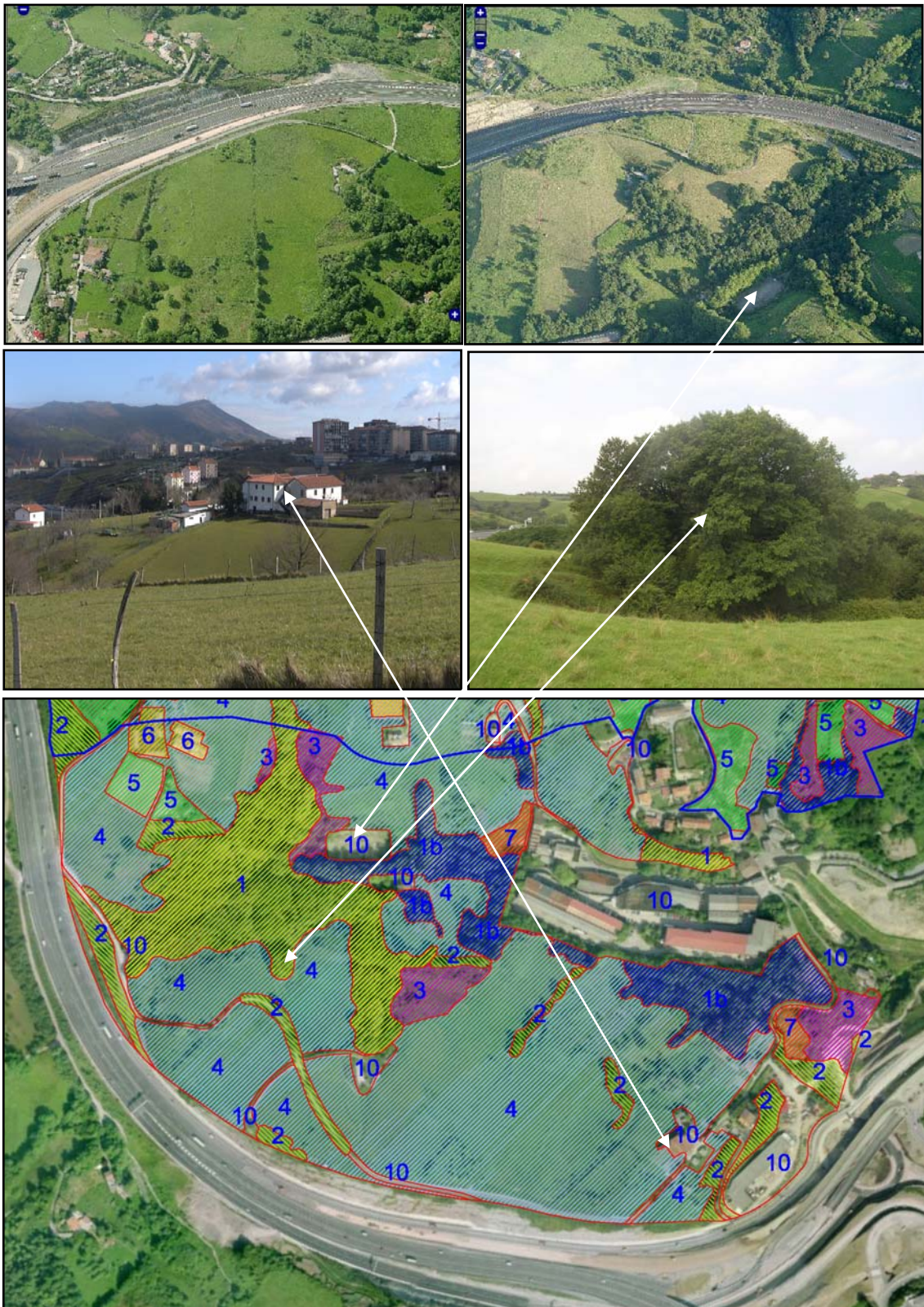
Arbolado de frondosas de porte alto. (1b) En la zona trasera del Polígono de Papin, dentro de la delimitación del sector, se ha considerado una subclase de la anterior. Se trataría de manchas en las que el estrato dominante es mayoritariamente arbóreo y tienen una buena cobertura, pero su composición no es la propia del robledal o bosque mixto, o bien de la aliseda; en general se trata de una mancha en la que es frecuente el plátano, la falsa acacia, alisos o fresnos, en detrimento de los robles.

Fase degradada o juvenil del anterior (2): manchas de carácter en general arbustivo, con árboles o arbolitos aislados.

Matorrales (3): Se constata una discreta ocupación de formaciones de matorrales, que en general presentan profusión de zarzas, helecho común, así como sauces o fresnos aislados.

Prados (4): La mayor parte de la superficie del Sector está constituida por prados de diente y siega, siendo la unidad dominante en cuanto a superficie.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.



1. Robledal – bosque atlántico. 1. b. Arbolado de frondosas de porte alto. 2. Fase degradada del anterior. 3. Matorrales. 4. Prados. 5. Cultivos y huertas. 6. Cultivos bajo plástico. 7. Huertas periurbanas. 8. Jardines, arbolados con alineación. 9. Ruderales. 10. Zonas urbanizadas infraestructuras.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

USOS Y VEGETACION

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

7.4 Condiciones geotécnicas.

El Ayuntamiento, con fecha de Agosto 2005, encargó la elaboración de un Informe Geotécnico a la empresa IKERLUR, con el objeto de efectuar una caracterización previa del terreno. La investigación geotécnica ha consistido en un reconocimiento geológico de la zona, completado con la ejecución de calicatas, sondeos con recuperación de testigo, y una serie de ensayos de laboratorio para la caracterización de los terrenos.

El terreno se caracteriza por aparecer el macizo rocoso directamente desde superficie, o bien enmascarado localmente por depósitos de suelos coluviales. En la mayor parte del sector de Landarro el substrato rocoso corresponde al Flysch del Cretácico superior (Campaniense), constituido por una alternancia de calizas, calizas arcillosas, calizas arenosas y argilitas, con ocasionales intercalaciones de areniscas. La roca Flysch aparece muy meteorizada, comportándose como una grava arcillosa medianamente densa o una arcilla marrón con cantidades variables de grava y arena, de consistencia firme. En algunos desmontes existentes en la A-8 a su paso por Landarro aflora una tercera formación litológica, correspondiente al Flysch Calcáreo (Cretácico superior, Cenomaniense Santoniense), constituido por margas grises de esquistosidad bien desarrollada.

En el Sector de Landarro, el movimiento de tierras se caracteriza, casi en exclusividad, desde el significativo desmonte a realizar. El Informe Geotécnico, en relación a la excavabilidad de los materiales presenta las siguientes conclusiones: Las excavaciones en rellenos, suelos, y en roca meteorizada, se podrán acometer utilizando medios mecánicos convencionales, esto es mediante el empleo de máquina retroexcavadora y transporte del material en camión. A priori, las excavaciones localizadas que se efectúen en roca sana deberán realizarse utilizando el martillo rompe rocas o puntero capaz de actuar sobre unas rocas cuya resistencia a la compresión simple varía entre 500 – 600 Kp/cm².. De manera ocasional, cuando en las excavaciones aparezcan dentro del Flysch las intercalaciones de arenisca, esta roca alcanzará una resistencia del orden de 1.000 Kp/cm².

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

INFORME GEOTECNICO IKERLUR_2005

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

7.5 Condiciones medioambientales.

Con el documento de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana para el desarrollo de Auditiz Akular y Landarro fue realizado el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que analizó el conjunto de los factores con incidencia ambiental.

Estos aspectos se dividen en dos apartados – condicionantes ambientales positivos y negativos-. A continuación se reproduce una síntesis de los mismos en lo que se refiere al territorio del Sector de Landarro y al correspondiente a los Sistemas Generales a él adscritos.

PRINCPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES POSITIVOS

- **Vegetación:** Hay presencia de bosques caducifolios con cierta entidad, extensión y conectividad. Son fondos de vaguada en los que se mezclan las alisedas y los robledales. Esto hace que exista una buena representación de un hábitat prioritario incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación del hábitat natural y de la fauna y flora silvestres.
- **Paisaje:** Hay áreas con buena calidad paisajística, sobre todo las unidades de fondo de vaguada y cumbre e interfluvios alomados. La unidad de cumbre e interfluvios presenta alta fragilidad.

PRINCPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES NEGATIVOS

- **Aspectos sociales:** Fuerte densidad demográfica en Altza. Urbanización de escasa calidad con numerosas carencias. Escasez de equipamientos. Problemas de accesibilidad.
- **Ruido ambiental:** Condiciones desfavorables o muy desfavorables asociadas al ruido ambiental que provoca la Autopista A-8. Se superan los límites recomendados por la Normativa específica.

7.6 Usos y edificaciones existentes.

Con excepción de alguna pequeña zona de huerta en el entorno del Caserío Iparragirre, el suelo se corresponde con una zona de prado, sin cultivos, con zonas de arbolado en la parte del sector situada bajo el futuro trazado del SGV Txingurri – Las Mercedes en colindancia con el asentamiento industrial de Papín.

Las edificaciones existentes anteriormente detalladas se sitúan en la zona Este del Sector, a lo largo del Camino de Zilarginene, entre las cotas 49,00 y 60. En la zona próxima al enlace de las Mercedes existe una construcción, no registrada en el Catastro de la Diputación Foral, destinada a almacenes (parte de los mismos se encuentran vacíos sin actividad).

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

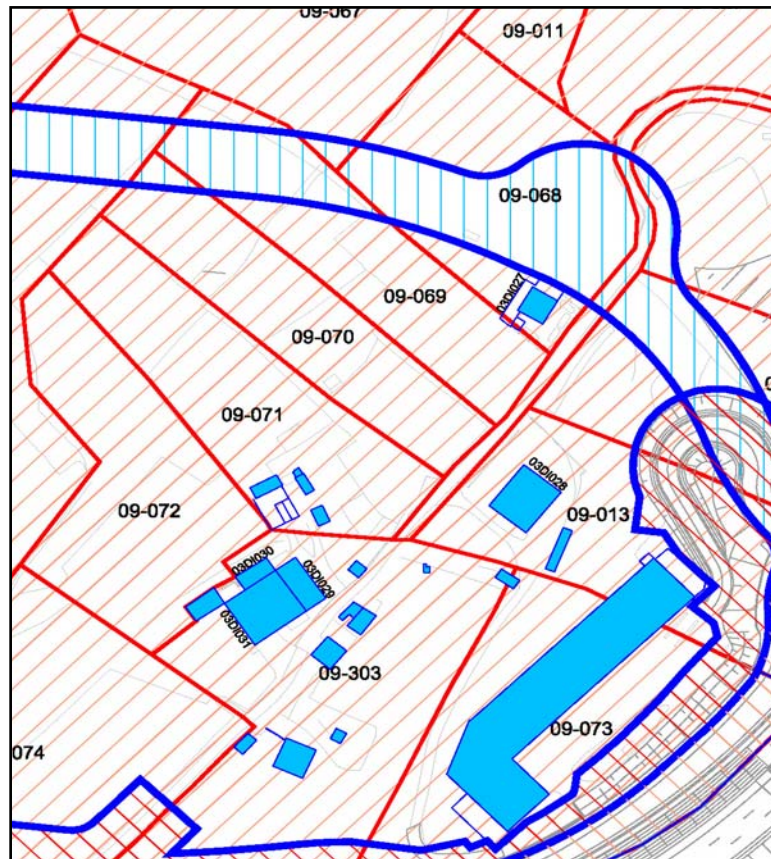


Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

7.7 Estructura de la propiedad.

El plano I_3 recoge la información sobre la estructura de la propiedad basada en el contenido que al respecto aporta el Catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Es preciso señalar que dentro de la delimitación del sector existe una superficie que fue objeto de expropiación por parte de la Diputación Foral para la construcción del Sistema Vario correspondiente a la Variante de Pasaia.



Parcela	Ref.Cat.	Finca	Calle	Local	Planta	Mano	Destino	Superficie	
09/068	03D1027	324689 N	Zilargiñene 24	1	00	/	vivienda	65,00	
09/013	03D1028	321794 C	Zilargiñene 39	1	0	/	vivienda	127,00	
09/303	03D1029	3080902 Q	Zilargiñene 28	1	00		almacen	16,00	
		3080905 R	Zilargiñene 28	1	00	dr	duplex	56,00	
				2	01	dr	duplex	56,00	
				3	00	/	garage cerrado	29,00	
				4	00	/	almacen	86,00	
		3080903 B	Zilargiñene 28	1	00	iz	almacen	39,00	
				2	01	iz	vivienda	49,00	
		3080907 K	Zilargiñene 28	1	02	dr	duplex	56,00	
				2	BH	dr	duplex	35,00	
		3080901 Y	Zilargiñene 28	1	02	iz	duplex	49,38	
				2	BH	iz	duplex	35,00	
		03D1030	3080676 Y	Zilargiñene 32	1	01	/	vivienda	40,00
			3080677 Q	Zilargiñene 34	1	01	/	vivienda	40,00
03D1031	3080899 E	Zilargiñene 30	1	00	/	trastero	10,00		
			2	00	/	trastero	36,00		
			3	BH	/	trastero	110,00		
			4	01	/	vivienda	141,00		
			5	00	/	agropecuario	141,00		
			6	00	/	garage cerrado	32,00		

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

I_3. INFORMACION CATASTRAL DFG.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

8 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS EN LANDARRO.

La intervención urbanística de Landarro representa una de las actuaciones singulares comprendidas dentro de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en materia de Actividades Económicas.

Por ello, para la definición de los criterios y objetivos generales de la implantación de actividades económicas en Landarro procede la remisión a los textos de la citada Revisión del Plan General, entresacando de los mismos los que presentan una mayor relación con las características propias del modelo de actividades económicas a implantar:

- Consolidación e incentivación del papel de Donostia-San Sebastián como centro metropolitano que, optimizando sus activos medioambientales, atraiga nuevas actividades productivas de alto contenido innovador.
- Realojo y traslado de actividades económicas existentes ubicadas bien en ámbitos y entornos no idóneos para su emplazamiento y continuidad, bien en ámbitos y entornos que siendo adecuados para esos fines han de ser objeto de actuaciones de regeneración urbana.
- Consolidación de desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución.
- Ubicación de los nuevos desarrollos de actividades económicas en emplazamientos acordes tanto con los criterios generales configuradores del modelo de ciudad que se propone incentivar a futuro, como con las previsiones expuestas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes en la materia.
- Destino de los referidos nuevos desarrollos a actividades económicas de elevada calidad tecnológica y contenido innovador, adaptados a las exigencias asociadas a la economía de futuro, y, por tanto, vinculados a la ciencia, la investigación, la tecnología, la cultura, etc.
- Fortalecimiento del papel de los barrios y del o de los centros de los mismos como referentes comerciales tanto de cada uno de ellos como del conjunto de la ciudad, incentivando la existencia y/o promoción de servicios de proximidad en los mismos.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

