

## DOCUMENTO A. MEMORIA

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INTRODUCCIÓN .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1.      | ANTECEDENTES. EN BUSCA DE UN NUEVO TEJIDO RESIDENCIAL .....  | 1         |
| 1.1.1.    | <i>Complejidad y heterogeneidad.....</i>   | 1         |
| 1.1.2.    | <i>Definición de las condiciones del estudio de detalle.....</i>   | 3         |
| 1.1.3.    | <i>Los espacios libres públicos como generadores del tejido residencial.....</i>                                       | 4         |
| 1.1.4.    | <i>Integración con el entorno y establecimiento de ejes de relación.....</i>   | 8         |
| 1.1.5.    | <i>Simulación de una “ciudad de autor”: ciudad collage.....</i>  | 9         |
| 1.1.6.    | <i>Otras ordenaciones .....</i>  | 11        |
| 1.1.7.    | <i>Bases para la definición del modelo.....</i>  | 12        |
| 1.2.      | OBJETO DEL PLAN PARCIAL .....  | 13        |
| 1.3.      | CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO.....  | 14        |
| <b>2.</b> | <b>DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR .....</b>   | <b>15</b> |
| 2.1.      | RESERVAS DE SUELO PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....  | 16        |
| 2.2.      | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD MEDIA .....  | 16        |
| 2.3.      | DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CARÁCTER<br>ESTRUCTURANTE PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL ..... | 18        |
| 2.4.      | NORMATIVA URBANÍSTICA.....   | 19        |
| <b>3.</b> | <b>MEMORIA DE INFORMACIÓN.....</b>   | <b>23</b> |
| 3.1.      | ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL .....  | 23        |
| 3.2.      | CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y SU ENTORNO .....  | 23        |
| 3.2.1.    | <i>Las estructuras urbanas residenciales próximas .....</i>  | 25        |
| 3.2.2.    | <i>El tejido residencial.....</i>  | 27        |
| 3.2.3.    | <i>La actividad comercial y los focos de vida urbana. ....</i>   | 29        |
| 3.2.4.    | <i>Las zonas verdes.....</i>   | 31        |
| 3.2.5.    | <i>Equipamientos.....</i>  | 31        |
| 3.3.      | LA INTEGRACIÓN CON EL BARRIO DE ALTZA. ....  | 35        |
| 3.4.      | CONDICIONES FÍSICAS DEL ÁMBITO .....   | 37        |
| 3.4.1.    | <i>Morfología y topografía. ....</i>   | 37        |
| 3.4.2.    | <i>Vegetación.....</i>   | 38        |
| 3.4.3.    | <i>Hidrología. ....</i>  | 39        |
| 3.5.      | CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....  | 40        |
| 3.6.      | CONDICIONES GEOTÉCNICAS .....  | 42        |
| 3.7.      | USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....   | 45        |
|           | <i>El uso agropecuario. ....</i>   | 45        |
| 3.8.      | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....   | 49        |
| <b>4.</b> | <b>MEMORIA DE ORDENACIÓN.....</b>  | <b>52</b> |
| 4.1.      | OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....   | 52        |
| 4.1.1.    | <i>Estructura urbana .....</i>   | 52        |
| 4.1.2.    | <i>Estructura viaria .....</i>   | 53        |
| 4.1.3.    | <i>Sistema de espacios abiertos/equipamiento comunitario.....</i>  | 53        |
| 4.2.      | DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN .....   | 54        |
| 4.2.1.    | <i>El desarrollo residencial. ....</i>   | 54        |
| 4.2.2.    | <i>La integración de la estructura urbana de Altza en el desarrollo residencial de<br/>Auditz Akular.....</i>          | 55        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.2.3.    | <i>La red viaria</i> .....   | 56        |
| 4.2.4.    | <i>Alojamiento dotacional</i> .....  | 57        |
| 4.2.5.    | <i>Los equipamientos</i> .....   | 57        |
| 4.2.6.    | <i>Los espacios abiertos</i> .....   | 57        |
| 4.2.7.    | <i>La adaptación topográfica</i> .....   | 58        |
| 4.2.8.    | <i>Otras actuaciones relacionadas con la ordenación urbanística de Txingurri Gaina</i> .....                           | 58        |
| 4.3.      | PROGRAMA RESIDENCIAL .....   | 59        |
| 4.4.      | USOS TERCIARIOS E INDUSTRIALES .....   | 59        |
| 4.5.      | EL PAISAJE URBANO .....  | 60        |
| 4.6.      | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....  | 62        |
| 4.7.      | ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES..... | 64        |
| 4.8.      | RESERVA DE SUELO PARA ALOJAMIENTO DOTACIONAL.....  | 66        |
| 4.9.      | ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL .....   | 67        |
| <b>5.</b> | <b>MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....</b>  | <b>68</b> |
| 5.1.      | ACCESOS Y RED VIARIA .....   | 68        |
| 5.2.      | LA RED PEATONAL Y EL BIDEGORRI.....  | 70        |
| <b>6.</b> | <b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....</b>   | <b>71</b> |
| 6.1.      | MOVIMIENTO DE TIERRAS .....  | 71        |
| 6.2.      | RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES .....  | 75        |
| 6.3.      | RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.....   | 76        |
| 6.4.      | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....  | 76        |
| 6.5.      | RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....  | 77        |
| 6.6.      | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO .....   | 78        |
| 6.7.      | RED DE GAS.....  | 78        |
| 6.8.      | RED DE COMUNICACIONES .....  | 78        |

## **ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES. EN BUSCA DE UN NUEVO TEJIDO RESIDENCIAL

La resolución de una óptima ordenación para el ámbito del Plan Parcial surge en el contexto del Concurso que convoca el Ayuntamiento de San Sebastián: *Concurso para la adjudicación de la redacción del Plan Parcial de Auditiz Akular, y documento de Modificación correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana*, el equipo redactor, ganador del citado concurso, ofrece en su propuesta la metodología básica para la consecución de un nuevo tejido residencial que aúne una respuesta formal de calidad en un entorno de gran fragilidad ambiental, con el reto además de lograr la integración del nuevo tejido con las estructuras urbanas existentes en el entorno inmediato.

Se acomete la búsqueda de un nuevo tejido residencial que ofrezca una relación específica entre los espacios de habitar y los espacios libres que a su vez se configuran como generadores del entramado barrio. Esta búsqueda y las sucesivas contrastaciones con la dirección del trabajo por parte del Ayuntamiento, ha provocado un largo proceso de estudio y análisis del futuro tejido residencial, de este estudio se significan a continuación los procesos más significativos:

#### 1.1.1. Complejidad y heterogeneidad

La primera ordenación propuesta en el Plan Parcial de Auditiz Akular, presenta una imagen de mallado viario ortogonal que induce a una equivocada interpretación del concepto urbanístico utilizado puesto que puede parecerse a un ensanche tradicional a base de manzanas cerradas que separan nítidamente el espacio público (las calles y plazas) del espacio privado (los patios de manzana). Sin embargo la retícula del viario previsto, tiene tan solo la función de establecer una especie de matriz que distribuya de forma más homogénea las accesibilidades dentro de su ámbito, además de delimitar unos módulos de intervención. Cada uno de estos módulos se diseñará en su momento como un conjunto, cuyas piezas volumétricas y usos definitivos no residenciales se derivan de una serie de reglas de composición que se van a preestablecer en la normativa del Plan Parcial, con la finalidad de alcanzar una variedad controlada.

De esta manera se posibilita un paisaje urbano totalmente contrario al ensanche tradicional: Es decir, en lugar de proponer repetitividad, homogeneidad y monotonía, se apuesta por *consecución de variedad, complejidad y heterogeneidad*, que se estructura mediante un claro patrón urbanístico ortogonal para evitar el que a la vez se pueda originar confusión, aleatoriedad o desorientación. Paralelamente, se reducen al máximo las zonas exteriores privativas, primando la existencia de espacios públicos continuos que permitan recorridos desvinculados de lo que, en este caso, no se conciben como calles tradicionales.

Se define una retícula tipo:

Las áreas edificables tipo, situadas entre los ejes de la malla viaria (con 92,5 m de distancia) y el viario perimetral de 20 m de anchura, ocupan una dimensión de 72,5 m x 72,5 m. Esta superficie se subdivide mediante una retícula de 12,08 m o 14,5 m de distancia entre ejes, lo que corresponde a una crujía edificatoria que garantiza la iluminación exterior de todas las habitaciones de las viviendas, salvo cocina o baños.

Estas retículas se pueden combinar con otras retículas giradas, para adaptarse a configuraciones triangulares o para generar mayor complejidad en determinadas situaciones. El conjunto resultante



de retículas tiene como objetivo el guiar, pero no imponer la colocación de los volúmenes edificatorios. Por eso se introduce además un cierto margen de desviación transversal.

Se plantea, como regla compositiva, definir la superficie residencial construible por módulo, pero con variaciones según las distintas plantas; es decir, excluyendo la planta baja, en general cuando más alta sea la planta menos superficie construible se le asigna.

Por lo tanto sólo se establece una cifra máxima de superficie residencial construible por módulo, para su posterior distribución en las distintas plantas de altura. La densidad residencial resultante se mantiene aproximadamente constante, de modo que en las zonas céntricas, donde se prevé la sustitución parcial del uso residencial de las plantas bajas por usos comerciales, terciarios y de pequeño equipamiento local, se aumenta la edificabilidad en las plantas altas, mientras que en las zonas periféricas ocurre lo contrario.

En principio, las actividades no residenciales se concentran en las siguientes zonas:

- En el tramo céntrico del eje viario principal
- A lo largo de los tres itinerarios transversales más importantes: uno en cada macromódulo, cuyo inicio se sitúa en las áreas de mayor centralidad existentes, y cuyo final alcanza los caminos de cresta entre las distintas vaguadas, situándose en su recorrido las respectivas plazas mayores
- En las esquinas de cada módulo

De este modo la centralidad se refleja en la densificación volumétrica, ya que se mantiene la misma densidad residencial, pero se añaden los otros usos mencionados. Por tanto, el reparto de las superficies residenciales por planta tiene que variar según el nivel de centralidad.

Se plantea la idoneidad de remitir la ordenación pormenorizada de cada manzana mediante un Estudio de Detalle, de acuerdo con las determinaciones que de forma específica se establezcan para cada una de ellas.

El Estudio de Detalle determinará como se distribuyen las viviendas entre los diferentes edificios que se dispongan, pero sin que en conjunto se modifique la cifra de m<sup>2</sup> de superficie residencial asignada a cada planta. Con ello pueden resultar desde edificios independientes hasta una única volumetría compleja con distintas configuraciones por planta. Este último tipo de volumetrías puede ser obligatoria en determinados módulos, a los que se les asigna un significado especial, por ejemplo en las cabezas de los tres macromódulos.

Las viviendas en planta baja se sitúan en una cota de 1,5 m por encima de la rasante exterior (salvo las viviendas para personas minusválidas), permitiendo de esta manera que otros usos situados a nivel de la cota exterior alcancen una mayor altura hasta 4,5 m, por ejemplo en comercios etc. La tipología de la vivienda en planta baja varía según la ubicación de los módulos:

- Previsto con un pequeño espacio exterior privativo ( jardín ), en las zonas de contacto de la nueva ordenación con el tejido urbano existente y en la calle Eskalantegi
- En una sola planta, sin espacio exterior ajardinado
- En dos plantas (dúplex), sin espacio exterior ajardinado, en las zonas más céntricas.

Los tradicionales patios de manzana de uso privativo de las correspondientes comunidades de vecinos, se sustituyen en este caso, por azoteas acondicionadas para tal fin, por encima de las

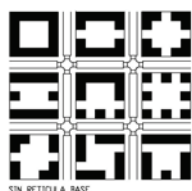
plantas segunda, tercera y cuarta. De este modo se pretende evitar el posible impacto visual negativo de unas cubiertas potencialmente degradadas, en viviendas de plantas altas.

Según la composición tipológica que finalmente se implante (porcentaje de viviendas con uno, dos, tres o cuatro dormitorios), el tamaño medio puede bajar a 85 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda, incluyendo los accesos. Esta cifra se ha comprobado mediante la realización de un ejercicio teórico sobre la retícula base de 14,5 m x 14,5 m, resultando las siguientes superficies útiles según el tamaño de la vivienda:

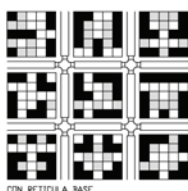
- 1 dormitorio: unos 42 m<sup>2</sup> / 1 dormitorio dúplex: unos 55 m<sup>2</sup>
- 2 dormitorios: unos 62 m<sup>2</sup>
- 3 dormitorios: unos 82 m<sup>2</sup>
- 4 dormitorios: unos 78 m<sup>2</sup>

Este posible ajuste a la creciente demanda existente de viviendas de menos dormitorios aunque con mayor superficie útil total, significaría el aumento del número total de viviendas a más de 3000. Para que exista una mayor flexibilidad respecto a posibles cambios en la demanda futura, se propone que el Plan Parcial no se determine el número exacto de viviendas por módulo, sino la superficie residencial bruta que se admite en cada módulo.

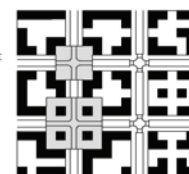
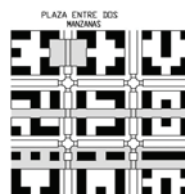
SECUENCIA DE DISOLUCION DE LA MANZANA  
CERRADA HACIA COMPOSICIONES  
VOLUMETRICAS MAS DIVERSIFICADAS



VARIACION VOLUMETRICA SEGUN PLANTAS

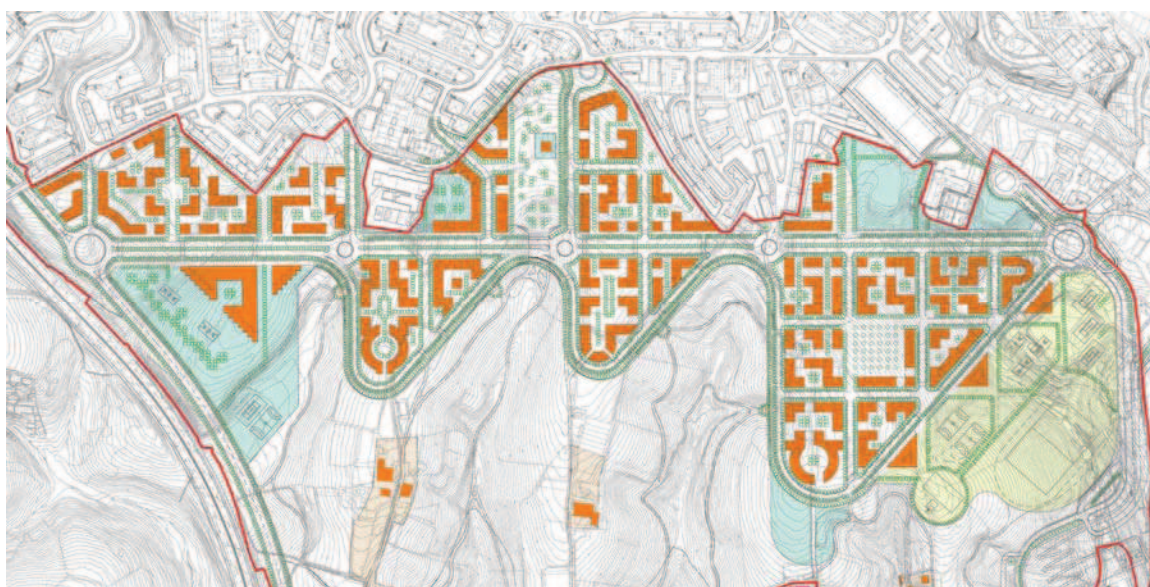


COORDINACION DE ESPACIOS ENTRE MANZANAS



### 1.1.2. Definición de las condiciones del estudio de detalle

Se establecen determinaciones pormenorizadas para la ordenación de la edificación en cada manzana, analizando diferentes alternativas y posibles volumetrías, condicionando en algún caso el reforzamiento de ejes transversales.



Se trabaja en la definición de las **tipologías edificatorias**:

- Definir tipologías edificatorias según los respectivos usos, permitiendo variaciones volumétricas y múltiples combinaciones que consigan la creación de tejidos urbanos atractivos y variados, de modo que resulten estructuras extensibles y flexibles, sin crear monotonía por repetición, monumentalidad rígida, espacios urbanos desoladores, etc.
- Elegir una gama de tipologías edificatorias que pueda adaptarse a las características del terreno, de modo que los movimientos de tierra no modifiquen de manera negativa la configuración actual y no se originen zócalos, muros de contención y plantas bajas inhóspitas, sin uso claro y con fuerte impacto visual negativo
- Adaptar la volumetría del conjunto a la escala del contexto edificado, en cuanto a edificaciones, densidad, alturas, etc. y también respecto al contexto natural, en cuanto a la vegetación y a la morfología del terreno.
- Posibilitar la oferta de diversos tipos de viviendas y locales en cuanto al tamaño, equipamiento, instalaciones, vistas, costes, etc. de modo que se produzca un grado de heterogeneidad que favorezca determinadas mezclas de usos, actividades, poblaciones, volumetrías, espacios intermedios, etc.
- Seleccionar aquellos usos para plantas bajas que contribuyen a la animación del espacio público o semipúblico contiguo (accesos a núcleos verticales, comercios, servicios con afluencia de público, instalaciones comunitarias del edificio, etc), evitando los usos molestos como pueden ser garajes individuales, almacenes, bajos tabicados, etc.
- Permitir variaciones volumétricas de las edificaciones, en forma de cuerpos salientes o entrantes en horizontal o vertical; perforaciones; escalonamientos; torretas; puentes; escalinatas; etc. de modo que se añada un valor cualitativo escultórico que personalice cada edificio y enriquezca los espacios públicos
- Incorporar espacios o elementos semipúblicos o privados en las zonas de transición interior/exterior de los edificios, tanto relacionados con las viviendas o locales (terrazas, balcones, miradores, logias, etc.) como con el edificio entero (azoteas acondicionadas, plantas bajas, soportales, entreplantas, núcleos verticales, etc.) de modo que se ofrezcan espacios útiles para actividades que puedan ampliar el disfrute de la vida al aire libre.

### 1.1.3. Los espacios libres públicos como generadores del tejido residencial

En la definición de las determinaciones concretas de cada una de las manzanas se toma en consideración la necesidad de establecer una serie de elementos estructurantes comunes que establezcan relaciones entre las diferentes manzanas cobrando protagonismo la configuración de los espacios libres públicos, como generadores del propio espacio residencial.



Se establecen las siguientes determinaciones que definen la estructura urbana:

1. *Eje viario central*

- Se deberá materializar con la edificación al menos dos tercios de la longitud del frente de las manzanas que conforman el bulevar.
- Las plantas bajas de las edificaciones que dan frente a éste se destinarán preferentemente a usos terciarios en el porcentaje señalado en las condiciones particulares de las manzanas.

2. *Localización preferente de usos terciarios*

- Plantas bajas de las edificaciones que conformen sus fachadas hacia el bulevar central
- Plantas bajas de las edificaciones que conformen sus fachadas hacia el viario de borde.
- Plantas bajas de las edificaciones que conformen espacios libres urbanos singularizados de manzanas.

3. *Viario de borde de cornisa*

- Las plantas bajas de las edificaciones que dan frente a este viario se destinarán preferentemente a usos terciarios en el porcentaje señalado en las condiciones particulares de las manzanas.
- Se deberá garantizar la apertura visual en las puntas de las mesetas que se adentran hacia las vaguadas (B, C y D), fragmentando la edificación y limitando la altura (PB+ 4).