9 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

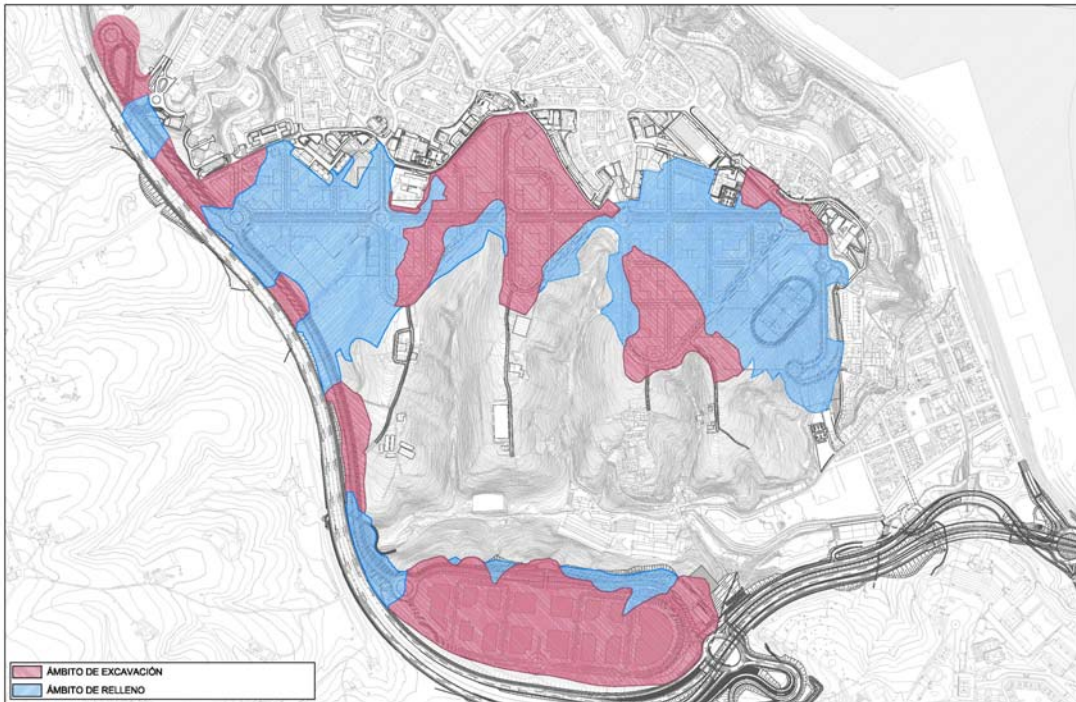
9.1 Definición de la plataforma básica.

La definición de la configuración básica de la plataforma sobre la que se ordena el programa correspondiente de parcelas de actividades económicas ha sido realizada desde el criterio de la obtención de un equilibrio entre los desmontes y rellenos a realizar en el conjunto de los AIU's de Auditz Akular y de Landarro..

El estudio específico que se realiza sobre el citado movimiento de tierras desde la redacción del Anteproyecto de Urbanización correspondiente a ambos AIU's (incluyendo el Proyecto correspondiente al SGV Txingurri _ Las Mercedes) aporta los siguientes datos básicos que justifican las cotas señaladas para la plataforma de Landarro:

SECTOR	EXCAVACIÓN (Sobre perfil)	RELLENO (Sobre perfil)	BALANCE (*)
SGV.1 Tramo 1	304.870	4.224	--
SGV.2 Tramo 2	96.158	425.854	--
SGV.3 Tramo 3	158.778	65.452	--
SECTOR AUDITZ AKULAR	1.408.816	3.726.898	--
SECTOR LANDARRO	1.702.478	26.348	--
TOTAL	3.671.100	4.248.776	46.411

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.



9.2 La integración en el SGV Txingurri – Mercedes.

El estudio integrado de la ordenación del presente Plan Parcial y del proyecto de trazado correspondiente al Sistema General Viario de Txingurri Mercedes aconseja plantear una modificación de la propuesta formulada para la integración del Sector de Landarro en el SGV desde la Modificación del Plan General.

La Modificación del Plan General, en previsión del correspondiente ajuste, señaló los criterios que permiten modificar el trazado del Sistema General Viario al objeto de garantizar tanto la correcta ordenación del propio viario como el menor impacto ambiental, criterios que han sido recogidos en el apartado 5.1 de la presente Memoria.

Atendiendo a las siguientes consideraciones:

1. conveniencia de disponer un mecanismo que controlara la velocidad del tráfico rodado en la curva situada en las proximidades de la regata de Molinao,
2. conveniencia de reducir el impacto que produce sobre la zona baja de Papin el trazado del SGV por la disposición de la glorieta que servía de conexión con el viario local interno al Sector,

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

3. conveniencia de aumentar la distancia existente entre la citada glorieta y la glorieta de Las Mercedes al objeto de limitar la afección sobre ésta última por la acumulación de tráfico en horas punta de acceso al Sector de Landarro,

se propone desplazar la glorieta de conexión al extremo Oeste.

De esa forma, el esquema funcional presenta una entrada y salida desde la citada glorieta y una incorporación del viario local en el SGV en las proximidades de la glorieta de Las Mercedes con la construcción de un carril supletorio de acceso a la citada glorieta.

El trazado del SGV se deprime en la zona central en relación a las rasantes del borde de la urbanización del sector al objeto de permitir un acceso peatonal a desnivel al borde del parque de Molinao donde se dispone un apartadero para el transporte público.

9.3 Ordenación de la red viaria

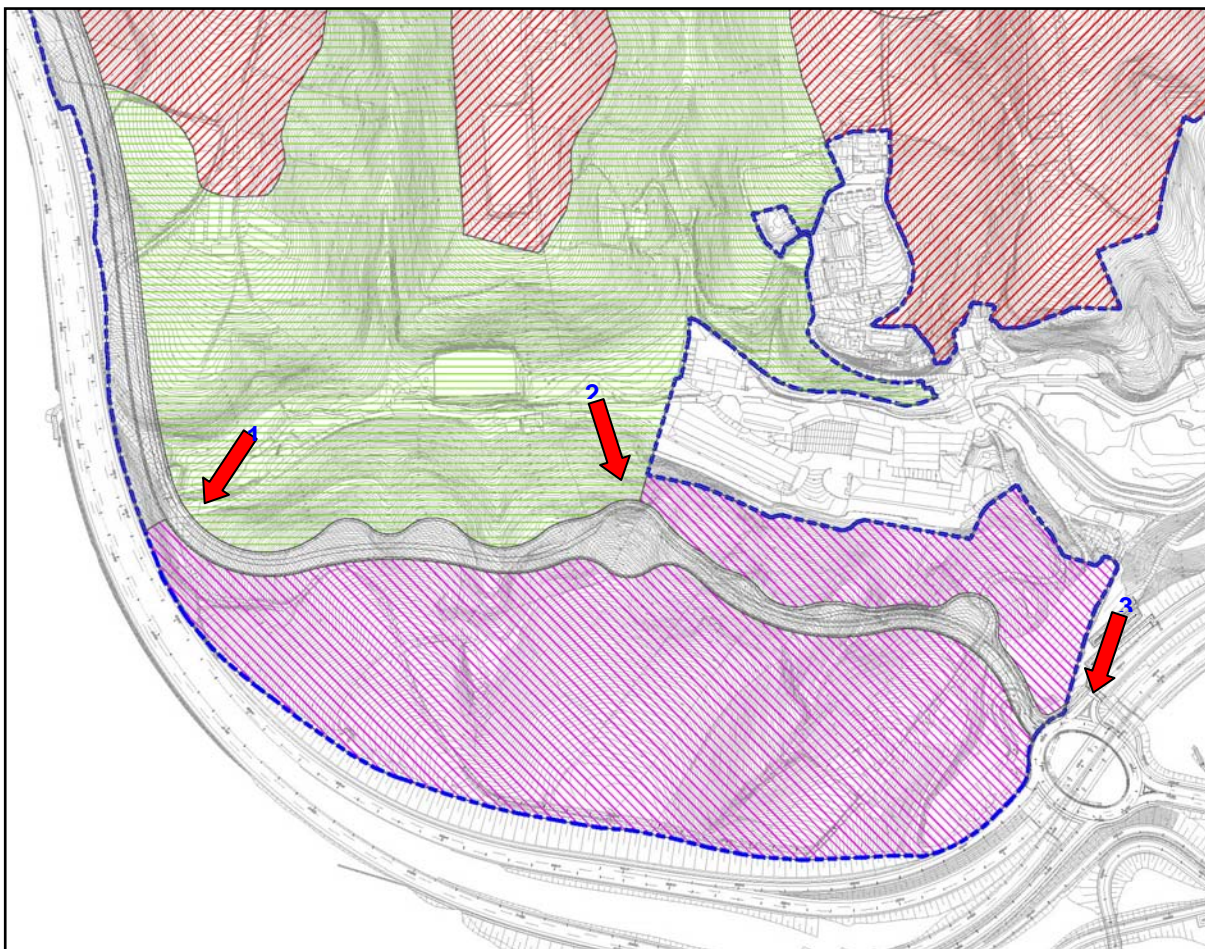
Las características de la red viaria local quedan definidas en el plano II_3_2. RED VIARIA. APARCAMIENTO. Los viales 1 y 4, se constituyen en el viario principal interno, y constituyen la conexión entre la glorieta de acceso al polígono y la salida hacia la glorieta de Las Mercedes. Sobre el vial 1 se dispone una glorieta en el punto de acceso al aparcamiento público central.