4. *Tipología de la edificación residencial: Condiciones del Bloque abierto.*

- Anchura mínima 12 m
- Anchura máxima 13,5 m
- Longitud máxima 80 m
- Longitud mínima 24 m
- Separación mínima entre bloques 1H del edificio más al sur, y como mínimo 12 m (H = altura)
- Limitación a la disposición de bloques en paralelo: La disposición de dos bloques enfrentados entre sí exige que la longitud del solape sea como máximo una vez el ancho de bloque utilizado.
- Altura media 5 plantas (PB + 4)
- Altura mínima 3 plantas (PB+2)
- Alturas por encima de la altura media
- En las manzanas cuyas determinaciones particulares así lo contemplen y en las condiciones establecidas para cada una de ellas se permite 5ª y 6ª planta de piso en un porcentaje sobre la superficie ocupada de manzana, que no superará en ningún caso el 50% y 30% respectivamente.

5. *Condiciones de los espacios libres de uso público*

- Superficie mínima 500 m<sup>2</sup> (diámetro interior de 20 m Ø)
- El perímetro exterior del espacio libre debe estar abierto al menos en dos puntos, con una longitud de ¼ de la totalidad del mismo.
- Cada manzana deberá disponer al menos de un espacio libre público con las características físicas definidas en los puntos precedentes; este espacio obligatoriamente deberá tener una conexión directa con el espacio libre correspondiente de alguna de las manzanas contiguas.
- La disposición de los espacios libres públicos en el interior de las manzanas debe permitir recorridos peatonales continuos.



### **Configuración espacios abiertos. Estanciales**

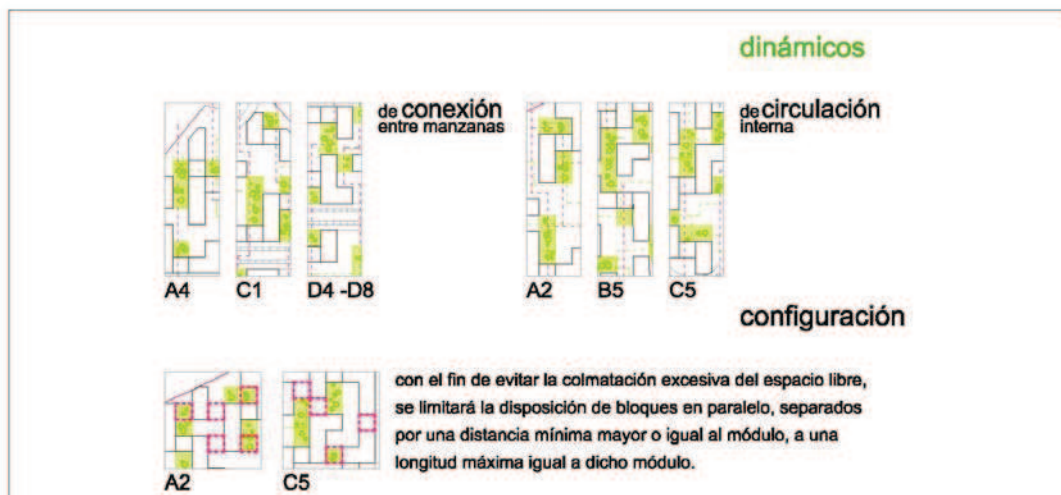
(La sujeción a una retícula organizativa no es obligatoria – se utiliza en los siguientes ejemplos para simplificar las volumetrías edificatorias)



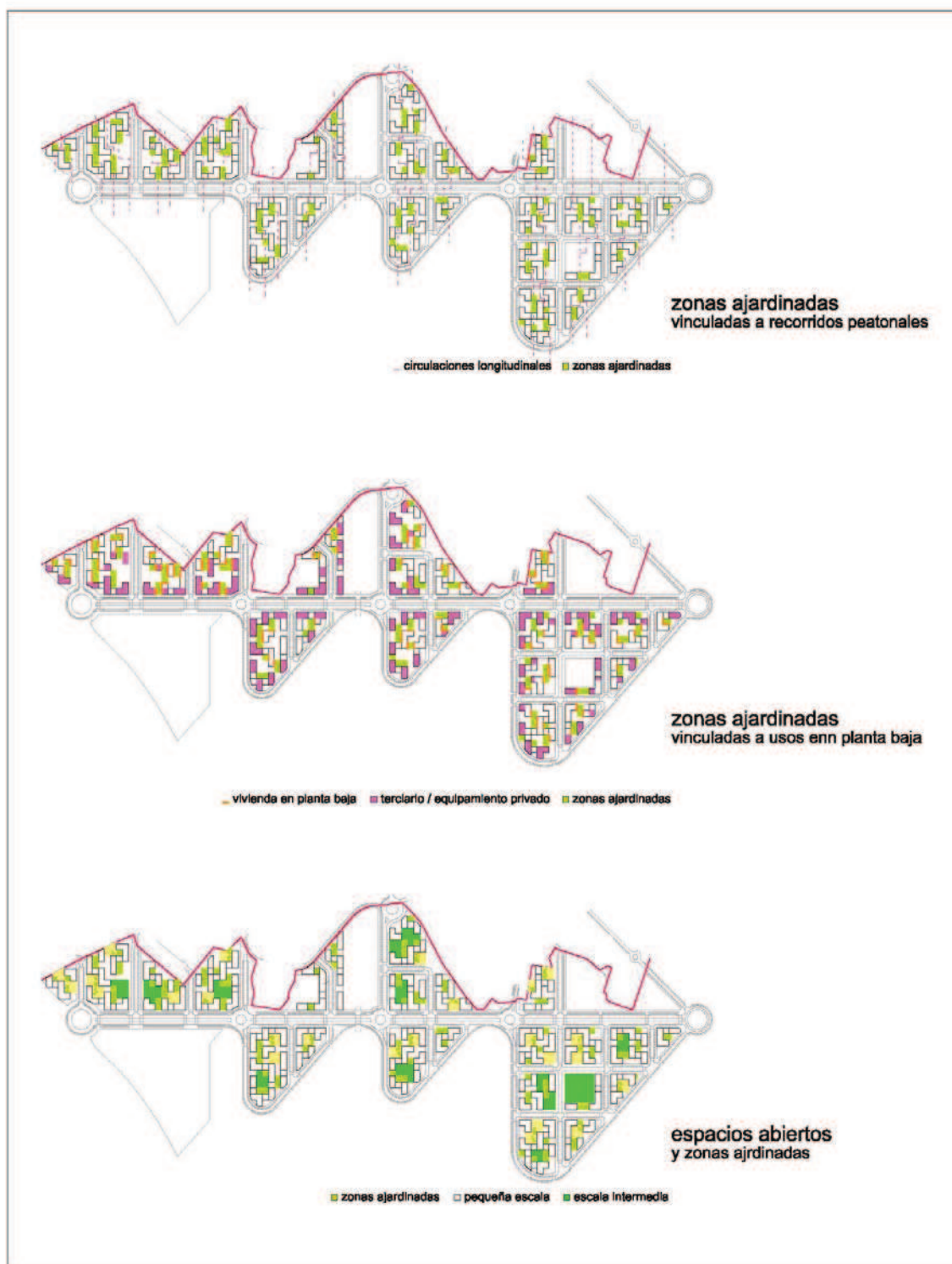
#### **6. Condiciones para los itinerarios peatonales**

Se establece la obligación de generar itinerarios peatonales que relacionen los "centros" de manzanas que se grafían.

### **Configuración espacios abiertos. Dinámicos**



### **Configuración espacios abiertos. Plantas**



#### **7. Cabeceras de vaguadas**

Las manzanas que se localizan en las cabeceras de las vaguadas (B-5, C-5 y D-12) deben observar los siguientes condicionantes con el fin de garantizar la apertura visual hacia el Parque:

- La edificación que se sitúe en los extremos sur no podrá superar una altura superior a 5 plantas (PB+4)

- La edificación se deberá fragmentar, no permitiéndose desarrollos continuos lineales.

8. *Zonas de contacto entre los dos tejidos urbanos (Altza /Auditz)*

- Los espacios interiores de manzana en contacto con el tejido urbano de Altza deberán resolver los posibles impactos negativos que se pudieran generar por desniveles topográficos, mala adecuación de vallas, cierres de parcela existentes, medianeras vistas o cualquier otro; siendo el objetivo la recualificación de los enclaves existentes a través de la puesta en carga de espacios urbanos de calidad, que completen y, o suplan los déficits detectados.
- Se deberá dar un tratamiento específico a los bordes de conexión entre ambos tejidos, mediante el diseño de nuevas áreas estanciales que sirvan a ambos, o mediante la implantación de nuevas edificaciones que contribuyan a minimizar perspectivas no deseables que no son fácilmente integrables en espacios libres abiertos.

9. *Condiciones para las viviendas en planta baja*

En la disposición de viviendas en planta baja se deberán tener en cuenta alguna de las siguientes condiciones:

- La planta baja de la vivienda deberá estar a una cota superior a la rasante de la calle o espacio libre, de al menos 1,20 m (entresuelo); el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda quedará a una altura de 2,20 sobre el nivel de la urbanización de los "espacios públicos" a los que dé frente.
- Deberá disponerse entre los espacios públicos a los que de frente y la fachada de la vivienda una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda con un fondo mínimo de 3 m, separado del exterior por un cierre de 2,00 m de altura mínima.

En la zona de terraza-jardín se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones, tanto fijas como provisionales.

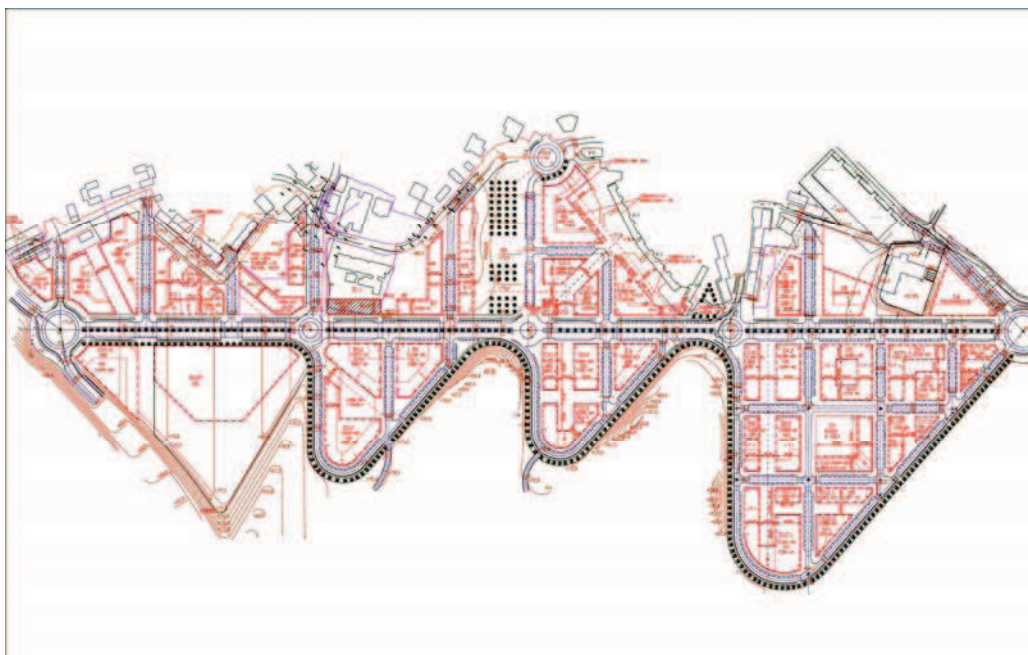
10. *Condiciones para la cuantificación de la ocupación en manzana*

En la medición de la superficie ocupada de manzana se tendrá en cuenta tanto la superficie ocupada físicamente por la edificación en planta baja, como la proyección vertical de la superficie edificada en otras plantas.

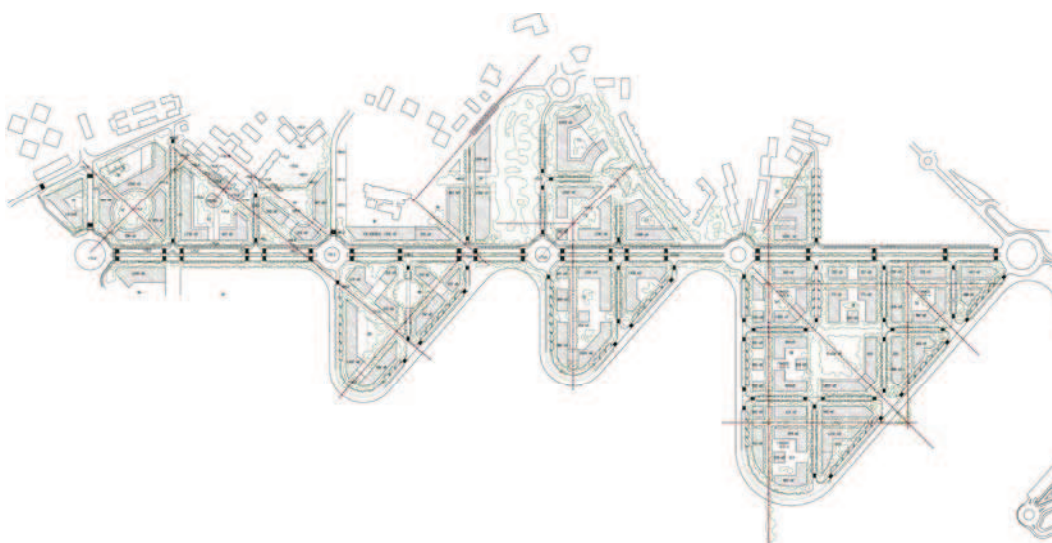
Cuando se dispongan volúmenes edificables en plantas superiores sobre zonas no edificadas en planta baja, se deberá considerar sin edificar al menos las dos primeras plantas (B+ 1).

#### **1.1.4. Integración con el entorno y establecimiento de ejes de relación**

Se plantean fuertes condicionantes del entorno edificado, las reivindicaciones de los colectivos de los barrios próximos y la necesidad de conseguir una perfecta integración de los nuevos tejidos residenciales con los existentes en contigüidad, plantea una serie de factores que deben estar presentes en la ordenación, condicionando básicamente las manzanas del borde superior que limitan con los barrios residenciales existentes.



Se establecen condicionantes de esponjamiento de las citadas manzanas, liberando de edificación las zonas de contacto, y desde la ordenación global se marcan ejes claros de ordenación que relacionan y enfatizan unos tejidos con otros.



#### **1.1.5. Simulación de una "ciudad de autor": ciudad collage**

Durante la elaboración de los trabajos se cuestiona la idoneidad de las tipologías elegidas y su regulación, teniendo en cuenta el destino de "viviendas protegidas" de un alto porcentaje del techo edificable del sector, apuntándose por parte de la Administración, la necesidad de estudiar otras tipologías más convencionales.





de Movimiento (los 'colchones' verdes hacia Altza ), pero que siguen estando en la misma 'manzana'.

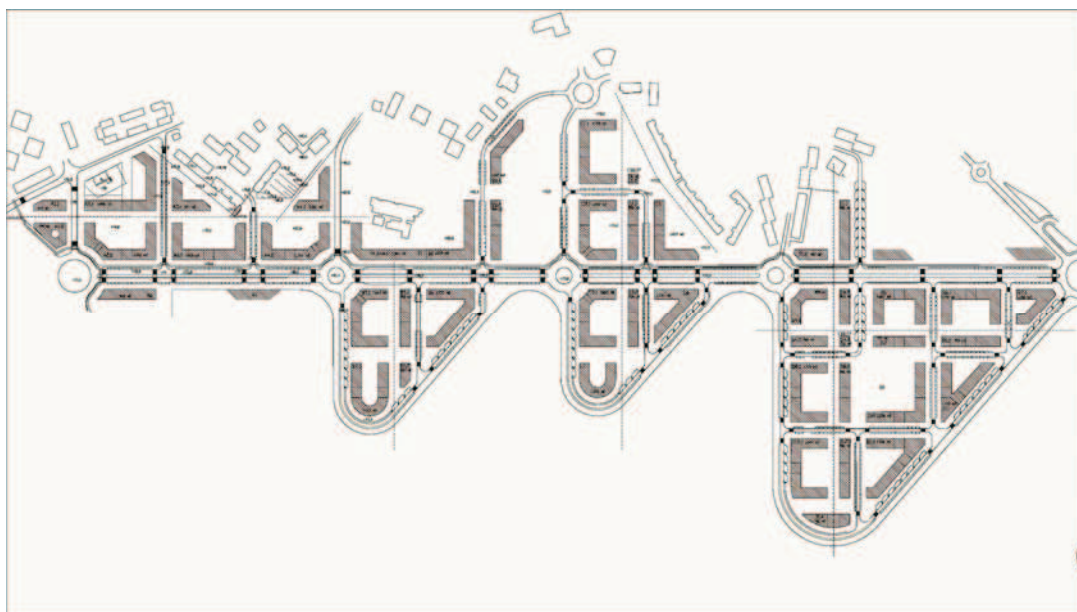
Esta simulación, tan solo sirve como ejemplo de desarrollo horizontal de cada conjunto de edificios insertados, es decir su planta tipo, sin considerar su desarrollo vertical. Tampoco sirve como ejemplo, en algunos casos, la totalidad de la planta tipo, de modo que en muchos casos aparecen solo unos fragmentos del diseño original

El dibujo representa una planta tipo, que no tiene por que ser repetitiva. Esta posible variación volumétrica por planta no está grafiada, ya que se trata de una alternativa 'light' de las posibilidades del diseño volumétrico, que finalmente permitirá la normativa definitiva.

La finalidad de esta imagen consiste en demostrar a base de ejemplos reales la compatibilidad de plantas no reticulares con las exigencias de la edificación residencial y especialmente de las VPO. Por otro lado pretende demostrar la variedad volumétrica potencial y la necesidad de establecer unas reglas, para evitar el peligro de crear una especie 'Feria de Muestras' un tanto caótica. El plano definitivo de ordenación pormenorizada no se hará por tanto a base de ejemplos realizados, sino con un diseño específico, ajustándose a los aprovechamientos definitivos y a las condiciones particulares establecidas para cada manzana.

#### 1.1.6. Otras ordenaciones

Desde la dirección del trabajo se abandona definitivamente la remisión de la volumetría definitiva y pormenorizada de cada manzana a partir de la figura del Estudio de Detalle, estableciéndose como nuevo criterio la definición convencional de la ordenación de todo el ámbito del sector, definiendo las áreas de movimiento de la edificación.



Bajo estas circunstancias se acometen diversas ordenaciones, con propuestas convencionales en las que se definen las edificaciones de forma finalista, otras intermedias donde se fijan volumetrías concretas en posiciones estratégicas (cabeceras de vaguadas) y áreas de movimiento en el resto; todas ellas desde la fijación de elementos estructurantes fijos a cualquier propuesta.



#### 1.1.7. Bases para la definición del modelo

Tras los estudios de ordenación realizados y relatados en los puntos precedentes se acomete finalmente el establecimiento de la base de ordenación sobre la que gravitará el desarrollo residencial de Auditz Akular, retomando algunas de las directrices enunciadas en los puntos anteriores y abandonando definitivamente otras como la definición de tipologías más abiertas a configurar los volúmenes a partir de Estudios de Detalle.