El resto del viario presenta, en su práctica totalidad, el aparcamiento lateral dispuesto en batería.

En el Plano citado de la red viaria quedan reflejados los perfiles longitudinales correspondientes. El criterio para la definición de los mismos ha consistido en propiciar una horizontalidad en la disposición del eje central, adecuando, en sus extremos, los viales 1 y 4 a las respectivas cotas de contacto con el sistema general viario, y todo ello atendiendo en el conjunto de la plataforma a las rasantes impuestas desde las conclusiones del estudio de equilibrio de tierras anteriormente citado.

En el apartado 8.5.2. Aparcamiento de vehículos, quedan señaladas las características del conjunto del aparcamiento (privado + público) así como el estándar resultante en relación con los aprovechamientos dispuestos.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.



ORDENACION DEL SGV EN LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL



ESQUEMA VIARIO PROPUESTO

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

9.4 Ordenación de las parcelas de uso de actividades económicas

El Plan general señala para el Sector de Landarro, en las condiciones particulares de edificación, una superficie de techo de 90.000 m².

Los criterios básicos de la ordenación del programa edificatorio son los siguientes:

- La estructuración del viario local interno al polígono,
- la disposición de un eje central que permita la generación de espacios públicos de carácter peatonal donde disponer espacios de encuentro y de acceso a las nuevas edificaciones, y
- la definición de una permeabilidad entre el citado eje central y el Parque de Molinao procediendo a la definición de una fachada fragmentada en dicho frente.

El eje central se dispone con una sección libre entre fachadas de 32 metros, lo que permite un buen rendimiento en la ordenación del aparcamiento subterráneo situado en la parte central.

El perfil básico del conjunto de la ordenación es de tres plantas sobre rasante (PB+2). Las parcelas G (en parte) y H, en la medida en que la rasante básica se encuentra situada a una cota más baja que la mayor parte de la ordenación, presentan un perfil básico de cuatro plantas (PB + 3).

Dado el requerimiento de ordenar una superficie de techo de 90.000 m², ha sido preciso disponer de elementos sobreelevados al perfil tipo señalado de PB+2. Estos elementos han sido dispuestos sobre los dos bloques extremos (3 plantas sobre el perfil tipo de PB +2 en la parcela "A" y 4 plantas sobre el perfil tipo de PB +3 en la parcela "I") y sobre las parcelas que constituyen la fachada a la Variante de Pasaia (3 plantas sobre el perfil tipo de PB + 2). El elemento sobreelevado del perfil tipo en la parcela "A" queda referenciado al trazado del sistema general viario, a la vez de que se deja libre de tal edificación sobreelevada la proyección del eje central hacia las visuales sobre Lauhaizeta..

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_1.2. ORDENACION. ENCUADRE SECTOR DE LANDARRO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_1.3. PERFILES.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_1.1. ORDENACION. ENCUADRE AIUs AUDITZ AKULAR / LANDARRO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

9.5 Ordenación de parcelas dotacionales y de equipamientos de la red de sistema local.

9.5.1 Ordenación de parcelas dotacionales y de equipamientos de la red de sistemas locales

La reserva de parcelas dotacionales debe de cumplir con el estándar señalado por el Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas que resulta ser superior al señalado por el Plan General de Ordenación Urbana. Este último señala una reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de la red de sistemas locales del 12% del sector, - de la que al menos el 50% estará destinado a zonas verdes -, y sin especificar la distribución por usos concretos.

El Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas señala una reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta total del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

Siendo la superficie del Sector de 149.288,37 m², la reserva para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos no debe de ser inferior a 22.393,26 m².

El conjunto de las áreas destinadas a la reserva de suelo de espacios libres asciende a la superficie de 41.478,62 m², (zonas con cumplimiento de los mínimos establecidos en relación a su dimensionado de mínima superficie de 1.000 m² y posibilidad de inscribir un círculo de 30 mts. de diámetro). Añadida a la citada superficie la correspondiente a la reserva de parcelas destinadas a otros equipamientos del sistema local, el total asciende a la superficie de 51.294,75 m², lo que significa el 34,36 % de la superficie del Sector.

De esta superficie, dentro de la propia plataforma superior en la que se ubican las edificaciones de actividades económicas, se ordena un total de 22.818,24 m², como espacios libres de carácter dotacional.

El resto de la superficie total (18.660,39 m²) se ubica en la parte del Sector situada entre el sistema general viario y los bordes del SGEL del Parque de Molinao y del actual asentamiento industrial de Papin.

9.5.2 Aparcamiento de vehículos.

La Normativa propia del Plan Territorial Sectorial de Actividades económicas establece que la dotación mínima de aparcamiento en un Sector sea de 1 plaza por cada 100 m²., de techo edificado, debiendo disponer, como mínimo, el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público. Para el cumplimiento de la citada Normativa es preciso disponer un total mínimo de 900 aparcamientos y, de ellos, 180 en la red viaria de acceso público.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta el análisis realizado sobre asentamientos de similares características en cuanto a la tipología de la actividad y en relación a los condicionantes de accesibilidad y movilidad (Polígono de actividades económicas de Zuatzu), se estima que la dotación de aparcamientos debe de ser muy superior.

El texto refundido del Plan Parcial de la AIU_24 de Zuatzu recoge el conjunto de las modificaciones introducidas en el planeamiento de la zona y, entre otros objetivos, persigue una mejora de la inicial dotación de aparcamiento establecida en el Plan Parcial (inicialmente se proyecta con un estándar de 1 plaza (exteriores + interiores) por cada 48 m². construidos, y el texto refundido recoge una dotación de 1 plaza por cada 35 m², de techo edificado.

Atendiendo a la citada experiencia, se establece para el Sector de Landarro un estándar de 1 plaza por cada 33 m²., de techo edificado. Este estándar, para el techo de 90.000 m², supone la necesidad de disponer un total de 2.727 plazas de aparcamiento.

En el viario interior se contabiliza un total de 625 plazas de aparcamiento de vehículos. Atendiendo a la tipología del Parque Empresarial no se han proyectado aparcamientos para vehículos pesados, al margen de la previsión de una parada de autobuses sobre el vial 1.

En la zona central del Polígono, recogiendo la experiencia propia del Polígono de Zuatzu, se dispone un aparcamiento subterráneo de dos plantas, con una superficie de ocupación de 7.349 m²., por planta. Extrapolando las características del citado aparcamiento de Zuatzu, se estima para el conjunto del aparcamiento de rotación, una capacidad de 544 vehículos, (27 m² ., por plaza). Al objeto de cumplir el estándar anteriormente señalado para el conjunto de la dotación del aparcamiento (1 plaza por cada 33 m². de techo), es preciso que las parcelas tengan en su interior un total de 1.558 plazas, lo que supone, en el interior de los edificios, una plaza por cada 57,77 m², de techo construido.