El desarrollo residencial de Auditz Akular se estructurará en base a una trama urbana que se ordenada a partir de un eje lineal de gran impronta, se plantea como remate de los tejidos heterogéneos que hoy se asientan en el actual barrio de Altza, conformando además la nueva fachada residencial que se abre hacia el marco natural de las sucesivas vaguadas que se conservan, localizando en ellas un gran parque.

La estructura urbana principal se configura a partir de tres módulos transversales, separados por las dos principales vaguadas laterales: Akular y Juan Etxene; la ordenación permite que ambas vaguadas se adentren hacia la ciudad consolidada integrando estas áreas de indudable valor natural con la ciudad.

La descripción detallada del modelo urbano que se define en este Plan Parcial se describe en la Memoria de Ordenación.

La zona de Auditz Akular engloba la vaguada del arroyo de Molinao con cinco vaguadas laterales de diferente extensión en el lado de Altza. Representa un espacio natural, mayoritariamente de explotación agraria, con valores medioambientales a proteger por su morfología muy variada y la existencia de masas arbóreas en los fondos de valles.



## 1.2. 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-24 Auditz-Akular, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el expediente de *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián en los AIU de Auditz-Akular, Landarro e Ilumbe*.

La modificación a su vez se justifica en la decisión del Ayuntamiento de promover en el ámbito la implantación de un programa residencial intensivo, compatible con la implantación de actividades económicas y que a su vez permita resolver tanto la accesibilidad como las deficiencias dotacionales de los barrios consolidados en el entorno de la vaguada.

La Junta de Gobierno Local en acuerdos de 17 y 31 de diciembre de 2004, que ratifican los criterios acordados en la Comisión formada por los Grupos Políticos Municipales, establece criterios básicos a contemplar en la ordenación del entorno de la vaguada y que suponen la modificación de las determinaciones del Plan General vigente, y que así se recogen en el documento de Modificación de PGOU que establece las determinaciones para el desarrollo del presente Plan Parcial, al respecto se señalan los criterios concernientes al ámbito del sector:

### Elementos viarios estructurantes:

1. *Se materializará un nuevo enlace con la tijera de Garbera desde Txingurri Gaina, que conecte los nuevos desarrollos residenciales de Auditz Akular, realizando los movimientos de tierras necesarios.*  
*En Txingurri Gaina se estudiará un desarrollo preferentemente de equipamiento, sin descartar usos residenciales e inclusive actividades terciarias.*
2. *Se acepta la conexión N-I – A-8 en ejecución por la DFG y la conexión desde la glorieta en lo alto de la Vaguada de Darieta hasta la conexión con la glorieta de las Mercedes. Respecto de la conexión Darieta – Mercedes se estudiarán los trazados del viario posibles que sean compatibles con los nuevos desarrollos residenciales que se proyecten en la vaguada de Molinao.*
3. *Se establecerá una conexión viaria con Landarro que conecte como mínimo con la glorieta de las Mercedes y, si ello resulta factible, con el viario mencionado en el punto anterior.*
4. *Se establecerá una reserva de suelo que permita una conexión directa Auditz-Akular - variante, por si fuera posible una futura autorización de Diputación Foral.*

### Audit Akular

*Desarrollo residencia de importancia. El criterio de diseño se establece en un mínimo de 3.000 nuevas viviendas entre Audit Akular y la vaguada de Molinao.*

### Miraballes

*Se intervendrá en este entorno mediante un desmonte de intensidad.*

### Equipamientos:

1. *En los entornos del actual polideportivo y el centro escolar se establecerá una gran zona de equipamientos variados.*
2. *En la cabecera de la vaguada de Darieta se desarrollará una zona de equipamiento deportivo que contemple un campo de fútbol reglamentario.*

El Plan General vigente calificaba el ámbito de Audit Akular como residencial de edificación de bajo desarrollo, y establecía un número máximo de 800 viviendas, con una previsión de suelo para dotaciones que permitiera completar las de la zona consolidada colindante; el documento

de modificación permite el desarrollo de un programa intensivo de viviendas aumentando el aprovechamiento edificatorio, manteniendo los estándares dotacionales establecidos por el Plan General, de forma que sirvan tanto al nuevo desarrollo como al suelo residencial colindante.

### **1.3. CONTENIDO MATERIAL DEL DOCUMENTO**

El Plan Parcial del A.I.U. AL.24 "AUDITZ AKULAR", está integrado por los siguientes documentos:

- Documento A: MEMORIA, que contiene un apartado de información *Memoria de información*, donde se describe y analizan las características naturales, urbanas, ambientales y del entorno del ámbito delimitado, que han servido como base para la definición del modelo de ordenación contenido en el Plan Parcial; y la *Memoria de ordenación* que describe y justifica la ordenación propuesta.
- Documento B: NORMAS URBANÍSTICAS.
- Documento C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- Documento E: PLANOS, que contiene los planos de información del ámbito del sector y su entorno inmediato y los planos de Ordenación donde se describe la ordenación urbanística propuesta.

## 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

El documento de planeamiento general que establece las condiciones para el desarrollo del sector AL-24. Auditx Akular es el documento de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para los ámbitos de suelo urbanizable no programado AL-24 Auditx-Akular y AL-19 Landarro y para el suelo no urbanizable del entorno de la vaguada de Molinao".

El programa urbanístico previsto en el citado documento contempla entre otras las siguientes intervenciones básicas:

- Primero: Un desarrollo residencial aproximado de 2.800 viviendas, en la extensión residencial de Auditx Akular. La plataforma sobre la que se contempla el programa residencial, así como su correspondiente viario y reserva para equipamiento comunitario (excluida la superficie destinada a zonas verdes en el conjunto del Parque), ocupa una superficie bruta aproximada de 39,54 Ha, lo que significa, una ocupación del 35,57% del conjunto de la zona ordenada. La ordenación deberá establecer condiciones para la integración y el mantenimiento de los enclaves residenciales tradicionales, así como para la reposición de aquellas edificaciones que sean incompatibles con la ordenación propuesta. Se han delimitado los ámbitos en los que se deberá resolver dicha ordenación, con una superficie aproximada de 1,65 Ha, que supone el 1,48% del suelo urbanizable.

El conjunto de la propuesta se realiza desde la previsión de su integración en la transformación de Txingurri Gaina donde queda detectado un especial potencial de gran significado en la difícil regeneración urbanística de Altza, y trascendental para la mejora del enclave residencial de Larratxo, paradigma de zona urbanística congestionada.

El desmonte parcial de Txingurri Gaina, además del "desahogo" que supone para el conjunto de la zona de Larratxo, permite una integración urbana en la reordenación del enlace viario de Garbera, posibilitando una redefinición del equipamiento urbano en una zona de gran significado urbanístico en la medida en que cabe concebir una "nueva puerta" de acceso al Barrio de Altza desde el contiguo Barrio de Intxaurreondo.

El elemento que une el conjunto de estas actuaciones es la red viaria estructurante. Para evitar la saturación de la deficiente red viaria local existente, se han buscado conexiones viarias directas entre el eje viario principal de la actuación residencial en Auditx Akular y la red viaria primaria que rodea la zona de Auditx Akular – Landarro por el Sur.

El desarrollo del extenso programa residencial, así como el correspondiente a la creación de suelo para el desarrollo de actividades económicas requiere de una gran transformación de la topografía existente, dadas las características de la misma.

El criterio que ha presidido la elaboración de alternativas de ordenación en desarrollo de las determinaciones del presente documento es el de conseguir un equilibrio dentro del ámbito de actuación entre los desmontes y rellenos precisos para la realización de las distintas plataformas y, todo ello, tras aplicar las recomendaciones y conclusiones contenidas en el Informe Geotécnico realizado en el ámbito de ordenación.

Con respecto al **Programa Residencial** la modificación del Plan General tiene entre sus objetivos principales posibilitar la implantación de un programa residencial intensivo que permita un plan municipal de choque, respetando los estándares de vivienda protegida establecidos por la legislación urbanística.

La Modificación del PGOU establece una **reserva de suelo para dotaciones locales**, de acuerdo con el siguiente detalle:

|   | <b>estándar</b>                           |                               | <b>totales</b>             |
|---|---|-------------------------------|----------------------------|
| Zonas verdes y espacios libres públicos | 20% s/S sector                            |                               | 128.739 m <sup>2</sup> (s) |
| Equipamiento deportivo público          | 7,5% s/S sector                           |                               | 48.277 m <sup>2</sup> (s)  |
| Equipamiento no deportivo público       | 5% s/S sector                             |                               | 32.185 m <sup>2</sup> (s)  |
| Equipamiento privado                    | 1m <sup>2</sup> (t)/25 m <sup>2</sup> (t) |                               | 11.488 m <sup>2</sup> (t)  |
| Aparcamiento de vehículos               | Parcelas privadas                         | 0,35pzas/25m <sup>2</sup> (t) | 4.021 plazas               |
|   | Parcelas públicas                         | 0,15pzas/25m <sup>2</sup> (t) | 1.723 plazas               |

La modificación del Plan General establece con carácter de determinación de ordenación estructural para el sector de Auditiz Akular la reserva de una zona verde de carácter local en la zona de las vaguadas de Akular y Juanantxone, con una superficie de 193.821 m<sup>2</sup>, que supone un 30,11% de la superficie del sector de suelo urbanizable.

## 2.1. RESERVAS DE SUELO PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El artículo 78 la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, establece que la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red general de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente, estableciendo a los efectos una correlación de 1 habitante por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada al uso de vivienda

En el suelo urbanizable residencial, esté incremento, en virtud del artículo 105 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, requeriría la siguiente previsión de suelo para el sistema general de espacios libres:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Edificabilidad urbanística residencial .....                               | 247.200 m <sup>2</sup> (t) |
| Número máximo de habitantes previsto (1 hab/25 m <sup>2</sup> (t)) .....   | 9.888 habitantes           |
| Reserva de sistema general de espacios libres (5m <sup>2</sup> /hab) ..... | 49.440 m <sup>2</sup> (s)  |

La modificación del Plan General prevé una reserva de suelo para el sistema general de espacios libres de 218.825 m<sup>2</sup> en el entorno de la regata de Molinao, que cumple con la reserva legal exigida. El sistema general de espacios libres supone un estándar de 22,13 m<sup>2</sup>/habitante, con la correlación habitante/m<sup>2</sup> establecida por la Ley.