Del análisis del siguiente cuadro se observa que, salvo en la parcela B, el conjunto de las parcelas deberán superar, sobre la totalidad de la superficie establecida por planta bajo rasante, la construcción de una planta de sótano. La superficie de techo a construir bajo rasante supone el 57,00% de la superficie de techo establecida sobre rasante y, por lo tanto, inferior al 60% establecido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Así, resulta el siguiente cuadro general para el conjunto del aparcamiento:

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
90.000	33	2.727	625	2.102	7.349	27	272	544	1.558	57,77

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A		9.250,00	57,77	160	33,00	5.283,94	5.177,63	1,02	57,12%
B		16.000,00	57,77	277	33,00	9.139,78	10.437,35	0,88	57,12%
C		5.600,00	57,77	97	33,00	3.198,92	2.047,80	1,56	57,12%
D		5.600,00	57,77	97	33,00	3.198,92	2.047,80	1,56	57,12%
E		8.400,00	57,77	145	33,00	4.798,39	2.705,82	1,77	57,12%
F		8.400,00	57,77	145	33,00	4.798,39	2.705,82	1,77	57,12%
G		20.750,00	57,77	359	33,00	11.853,16	8.916,89	1,33	57,12%
H		16.000,00	57,77	277	33,00	9.139,78	8.330,96	1,10	57,12%

A	Superficie construida total
B	Estandar aplicado (en zuatzu el estandar es 1 plaza por cada 35 m2. construidos.
C	Nº de plazas total requerido por el estandar aplicado.
D	Nº de plazas dispuestas en el viario público en superficie.
E	Nº de plazas a disponer internas a la edificación.
F	Superficie por planta del aparcamiento central de rotación.
G	Estandar de m2. construidos por plaza en el parking central (aplicado el estandar de Zuatzu)
H	Nº de plazas por planta del aparcamiento central de rotación. (en Zuatzu son 200 plazas por planta , dos plantas)
I	Nº de plazas totales en el aparcamiento central, estimadas 2 plantas
J	Nº de plazas a disponer en el resto de la edificación.
K	Estandar de m2. construidos de edificación por plaza de aparcamiento para el conjunto de la edificación.

1	Denominación de las parcelas industriales
2	Superficie de techo asignada a las parcelas
3	Estandar de m2. construidos de edificación por plaza de aparcamiento para el conjunto de la edificación.
4	Nº de plazas mínimo estimado por parcela.
5	Estandar de m2. construidos por plaza de aparcamiento en edificación de actividades económicas (estandar obtenido de Zuatzu)
6	Superficie estimada a ocupar por el numero de plazas de aparcamiento asignado a cada parcela
7	Superficie por planta de la delimitación bajo rasante
8	Nº de plantas necesarias para ordenar el programa de aparcamientos estimado
9	% de ocupación en planta bajo rasante en relación a la superficie de techo establecida sobre rasante.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_3.2. RED VIARIA APARCAMIENTO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

9.6 La urbanización y las redes de servicios.

9.6.1 La urbanización.

La ordenación del Sector de Landarro plantea la formación de una plataforma sensiblemente rectangular de 600 metros de frente y 200 metros de fondo. Las rasantes de la plataforma oscilan entre las cotas 45 (cotas aproximadas de los dos puntos extremos de encuentro del viario interno con el viario correspondiente al sistema general viario de Las Mercedes – Txingurri) y la cota 51,50, correspondiente a la zona central del polígono.

Tal y como se señala en el apartado correspondiente al Estudio Geotécnico, el terreno se caracteriza por aparecer el macizo rocoso directamente desde superficie. En la mayor parte del sector de Landarro el sustrato rocoso está constituido por una alternancia de calizas, calizas arcillosas, calizas arenosas y argilitas, con ocasionales intercalaciones de areniscas.

En el Sector de Landarro, el movimiento de tierras se caracteriza, casi en exclusividad, desde el significativo desmonte a realizar. El desarrollo previsto requiere realizar un desmonte próximo a los 1.700.000 m³.

Las excavaciones en rellenos, suelos y en roca meteorizada se podrán acometer utilizando medios mecánicos convencionales, esto es mediante el empleo de máquina retroexcavadora y transporte del material en camión. A priori, las excavaciones localizadas que se efectúen en roca sana deberán realizarse utilizando el martillo rompe rocas o puntero capaz de actuar sobre unas rocas cuya resistencia a la compresión simple varía entre 500 – 600 Kp/cm². De manera ocasional, cuando en las excavaciones aparezcan dentro del Flysch las intercalaciones de arenisca, esta roca alcanzará una resistencia del orden de 1.000 Kp/cm².

En el borde del Sector correspondiente al límite con la Variante de Pasaia y, tras plantear un talud interno con una pendiente 1/1, se mantiene el terreno existente al objeto de conseguir un apantallamiento entre ambos viarios.

Las características del firme de los viales y de los paseos peatonales se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

9.6.2 Infraestructuras de servicios.

9.6.2.1 Red de saneamiento

Se diseña una red formada por un colector principal, que recorre el ámbito de Oeste a Este por la vialidad paralela y próxima al vial Las Mercedes - Txingurri Gaina (Vialidad NW), y por una

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_4.1. SANEAMIENTO Y DRENAJE. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

serie de colectores secundarios que captan y conducen al anterior los vertidos de los edificios ordenados.

En el extremo NE del ámbito se concentran todos ellos y, tras cruzar bajo el nuevo vial junto a la glorieta de Las Mercedes, el colector desciende ladera abajo hasta conectar con la red de saneamiento de los desarrollos de Molinao.

Toda la red se diseñará con tubería de PVC de 315 mm. de diámetro.

9.6.2.2 Red de drenaje

A lo largo de toda la vialidad proyectada se instalará una extensa red de drenaje que recogerá las aguas pluviales procedentes de la vialidad, de los espacios públicos, de los propios edificios y de las zonas verdes y taludes.

Se diseñan dos sistemas independientes que vierten en cada uno de los extremos del ámbito. Por un lado, junto a la glorieta de Las Mercedes y, por otro, junto a la de Landarro.

Siendo el objetivo básico de partida no aumentar los caudales de aportación a la regata Molinao, se diseñarán sendos depósitos de regulación en los extremos de las redes señaladas para laminar el incremento de aportación derivado de la artificialización de la zona.

La red se diseñará con colectores de PVC para diámetros menores o iguales de 400 mm, y de hormigón armado para el resto.

9.6.2.3 Red de distribución de agua

El origen del suministro se sitúa en la glorieta de Lau Haizeta, desde donde se tenderá una arteria, con diámetro estimado de 250 mm, hasta la glorieta de Landarro. Una vez en la zona, se diseña una red en anillo rodeando a los nuevos desarrollos, y estableciendo conexiones de cierre parcial a través de la vialidad local ordenada.

Para el anillo se estima un diámetro de 200 mm; y, para los ramales de conexión, de 150 mm; todo ello, al igual que para la traída, con tubería de fundición dúctil.

La red se equipará con hidrantes enterrados ubicados a distancias inferiores a 200 m entre sí.

9.6.2.4 Red de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica se realizará en 13,2 KV desde la nueva STR que se construirá adosada al nuevo vial Las Mercedes - Txingurri Gaina, y que acometerá junto a la glorieta de Landarro.

A partir de este punto se diseña una red de 13,2 KV en anillo, en la que se insertan cinco centros de transformación, distribuidos estratégicamente por todo el perímetro del ámbito.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_4.2. DESVIO DE LINEAS ELECTRICAS

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

PLANO DIN A3

II_4.3. ENERGIA ELECTRICA. GAS. ALUMBRADO PUBLICO.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

9.6.2.5 Red de telecomunicaciones

Con origen en la glorieta de Lau Haizeta, se proyecta una extensión de las redes de los operadores hasta el ámbito de Landarro. La distribución se realiza mediante una red en forma de peine, con un ramal principal paralelo a la vialidad Noroeste y un conjunto de ramales de acometida apoyados en los viales internos del área.

9.6.2.6 Red de gas

Al igual que la red de telecomunicaciones, se diseñará una extensión desde la glorieta de Lau Haizeta hasta Landarro, y una red interna en forma de peine hasta abarcar al conjunto de los aprovechamientos proyectados.

9.6.2.7 Red de alumbrado

Tanto la vialidad como los itinerarios peatonales y los espacios públicos dispondrán de un sistema de alumbrado que alcance toda su extensión.

En principio, para la vialidad se dispondrán luminarias de 150 W sobre columnas de 7 m y separación entre 20 y 25 m. Para los itinerarios peatonales, se optará por lámparas de 100 W sobre columnas de 4 m, separadas entre 18 y 23 m.