## 2.2. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD MEDIA

La Modificación del Plan General, establece las siguientes determinaciones sobre la edificabilidad urbanística para el sector de suelo urbanizable delimitado:

| <b>Sector</b> | <b>E URBANÍSTICA</b> |                           | <b>E URBANISTICA total</b> | <b>E URBANÍSTICA. USOS</b> |                           |
|---------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| AuditizAkular | Auditiz Akular       | 242.900m <sup>2</sup> (t) | 247.200m <sup>2</sup> (t)  | VPO (55%)                  | 135.960m <sup>2</sup> (t) |
|               | Enclaves             | 4.300m <sup>2</sup> (t)   |                            | VTM <sub>RE</sub> (20%)    | 49.440 m <sup>2</sup> (t) |
|               |                      |                           |                            | VTM <sub>RG</sub> (5%)     | 12.360 m <sup>2</sup> (t) |
|               |                      |                           |                            | VPL* (20%)                 | 49.440 m <sup>2</sup> (t) |
|               | Otros usos*          | 40.000m <sup>2</sup> (t)  | 40.000m <sup>2</sup> (t)   | OU**                       | 40.000 m <sup>2</sup> (t) |

\* Incluida la edificabilidad prevista en los enclaves

\*\*Incluye uso terciario y equipamiento privado

Se establece la siguiente asignación de sistemas generales:

| Sistema general | Audit Akular                    |
|-----------------|---------------------------------|
| SGV-1           | 60.240 m <sup>2</sup> (s)       |
| SG Ilumbe       | 118.280 m <sup>2</sup> (s)      |
| SGEL-1          | 93.673 m <sup>2</sup> (s)       |
|                 | <b>272.193 m<sup>2</sup>(s)</b> |

### 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 establezca 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. Audit-Akular:

Uso característico: ..... vivienda de protección oficial (VPO)

Coeficientes de ponderación:

|  |     |
|--|-----|
| Vivienda de protección oficial (VPO) .....                             | 1   |
| Vivienda de precio tasado, régimen especial (VTM <sub>RE</sub> ) ..... | 2,5 |
| Vivienda de precio tasado, régimen general (VTM <sub>RG</sub> ) .....  | 3   |
| Vivienda de precio libre (VPL) .....                                   | 7,5 |
| Terciario .....  | 3   |

|           | Superficie<br>(m²s) | E URBANÍSTICA<br>(m²t)          |         | E <sub>URB.</sub> usos<br>(m²t) |         | Cp   | E <sub>URB.</sub><br>ponderada |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|------|--------------------------------|
| Sector    | 643.693             | AzAk residencial <sup>(1)</sup> | 247.200 | VPO (55%)                       | 135.960 | 1,00 | 135.960                        |
|           |                     | Otros usos                      | 40.000  | VTM <sub>RE</sub> (20%)         | 49.440  | 2,50 | 123.600                        |
|           |                     |                                 |         | VTM <sub>RG</sub> (5%)          | 12.360  | 3,00 | 37.080                         |
|           |                     |                                 |         | VPL (20%)                       | 49.440  | 7,50 | 370.800                        |
|           |                     |                                 |         | OU                              | 40.000  | 3,00 | 120.000                        |
| SGV-1.1   | 60.240              |                                 |         |                                 |         |      |                                |
| SG Ilumbe | 118.280             |                                 |         |                                 |         |      |                                |
| SGEL-1    | 93.673              |                                 |         |                                 |         |      |                                |
| Total     | 915.886             |                                 | 287.200 |                                 | 287.200 |      | 787.440                        |

<sup>(1)</sup> Excluida edificabilidad existente en los enclaves

Edificabilidad media del A.I.U.: 0,8598 m<sup>2</sup> uso característico (VPO) / m<sup>2</sup> suelo



### 2.3. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana establece en el ámbito objeto de Plan Parcial, con carácter de ordenación estructurante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación del suelo incluido en su ámbito:

Todo el suelo incluido en la modificación 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 Auditz Akular, con calificación global residencial en edificación abierta (Zona A-300)*
- *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:

Se establecen los siguientes plazos:

- *Elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo:*
  - *Sector Auditz Akular: un año desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General*
  - *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. 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*

Los dos sistemas generales se adscriben al suelo urbanizable a efectos de su obtención, ejecución y asunción de las cargas de urbanización.

- f) Estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y reserva de alojamiento dotacional.

La ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo contendrá como mínimo lo siguientes porcentajes sobre la edificabilidad urbanística residencial:

- *Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública:*
  - **VPO** (incluye vivienda de protección de régimen general, de régimen especial) ..... 55%
  - **VTM<sub>RE</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen especial) ..... 20%
  - **VTM<sub>RG</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen general) ..... 5%
- *Alojamiento dotacional*
  - 1,5 m<sup>2</sup> sobre cada 100 m<sup>2</sup> de incremento sobre el techo residencial previsto por la modificación.

- g) Criterios que permitan 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 varía en más de un 5%, por exceso o por defecto, de la establecida por esta modificación.

- h) Delimitación de los sectores de suelo urbanizable, Auditiz Akular y Landarro, cuya ordenación pormenorizada se remite a la formulación del correspondiente Plan Parcial.

- i) Fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean para cada sector.

*Sector Auditiz Akular:*

- *Uso característico: residencial en edificación abierta (A-300)*
- *Edificabilidad urbanística máxima: 287.200 m<sup>2</sup>*
- *Usos compatibles: terciario e industrial compatible con residencial*
- *Edificabilidad urbanística máxima destinada a usos compatibles: 40.000 m<sup>2</sup>*

*Sector Landarro*

- *Uso característico: actividades económicas*
- *Edificabilidad urbanística máxima: 90.000 m<sup>2</sup>*
- *Usos compatibles: industrial y equipamiento privado*

- j) Características básicas de los sistemas locales, contenidas en las fichas normativas de cada uno de los sectores.

## 2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

**A.I.U. AL.24 AUDITZ-AKULAR (Altza)****(SUPERFICIE: 797.606 m<sup>2</sup>)****I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN**

- Establecer un importante programa residencial en Auditiz Akular, al objeto de posibilitar una intervención significativa de vivienda protegida que permita incidir en la problemática situación actual de acceso a la vivienda por parte de la mayoría de la población en el término municipal, con una dotación de espacios libres y equipamientos que permita completar las dotaciones del suelo urbano colindante.
- Ordenar el programa residencial de Auditiz Akular de tal manera que no sólo se satisfagan las necesidades cuantitativas de vivienda, sino también las cualitativas en el desarrollo urbanístico, a través de su integración en el territorio y en el contexto urbano de Altza.
- 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 tráficos 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.
- Propiciar con el desarrollo del nuevo programa residencial una definición del borde urbano de Altza, formando una nueva fachada identificable en el territorio, diferenciando la nueva actuación frente al contexto urbano existente mediante la consecución de su propia identidad.
- Permeabilizar la nueva zona residencial para facilitar el acceso desde Altza tanto a este territorio natural como a los cercanos equipamientos educativos y deportivos, de modo que la nueva actuación no constituya una barrera que separe a la población actual de los espacios abiertos circundantes.
- Creación del nuevo Parque que se extienda a ambos lados de la regata de Molinao, entre los desarrollos residenciales de Auditiz Akular y de Molinao y el de actividades económicas de Landarro.

**II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL****1.- CALIFICACIÓN GLOBAL****\*ZONA (A.300). RESIDENCIAL**

(Residencial de Edificación Abierta)

**(Superficie: 643.693 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:
  - Edificabilidad urbanística
    - Edificabilidad urbanística sobre rasante ..... 287.200 m<sup>2</sup>(t)
    - Edificabilidad urbanística bajo rasante..... 172.320 m<sup>2</sup>(t)
- Condiciones particulares de uso:
  - El uso predominante será el residencial, fijándose, con carácter orientativo, en 2.800 el número de viviendas a ordenar, que se incrementará con las nuevas viviendas en los enclaves, estimadas en 44 (excluidas las existentes).
  - El 80% de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante, medida en m<sup>2</sup>(t), se destinará, como mínimo, a viviendas de protección pública, con las siguientes especificaciones:
    - **VPO** (incluye vivienda de protección de régimen general, de régimen especial y de precio tasado) ..... 55%
    - **VTM<sub>RE</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen especial) . 20%
    - **VTM<sub>RG</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen general). 5%

**\*ZONA E.120/AL.24** (Vía urbana /SG)**(Superficie: 60.240 m<sup>2</sup>)****\*ZONA F.100/AL.24** (Parque urbano /SG)**(Superficie: 93.673 m<sup>2</sup>)**

**A.I.U. AL.24 AUDITZ-AKULAR (Altza)****(Continuación)****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.

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

\*Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística sobre rasante:

- Aprovechamiento edificatorio A.I.U. AL 24:

- Viviendas protección oficial (VPO) ..... 135.960 m<sup>2</sup>(t)
- Viviendas precio tasado régimen especial (VTM<sub>RE</sub>) ..... 49.440 m<sup>2</sup>(t)
- Viviendas precio tasado régimen general (VTM<sub>RG</sub>) ..... 12.360 m<sup>2</sup>(t)
- Viviendas precio libre (VPL) ..... 45.140 m<sup>2</sup>(t)
- Residencial enclaves aislados (VPL) ..... 4.300 m<sup>2</sup>(t)  
(Excluida la edificabilidad residencial existente)
- Terciario y equipamiento privado ..... 40.000 m<sup>2</sup>(t)

- Uso característico del sector ..... Residencial VPO<sup>1</sup>

\*Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística bajo rasante:

- El aprovechamiento edificatorio bajo rasante de cada parcela no superará el 60% del aprovechamiento edificatorio asignado sobre rasante

\*Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Corresponde al sector 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 (SG)

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

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

- La dotación de espacios libres tendrá una superficie mínima equivalente del 20% del sector, e incorporará los espacios libres vinculantes señalados gráficamente.
- La dotación de equipamiento deportivo tendrá una superficie mínima equivalente del 7,5% del sector., y se localizará preferentemente en el extremo Noreste (vaguada de Larrés).
- La dotación de equipamientos no deportivos públicos tendrá una superficie mínima del 5% del sector, y se ubicará en el extremo Suroeste y en contigüidad con suelos ya destinados a equipamientos en la actualidad.
- La dotación de equipamiento privado será de 1 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante destinados a usos distintos de las dotaciones públicas.
- El planeamiento de desarrollo deberá calificar con destino a alojamiento dotacional una superficie de suelo no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de uso residencial, o por cada nueva vivienda prevista.
- El planeamiento de desarrollo previsto desde la presente Modificación especificará las características de los espacios libres, con el criterio de intensificar el tratamiento urbanizado en las zonas más próximas al desarrollo residencial y diluir dicha intensidad de urbanización en el resto del territorio, integrando los usos tradicionales existentes.
- Independientemente de estos significativos espacios libres, el planeamiento de desarrollo concretará otros tipos de espacios libres dispuestos en el interior de la trama residencial.