10 ZONIFICACION PORMENORIZADA / CUADRO DE CARACTERISTICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el Sector de Landarro la siguiente Calificación Global:

***ZONA C.100. Parque empresarial o tecnológico.**

- Condiciones particulares de uso:
 - Serán incompatibles los usos residenciales.

Corresponde al presente instrumento o figura de planeamiento, Plan Parcial, redactado en desarrollo de la citada Norma, el establecimiento de la zonificación pormenorizada resultante, sistematizada y tipificada conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.3.2. y 1.3.3 del Plan general de Ordenación Urbana.

El plano II_2.1 recoge la calificación pormenorizada según la siguiente sistemática:

- “c” : PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS:
 - c.100. “Parcelas de Usos de Actividades Económicas Diversas”.
- “e” : SISTEMA DE COMUNICACIONES:

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- **PLANO DIN A3**

II_2.1. ZONIFICACION PORMENORIZADA.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- e.120. Vias Urbanas (S.L.)
- e.130. Aceras y carriles bici.
- “f” : ESPACIOS LIBRES:
 - f. 110. Espacios libres comunes.
- “g” : PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:
 - g.000. Parcelas de equipamiento comunitario.

El régimen de edificación y uso aplicable en cada caso queda definido en los documentos E “PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO” y D: “NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL”.

Los aprovechamientos urbanísticos de carácter lucrativo resultantes de la aplicación del régimen de edificación y usos establecido se limitan a los correspondientes a las parcelas de uso de Actividades Económicas.

10.1 Cuadro de parcelas de uso de actividades económicas.

La ordenación pormenorizada recoge las siguientes parcelas de uso de Actividades Económicas (c.100), con los correspondientes aprovechamientos edificatorios:

Parcelas P.E.	Sup. Parc.	s.ras.	Sup.max. s/r	Sup.max. b/r	Edif.s.ras.	Edif.b.ras.
A	5.177,63	A_01	3.520,68	5.177,63	9.250,00	5.550,00
B	10.437,35	B_01	1.221,20	10.437,35	16.000,00	9.600,00
		B_02	1.221,20			
		B_03	1.728,01			
		B_04	1.728,01			
C	2.047,80	C_01	2.047,80	2.047,80	5.600,00	3.360,00
D	2.047,80	D_01	2.047,80	2.047,80	5.600,00	3.360,00
E	2.705,82	E_01	2.705,82	2.705,82	8.400,00	5.040,00
F	2.705,82	F_01	2.705,82	2.705,82	8.400,00	5.040,00
G	11.551,84	G_01	1.253,77	11.551,84	20.750,00	12.450,00
		G_02	1.253,77			
		G_03	1.772,38			
		G_04	1.772,38			
H	8.330,96	H_04	8.070,57	8.330,96	16.000,00	9.600,00
Total parcelas (c)	45.005,03				90.000,00	54.000,00

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

10.2 Suelo ordenado como sistema de comunicaciones.

El suelo correspondiente a la calificación pormenorizada e.100 (Sistema de comunicaciones integrado por las vías urbanas, carril bici y espacios peatonales vinculados al viario local) asciende a la superficie de 52.988,60 m²., y representa el 35,49% de la superficie del sector.

10.3 Suelo ordenado como espacios libres.

El suelo correspondiente a la calificación pormenorizada de espacios libres asciende a 41.478,62 m²., y representa el 27,78% de la superficie total del sector.

Dentro de la citada calificación, en construcción bajo rasante, y como uso autorizado desde el Plan General de Ordenación Urbana, queda ubicada la parcela destinada a aparcamiento de rotación.

10.4 Parcela de equipamiento comunitario.

El PTS de Actividades económicas, señala un estándar no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

En la medida en que no se considera establecida la distribución por usos del citado equipamiento comunitario se realiza la reserva de una parcela de 9.816,12 m²., al margen de la superficie correspondiente (41.478,62 m².) al sistema local de espacios libres dotacionales.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

10.5 Cuadro de zonificación pormenorizada.

Superficie sector	149.288,37	100,00%
CALIFICACION PORMENORIZADA		
Parcelas de actividades economicas	Superficie m2.	% ocupacion/sector
b_200_(A)	5.177,63	
b_200_(B)	10.437,35	
b_200_(C)	2.047,80	
b_200_(D)	2.047,80	
b_200_(E)	2.705,82	
b_200_(F)	2.705,82	
b_200_(G)	11.551,84	
b_200_(H)	8.330,96	
Total b_200	45.005,03	30,15%
Ocupación mínima Ley del Suelo.	44.786,51	30,00%
Ocupación máxima PTS Actividades Económicas	97.037,44	65,00%
Sistema de comunicaciones	Superficie m2.	% ocupacion/sector
Total e_120/e_130	52.988,60	35,49%
Espacios libres	Superficie m2.	% ocupacion/sector
f_110_(1)	18.660,39	
f_110_(2)	10.782,37	
f_110_(3)	8.911,13	
f_110_(4)	3.124,74	
Total f_110	41.478,62	27,78%
Equipamiento comunitario	Superficie m2.	% ocupacion/sector
Total g_000_1	9.816,12	6,58%
Reserva mínima legal sistema local (PTS Actividades Económicas)	22.393,26	15,00%
Total reserva sistema local en el Plan Parcial	51.294,75	34,36%

Donostia / San Sebastián, Mayo de 2010.

Fdo.: Javier Zubiría Sautu.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

ANEXO I. INFORME AL ESCRITO DE ALEGACIONES.

Como consecuencia de la exposición pública realizada con fecha de 19 de junio en el nº 113 del Boletín Oficial de Gipuzkoa, ha sido formulado un escrito de alegaciones por Don Alvaro Bilbao Mayor, en nombre y representación de la mercantil GRUPO DE EMPRESAS BRUESA, S.A...

El escrito formula las siguientes alegaciones:

- PRIMERA. Respecto a la delimitación del Sector y la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización.
- SEGUNDA: El deber impuesto a los propietarios de costear la ejecución de los sistemas generales:
- TERCERA: Respecto al régimen de usos contemplado en las normas urbanísticas.
- CUARTA: Ubicación del sistema de espacios libres y el equipamiento.
- QUINTA: Rigidez de la ordenación pormenorizada propuesta e incumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde el equipo redactor del Plan Parcial, se emite el siguiente informe en relación al escrito de alegaciones:

- **PRIMERA. Respecto a la delimitación del Sector y la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización.**

En la primera alegación se insta ante el Ayuntamiento el respeto al ejercicio de las facultades inherentes al derecho de la propiedad, no impidiendo la facultad de participar en la ejecución de la actuación de nueva urbanización que se prevé para el ámbito de intervención urbanística.

La argumentación expuesta en la primera alegación carece de fundamento en la medida en la que el alegante realiza suposiciones sobre el contenido del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que deberá de ser formulado en desarrollo del presente Plan Parcial.

En efecto, tal y como se señala en el Documento de Directrices de Desarrollo del Plan Parcial, y de acuerdo con lo previsto por el art. 135 de la Ley 2/2006 para la ejecución de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial, será necesaria la formulación y aprobación previa de un Programa de Actuación Urbanizadora.

El PAU deberá contener los extremos establecidos por los arts. 153 y 154 de la Ley 2/2006, incluyendo en especial las siguientes determinaciones a las que se refiere en su escrito el alegante:

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- Delimitación de la unidad o unidades de ejecución.
- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución pública.
- Definición de las obras de urbanización, con el contenido establecido en el artículo 153 de la Ley 2/2006.
- Determinación de las cargas de urbanización, incluidos en su caso los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, con estimación aproximada de su coste.

En relación a la delimitación del Sector no se comparte la argumentación que se realiza sobre la no adecuación de la delimitación del Sector a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco en la medida en que la discontinuidad de la delimitación está motivada, precisamente, por la definición que realiza la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en relación al Sistema General Viario que queda adscrito al Sector.

El técnico que suscribe el presente informe entiende que debe de interpretarse la existencia de discontinuidad en el supuesto de que tal discontinuidad estuviera motivada por la definición de ambitos de suelo de distinta clasificación o, de suelos que, presentando la misma clasificación, estuvieran integrados en sectores diferenciados.

De lo señalado en este apartado se concluye en que la alegación realizada sobre la delimitación del Sector y la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización debe de ser desestimada.

- **SEGUNDA: El deber impuesto a los propietarios de costear la ejecución de los sistemas generales:**

El alegante, si bien acepta que el Ayuntamiento obtenga de forma gratuita todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales previstos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de Auditx Akular y Landarro (Sistema General Viario Txingurri – Las Mercedes y Parque de Molinao), considera contrario a la normativa urbanística vigente la ejecución de los citados sistemas generales con cargo a las actuaciones de Auditx Akular y Landarro.

El texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, en su art. 16.1.c) establece, entre los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el de "costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse ...

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Por otra parte, la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, en su art. 25, relativo al contenido urbanístico de la propiedad del suelo -deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado-, recoge, en el subapartado 1.b)1) el deber de participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanística...; en el 1.b) 2) a), el deber de cesión gratuita de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución; y en el siguiente subapartado, el de "costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.

Al intentar determinar el alcance de los deberes de la propiedad en cuanto al costeamiento de las obras de urbanización, además de estos dos artículos citados por el alegante, ha de tenerse en cuenta, para una interpretación más matizada de los mismos, lo previsto en el art. 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, que en su apartado 1.f) establece que la ordenación urbanística estructural comprenderá, entre otras, "la determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste."

La "Modificación del P.G.O.U. en los A.I.U. AL-24 Auditz Akular, AL-19 Landarro y MZ-09 Variante de Donostia-San Sebastián", aprobada definitivamente el 24 de julio de 2008, en la norma urbanística del A.I.U. AL.19 Landarro, tras establecer que el "régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento" se efectuará por medio de un Plan Parcial, indica que el sistema general viario podrá ejecutarse con independencia y que el sistema general de espacios libres podrá ser objeto de un proyecto independiente -idénticas determinaciones se establecen para el A.I.U. AL.24 Auditz Akular-. Y en el apartado "Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general" de la misma norma, establece que corresponde al área la ejecución y financiación de los sistemas generales de parque y viario en la parte comprendida en su propio ámbito.

Además, la citada "Modificación del P.G.O.U. en los A.I.U. AL-24 Auditz Akular, AL-19 Landarro y MZ-09 Variante de Donostia-San Sebastián", establece como determinación estructurante de la ordenación la adscripción de los dos sistemas generales en cuestión "al suelo urbanizable a efectos de su obtención, ejecución y asunción de las cargas de urbanización", así como la aprobación de un único programa de urbanización para el desarrollo y la ejecución del planeamiento del ámbito.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Todo ello pone de manifiesto que los sistemas generales a los que se refiere la alegación están considerados en la citada modificación de plan general como funcionalmente necesarios para el desarrollo de los ámbitos ordenados, lo que es evidente si se analiza la ordenación concreta, y, por tanto, está justificado el deber de la propiedad de costear todas las obras de urbanización previstas en la actuación, incluidas las correspondientes a estos sistemas generales.

Refuerza esta interpretación sistemática del conjunto de la normativa citada, la previsión establecida en el art. 147.1.h de la reiterada Ley 2/2006, de 30 de junio, relativo a las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios, que en su apartado 1.h. dice: "Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos."

Por último, la interpretación que se sostiene se ajusta a la línea argumental de la STSJ PV de 17 de mayo de 2007, que cita el alegante, pues, en definitiva, la ejecución de los dos sistemas generales interesa casi en exclusiva al ámbito del PAU previsto en la modificación de plan general, de tal forma que, sin su materialización, no sería posible, en concreto, el desarrollo del sector Landarro, y, por otra parte, si no fuera por esta actuación, es posible que su previsión careciera de sentido.

Para fundamentar la no obligación de costear el sistema general, el alegante realiza una interpretación del artículo 25 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco que se considera incorrecta.

En relación al Sistema General Viario, se señala que, *"al no existir un trazado anterior cuya modificación sea necesaria para el desarrollo del ámbito, no presenta encaje en el articulado que plantea la obligación de costear las infraestructuras de conexión y refuerzo y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma"*.

No se comparte el criterio que el alegante adopta en relación a condicionar la posibilidad de adscribir al sector la obligación de costear una mejora de una infraestructura externa al mismo al hecho de que tal infraestructura exista.

La relación viaria del Sector de Landarro con la infraestructura viaria existente no debe de limitarse a la conexión que permita una estricta accesibilidad (desde la directa conexión a la Variante de Pasaia en Las Mercedes). Así, y desde el expediente de Modificación de Elementos del PGOU fue concebido el viario que relacionaba los enclaves de Las Mercedes y Txingurri y, todo ello, tras considerar su necesidad para la correcta implantación de estas

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

intervenciones urbanísticas y de la integración de las mismas en el conjunto urbanístico de Altza.

De lo señalado en este apartado se concluye en que la alegación realizada en relación al deber impuesto a los propietarios de costear la ejecución de los sistemas generales debe de ser desestimada.

- **TERCERA: Respecto al régimen de usos contemplado en las normas urbanísticas.**

Tras considerar el alegante que el régimen de usos resulta extremadamente restrictivo, se plantea posibilitar la instalación de los siguientes usos:

- Dentro del uso industrial, la posibilidad de instalar una estación de servicio o una unidad de suministro de combustible e instalación de lavado de coches.
- Dentro del uso terciario, no limitar las actividades que puedan dar lugar a una afluencia de público externa significativa.
- Dentro del uso terciario, permitir usos hoteleros o deportivos.
- Inclusión del uso comercial en sus categorías 3ª y 4ª, entendiéndose por tal, aquella que las normas urbanísticas generales del PGOU en tramitación prevé para la implantación de actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) y tengan menos de 2.000 m² (t), así como aquellas que ocupen más de 2.000 m²(t).
- Dejar abierta la posibilidad de implantar un gran establecimiento comercial, considerando el uso comercial al por menor como un uso específico, concretando, los suelos en los que dicho uso pueda ser llevado a cabo a través de la implantación de grandes establecimientos comerciales.

En los informes técnicos municipales ha quedado señalada la necesidad de proceder a una mayor flexibilización de los usos. Tras analizar la citada problemática así como su encaje dentro de la sistemática correspondiente a la calificación pormenorizada en el PGOU se opta por asignar el siguiente régimen de usos:

- Usos característicos:

Industrial, correspondiente a las categorías "2ª", y "3ª", exclusivamente en aquellas modalidades de alto nivel tecnológico que por sus características de operación -ausencia de emisiones contaminantes de todo tipo y necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías poco relevantes -, permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con los demás usos permitidos en la zona.

Terciarios, en cualquiera de sus modalidades.

- Usos autorizados al margen de los característicos:

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

Dentro del **uso industrial**, se autorizan los correspondientes a las categorías "1ª", "2ª" y "3ª". De categoría 4ª, únicamente en los casos en que deban adscribirse a esta categoría por superar las dimensiones máximas establecidas para la categoría "3ª", debiendo ser compatibles con los demás usos permitidos en la zona.

Garaje: se autoriza en cualquiera de las categorías establecidas en el plan general vigente.

Equipamiento comunitario: En todas sus modalidades, siempre que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las otras actividades permitidas.

- Usos prohibidos:

Residenciales.

Industriales: En las "categorías" no autorizadas de forma expresa.

Equipamiento de servicios públicos: En sus modalidades incompatibles con los usos característicos y autorizados.

- **CUARTA: Ubicación del sistema de espacios libres y del equipamiento.**

El alegante considera inadecuada la ordenación del sistema local de espacios libres y de equipamiento y, tras analizar qué motivaciones han podido inducir para tal definición del sistema local de espacios libres, concluye en que tal condicionado es consecuencia de la previa decisión, también errónea, de trazar el sistema general viario de enlace con Auditx por la parte norte de Landarro en lugar de hacerlo por el sur.