<sup>1</sup> El uso característico del sector es residencial en vivienda de protección pública **VPO**, teniendo tal consideración las contenidas en la Disposición adicional octava de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

**A.I.U. AL.24 AUDITZ-AKULAR (Altza)****(Continuación)**

- 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.

**3.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA**

- En el sector delimitado se encuentra la Zona de Presunción Arqueológica 34.Caserío de Miraballes; en aplicación de lo dispuesto el art. 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural, será necesaria la realización de un estudio arqueológico en el que se determine el valor arqueológico de la zona declarada, referido al proyecto de urbanización que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración. Su contenido será, al menos, el determinado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.

### 3. MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 3.1. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El ámbito del Plan Parcial está delimitado gráficamente en los planos; está comprendido por el sector de suelo urbanizable sectorizado A.I.U. AL.24 AUDITZ AKULAR que limita al sur con el parque de Molinao y el sector de suelo urbanizable sectorizado de Landarro; al norte y este con los tejidos urbanos consolidados de Altza y Buenavista respectivamente; y al oeste con el sistema general viario Txingurri- Las Mercedes.



#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y SU ENTORNO

El ámbito delimitado se sitúa en el corredor urbano que se desarrolla al este de la Ciudad de Donostia-San Sebastián.

Este corredor presenta una alta intensidad 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 Donostia-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 y constituida, además del sector objeto de Plan Parcial, por el Barrio de Altza y Pasaia Antxo; está limitada al sur por el trazado de la Autopista A-8 y al norte por la antigua CN-I.

Los límites urbanos que caracterizan su entorno próximo son:

- Al norte, los trazados casi superpuestos, de la Carretera N-I y del Ferrocarril, suponen una gran limitación en la relación del ámbito con el conjunto del Puerto de Pasaia.



- Al sur, el trazado de la A-8, que limita el ámbito con el territorio que se extiende a través del ámbito protegido de Lauhaizeta hasta la cima de San Marcos.
- Al oeste, la conexión entre la A-8 y la N-I, constituyen un límite claro a su posible conexión con los asentamientos urbanos del barrio de Intxaurrondo situado a ambos lados de la A-8.
- Al este, la también conexión entre la A-8 y la N-I, hoy día convertida en variante de Pasaia, así como la abrupta topografía existente, provocan la separación drástica del desarrollo urbano de Erreñería.



Comarca de Oarsoaldea.

Esta zona se ha caracterizado históricamente por el desarrollo de usos de carácter industrial y de vivienda. Esta tendencia ha sufrido importantes cambios que, en el caso de Antxo, y salvo la excepción del asentamiento industrial de Papin, representa la casi total desaparición de los usos industriales.

De esta forma, el territorio se ha ido especializando en el uso residencial, intensificándose las tendencias que surgen a partir de la mitad del siglo pasado, momento en el que jugaron un papel fundamental los asentamientos residenciales obreros correspondientes a los intensos procesos migratorios producidos en el conjunto de la provincia y especialmente en la



En la actualidad, la necesaria regeneración urbanística del entorno de la Bahía de Pasaia, aún no concretada por las incógnitas que existen en relación a la redefinición de la infraestructura portuaria, constituye la operación urbanística más significativa del entorno.

### 3.2.1. Las estructuras urbanas residenciales próximas

En la zona alta del entorno del sector y en las laderas orientadas hacia el Este se producen los diferentes asentamientos residenciales.



En el camino de cresta que profundiza hacia el interior del hábitat rural se ubica el antiguo ayuntamiento de Altza con el frontón y la Iglesia; el cementerio ubicado como mirador hacia el poniente completaba el primitivo asentamiento.



En la zona baja de Herrera, se localizan algunos desarrollos urbanos, y al Sur del trazado ferroviario surgen los primeros enclaves industriales, así como varios desarrollos residenciales en la ladera, apoyados sobre el primitivo trazado del Paseo de Herrera. Los equipamientos también tienen aquí presencia, surge el Colegio Público de Herrera y el Campo Municipal de Fútbol de Herrera sobre el paraje de Txingurri.



La extracción de material para proceder a la construcción del Puerto facilitará la posterior implantación de otros usos industriales (actual ámbito de Jolastokieta).

A partir de los años 60 y 70 se intensifica la construcción residencial, a la vez que se mantienen e intensifican los primitivos asentamientos industriales. Ello no se produce sólo en el entorno de Pasaia, sino que también junto a la Herrera y Altza, a pesar de los precarios accesos viarios.



En el extremo Sur del asentamiento industrial de Pasaia, ya en término de Donosita- San Sebastián, junto al primitivo asentamiento de Molinao se desarrolla el asentamiento industrial de Papin, también con precarios accesos viarios.



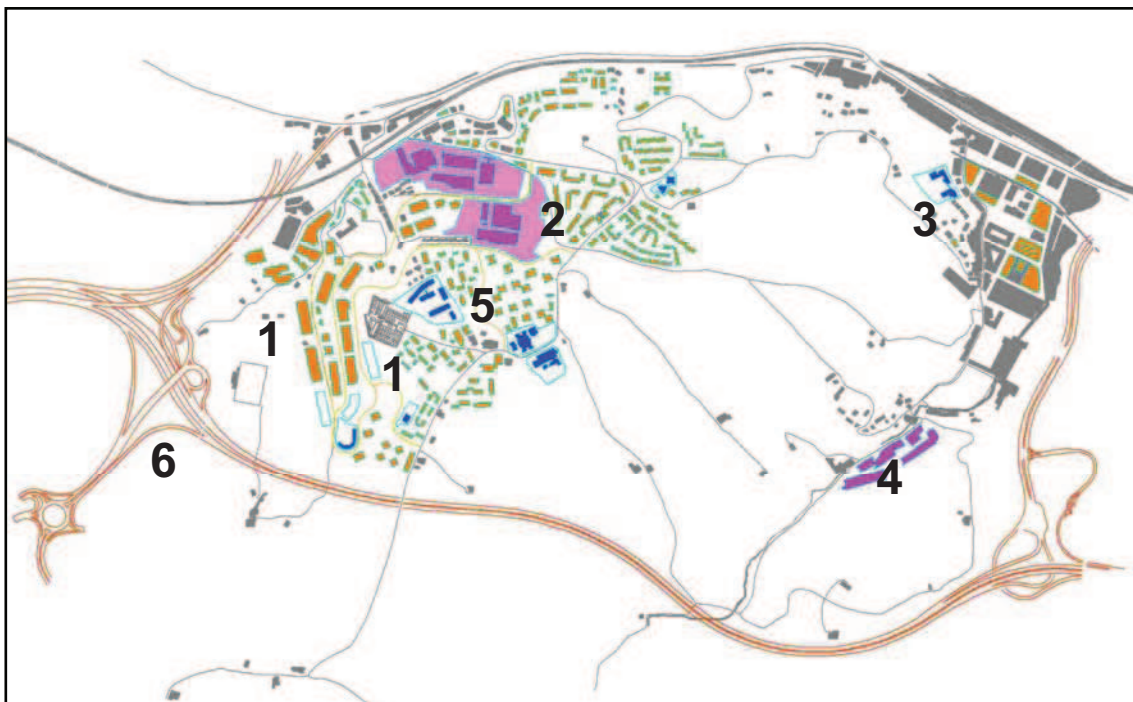
Hay que destacar que si bien los diferentes desarrollos urbanos se produjeron a partir de precarios e insuficientes accesos, la existencia en el entorno inmediato de una infraestructura viaria tan importante como la Autopista no supuso la solución a sus problemas de accesibilidad, sino que por el contrario este eje viario de primer orden ha contribuido a la marginación de los desarrollos que se produjeron en la zona creando nuevas barreras y limitando su posterior integración con otros crecimientos urbanos del entorno.



El desarrollo intensivo residencial no llevó parejo la construcción de los correspondientes equipamientos y éstos se limitan, en un primer momento, a los equipamientos educativos, más desarrollados en el entorno municipal de Donostia- San Sebastián que en el de Pasaia.



### Caracterización del tejido residencial



1. Desarrollo residencial muy denso, falto de estructuración y carente de una red viaria adecuada: Larratxo, exponente de la incorrecta aplicación de edificios en altura y carente de espacios comunitarios.
2. Desarrollo de actividades socioeconómicas en el interior de la trama urbana, actualmente en proceso de recalificación residencial.
3. Reconversión residencial de iniciales asentamientos industriales en la trama urbana interna de Antxo.
4. Afianzamiento del primitivo asentamiento industrial aislado de Papin, generador de conflictos medioambientales y en precarias condiciones de accesibilidad.
5. Desarrollo de equipamientos básicos de carácter educativo.
6. La inicial concepción de la Autopista obvia la resolución de los graves problemas de accesibilidad, a la vez que genera unas significativas barreras urbanísticas para la integración del barrio de Altza en el entorno urbano próximo.