Tratando de fundamentar este criterio alternativo se señalan dos circunstancias: la posición del actual camino de Zilargiñene y el hecho de que tanto la ubicación como las rasantes del punto de partida y del punto de llegada de este tramo son los mismos que los del ramal de conexión con Pasajes con la A8 (la glorieta de las Mercedes y el viaducto sobre la vaguada de Molinao).

En efecto, la posición del trazado del sistema general viario, la relación establecida entre el sistema general viario y la ordenación del viario interno al sector, así como la elección de la cota de rasante básica de la plataforma para la ordenación de las parcelas de uso de actividades económicas resultan ser los elementos fundamentales que justifican la ordenación básica y condicionan otros aspectos de la ordenación, por otra parte no considerados como esenciales en el descarte de las alternativas barajadas para la elaboración de la ordenación del programa total.

La ordenación pormenorizada ha profundizado sobre estos aspectos, circunstancia ya prevista desde la propia Modificación del Plan General que señalaba los criterios para una reconsideración de la definición del sistema general viario.

Tras evaluar las distintas alternativas de trazado y de disposición de la relación entre ambos viarios (sgv y viario interno), (incluida la solución de disponer el trazado viario correspondiente

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

al sistema general en colindancia con el trazado de la variante de Pasaia), se ha optado por la solución de disponer este trazado viario al Norte del Sector de Landarro.

La alternativa de disponer el trazado al Sur de la ordenación de Landarro limitaba el aprovechamiento de la plataforma de actividades económicas en el entorno del enlace de las Mercedes dadas las condiciones de trazado requeridas para una correcta incorporación al enlace de Las Mercedes. Por otra parte, el hecho de situar el sistema general viario al Sur del sector dificultaba las incorporaciones a realizar desde el polígono al vial de salida hacia Las Mercedes ya que se precisa cruzar el carril de acceso a Auditiz Akular desde la Variante de Pasaia.

El criterio de disponer la glorieta de enlace del sistema general viario en el extremo Oeste del sector forma parte de las justificaciones contenidas en la memoria de ordenación del proyecto.

Con independencia de lo señalado, es preciso recordar que en los antecedentes de ordenación del conjunto de Auditiz Akular y Landarro (ordenaciones urbanísticas realizadas por el arquitecto D. Francisco de León Molina) el trazado del viario que accede a Auditiz Akular desde el enlace de las Mercedes se realiza, siempre, al Norte de la ordenación del sector de actividades económicas de Landarro.

Entendiendo que el objetivo principal consistía en la optimización de la ordenación de la plataforma principal (cuya cota viene condicionada y justificada desde el equilibrio general del movimiento de tierras de Auditiz Akular y Landarro), y una vez situado el sistema general viario en la posición indicada en relación al sector así como concretado su trazado en planta, la disposición de parte de la zona libre correspondiente al sistema local de espacios libres en colindancia con el sistema general correspondiente al Parque de Molinao se realiza, precisamente, desde la protección de la vegetación considerada de interés.

Estos aspectos han sido considerados como fundamentales en la ordenación urbanística, amén de la estructuración del conjunto de las parcelas de actividades económicas en base a un eje de carácter peatonal y abierto transversalmente al futuro parque de Molinao.

La limitación de la plataforma para realizar reservas de suelo complementarias, - dada la intensidad del programa de actividades económicas a ordenar (90.000 m² de techo) -, aconsejó realizar la reserva de suelo para equipamiento local al Norte del trazado del sistema general viario. Esta posición, por otra parte, resulta de mayor proximidad a la zona urbana actualmente construida (zona industrial de Papín con expectativas de reordenación urbanística).

El desconocimiento del concreto programa a desarrollar en la parcela de reserva de equipamiento aconseja una estrategia de posponer aspectos concretos de su ordenación detallada a un futuro instrumento de planeamiento (plan especial de desarrollo del equipamiento o estudio de detalle). No obstante lo anterior, la parcela designada para tal uso puede tener resueltos sus accesos bien desde el propio sistema general viario, o desde el

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

actual camino de Zilargiñene tras mejorar sus actuales características desde el futuro plan especial mencionado.

De lo señalado en este apartado se concluye en que la alegación realizada sobre la ordenación del sistema local de espacios libres y de equipamiento debe de ser desestimada.

- **QUINTA: Rigidez de la ordenación pormenorizada propuesta e incumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.**

Son varios los aspectos que se tratan en la quinta alegación. Tal y como se señala en la alegación, de los argumentos que se esgrimen en contra de la ordenación propuesta, resulta ser determinante el cumplimiento del artículo 77.5 de la Ley del Suelo y Urbanismo.

El alegante estima que la ordenación incumple de forma incontestable el citado artículo que señala: *“En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie del área o sector”*. Realizado el cálculo sobre la ordenación no vinculante expuesta en el Plan Parcial, el alegante extrae el dato de una ocupación en planta de la edificación sobre rasante de 29.219 m², de lo que se deriva un índice de ocupación sobre la superficie del sector de 18,29%.

Esta interpretación del artículo 77.5 resulta ser incorrecta en aplicación del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, que especifica sobre los estándares urbanísticos de ordenación y, en su artículo 15.2 señala *“en el supuesto de áreas, sectores o zonas con uso predominante industrial o terciario, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de **las parcelas privativas** respecto a la superficie total del área o sector. En el cálculo de dicha superficie podrán excluirse las superficies de suelo incluidas en el ámbito que no pudieran ser objeto de edificación por imposición de la normativa sectorial”*.

De todo ello se deduce el equívoco del alegante en relación a la valoración del cumplimiento de los estándares urbanísticos de ordenación.

Son otros dos los aspectos contenidos en la presente alegación: la crítica sobre la ordenación y sobre la caracterización de inflexibilidad derivada de la fijación de alineaciones obligatorias.

En relación al primero de los aspectos, y ante las expresiones utilizadas por el alegante para la valoración de la ordenación urbanística, sólo cabe remitir a lo expuesto en el apartado 8 de la memoria en relación a los criterios que han presidido la presente ordenación.

En relación al señalamiento que se realiza sobre la falta de flexibilidad como producto de la fijación de alineaciones obligatorias resulta ser un aspecto a modificar en atención al contenido del informe técnico municipal realizado por la Jefatura de Gestión de Proyectos, D. Juan Carlos Cuevas.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

De lo señalado en este apartado se deduce que la alegación debe de ser desestimada en lo expuesto en relación al cumplimiento legal de la ordenación urbanística y, atendiendo a lo señalado en el informe técnico municipal, parcialmente estimada en lo que se refiere al cuestionamiento de la fijación de alineaciones obligatorias.

Javier Zubiría Sautu.

Donostia San Sebastián, Noviembre 2009.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

ANEXO II. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD.

1 EXIGIBILIDAD Y OBJETO

El presente Anexo a la Memoria, tiene por objeto cumplir con lo preceptuado en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2.000, de 11 de Abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco, respecto a la justificación expresa de su cumplimiento en el presente Plan Parcial, describiendo las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que se trata.

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

2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

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

En cualquier caso, todos los itinerarios principales, ligados o no al nuevo viario de circulación rodada, cumplimentan las exigencias establecidas por el decreto:

- Vial 1: Viario situado al Sur de las parcelas A, B, E, F, G y H, y que sirve de doble conexión con el SGV. Su perfil longitudinal queda recogido en el Plano II.3.2. RED VIARIA. APARCAMIENTO. La pendiente máxima señalada para el citado vial es de 2,5%.
- Vial 2: Viario conectado en sus extremos al Vial 1 y circunvala por el Este, Norte y Oeste a la Parcela B. El tramo situado al Este presenta una pendiente máxima del 1,5%. El tramo situado al Norte presenta una pendiente máxima del 2%. El tramo situado al Oeste presenta una pendiente máxima del 1,2%.

Texto refundido tras aprobación definitiva de 26 de febrero 2010.

- Vial 3: Viario desarrollado sobre las fachadas Norte y Oeste de la Parcela G. El tramo situado al Norte presenta una pendiente máxima del 3,3%. El tramo situado al Oeste presenta una pendiente máxima del 1,6%.
- Vial 4: Viario situado entre las parcelas G y H. Presenta una pendiente máxima del 2%.