### 3.2.2. El tejido residencial.

Se ha realizado un análisis y cuantificación del uso residencial en el entorno inmediato del ámbito de Altza Pasaia, a partir de la explotación de la información catastral vigente.



Principalmente se analiza el conjunto del barrio de Altza, separando del mismo la zona de Buena Vista, Eskalantegi y la zona de Molinao. Se obtiene un total de 7.171 viviendas. Dentro de esta zona, cabe señalar las siguientes subzonas:

- Subzona 1. La Herrera Picabea
- Subzona 2. Larratxo
- Subzona 3. Altza Gaina
- Subzona 4. Arria
- Subzona 5. Alto de Buena Vista.



Estas son las subzonas de mayor relación con el ámbito del Plan Parcial.

En la explotación de la información catastral se ha tenido en cuenta la correspondiente a la enumeración de los locales comerciales, así como la superficie destinada a tal uso.

Resulta significativa la densidad existente en Larratxo donde se cuantifica un número de 2.305 viviendas, lo que representa una densidad respecto del conjunto de la zona de 150 viviendas / Ha.

Altza Gaina, con 1.669 viviendas, presenta una densidad de 80 viviendas/ Ha., mientras que la zona de Arria presenta una densidad de 91,5 Viviendas / Ha. y un total de 1.616 viviendas.



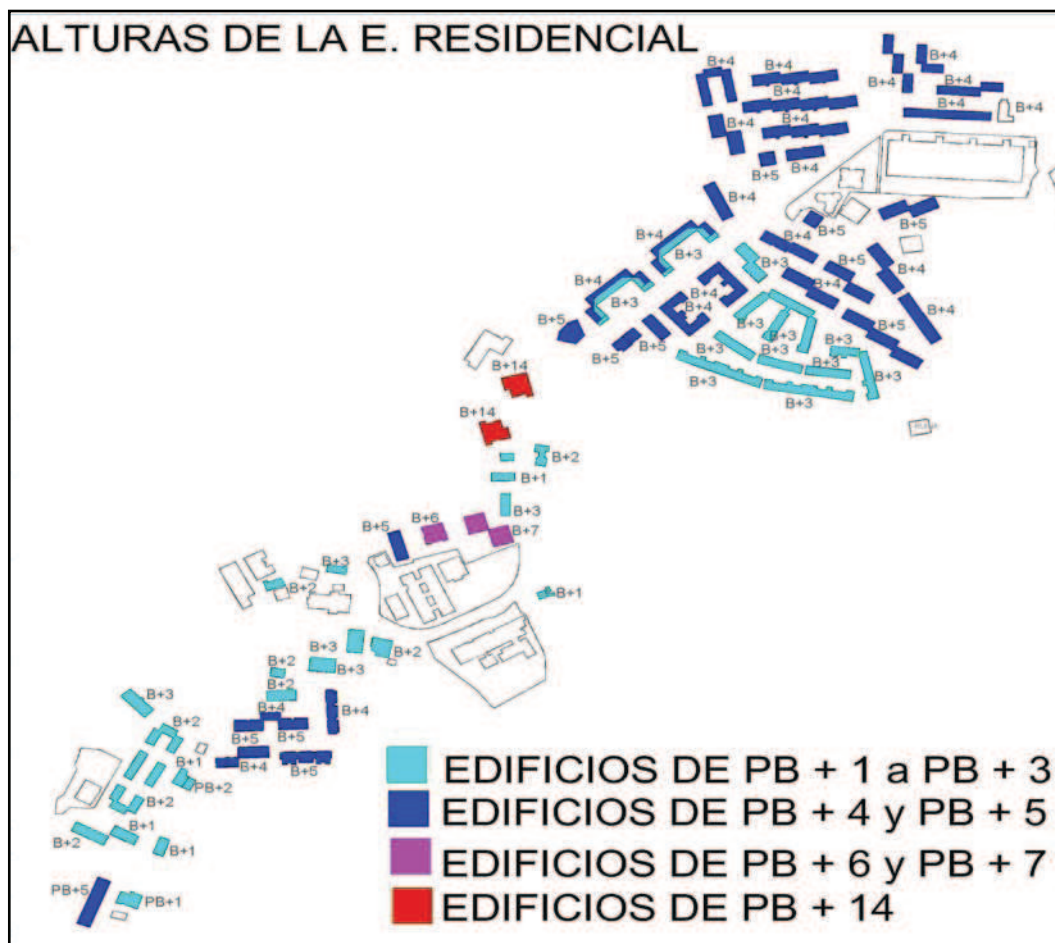
Otras densidades a reseñar son la correspondiente al núcleo próximo de Pasaia (290 viv. /Ha) que resulta ser la más elevada del conjunto, y la correspondiente al alto de Buena Vista, la menos densa con 20 viv. / Ha. El conjunto de Molinao presenta un número aproximado de 80 viviendas.



La zona de mayor contacto con el futuro desarrollo residencial de Auditx Akular (Altza Gaina, Arria, y Alto de Buena Vista), representa un total aproximado de 3.500 viviendas, a las que habría que añadir las resultantes de la recalificación de Lardi Alde (350 aproximadamente). Completadas con promociones pendientes en el alto de Buena



Vista, se obtiene un total aproximado de 4.000 viviendas en el entorno próximo de Auditiz Akular.



El uso residencial se desarrolla en el ámbito de Altza básicamente desde el empleo de la tipología residencial de edificación abierta, diferenciándose la zona del Alto de Buena Vista, donde se emplea tipologías residenciales de bajo desarrollo, incluida la edificación unifamiliar adosada.

Se constatan diferencias de altura considerables, destacando el perfil inadecuado de la zona de Larratxo. La zona de contacto con el futuro desarrollo de Auditiz Akular, presenta un perfil más benigno. En Arria, el perfil dominante medio cabe establecerlo en 4 plantas. En la Zona de Altza Gaina cabe destacar la edificación en altura del Mirador de Altza, así como los edificios de baja altura y carácter aislado situados en las proximidades del Paseo de Lauhaizeta.

### **Aparcamientos**

Desde un primer análisis realizado sobre los datos aportados por el catastro en relación a las plazas de aparcamiento contenidas en la edificación residencial se constata una situación deficitaria.

El desarrollo urbano previsto en Auditiz Akular podrá contribuir a satisfacer los déficits detectados, si bien deberá de tenerse en cuenta que tan sólo paliará el déficit existente en las zonas contiguas, máxime teniendo en cuenta las condiciones topográficas del entorno.

### **Usos en planta baja**



Desde la condición de zona urbana periférica resulta necesario el análisis de las plantas bajas de la edificación, máxime teniendo en cuenta el bajo atractivo del uso comercial.

En la zona de Altza Gaina, salvo en casos aislados el uso básico es el de vivienda. Es de destacar el uso comercial que se produce en el punto denominado Mirador de Altza.

En la zona de Arria resulta más frecuente el uso comercial en las plantas bajas de la edificación, si bien tanto en las agrupaciones de Santa Bárbara y de Don Bosco, el uso prominente en la planta baja es de vivienda.

### **3.2.3. La actividad comercial y los focos de vida urbana.**

La implantación del centro comercial de Garbera ha supuesto una limitación a la oferta comercial interna del barrio, una actividad urbana escasa debido a su carácter periférico.



Si bien la población del conjunto de Altza Pasaia alcanza la elevada población cercana a los 25.000 habitantes, las condiciones urbanísticas del conjunto del área y la dificultad de comunicación interna entre Altza y Pasaia, limitan el significado de esta masa crítica.



En el interior de Altza, los traslados de la población entre la parte baja de Larratxo y Herrera y la parte alta de Altza Gaina y Arria, al objeto de realizar una actividad comercial o social, resultan prácticamente inexistentes. Las dificultades topográficas son de tal alcance que en la densa zona de Larratxo, donde la actividad comercial se centra en las calles colindantes de Larratxo y Bersolari Txirrita, la oferta comercial queda, en gran medida, limitada al ámbito de cada una de las calles.



De esta forma, para el conjunto de la zona de Altza, se detectan los siguientes focos de actividad comercial:

- Zona Baja de Larratxo: Calle de Larratxo y parte media-baja de la Calle de Bersolari Txirrita.
- Zona Alta:
  - Junto al ambulatorio en los bajos de los edificios-torre del Mirador de Altza.
  - En el entorno de la Casa de Cultura de Casares en Arria.
  - En el entorno de la Plaza situada junto a la Iglesia de Altza.



Teniendo en cuenta la próxima reforma urbana de Lardialde, donde se prevé, además de una mejora en la conexión entre el Paseo de Herrera y el Paseo de Larratxo, un aprovechamiento comercial de 700 m<sup>2</sup> apoyado sobre un espacio peatonal de estancia significativo dentro del ofertado en su entorno, cabe suponer que la actual centralidad del foco comercial existente bajo el denominado mirador de Altza se verá reforzado.



### 3.2.4. Las zonas verdes.

El conjunto del ámbito de Altza Pasaia resulta altamente deficitario en cuanto al sistema de espacios libres de uso público.

En Altza, la situación resulta es altamente deficitaria, si bien tal situación ha sido recientemente modificada con la construcción del nuevo Parque de Larratxo, dentro del ámbito del parque de Lauhaizeta.

Dentro de la trama urbana de Altza, el espacio verde más significativo es el Parque de Arria, situado sobre el Paseo de Larratxo, y en posición dominante sobre el Puerto de Pasaia.

El resto del espacio libre, zonas verdes comunes, está constituido por espacios libres ubicados en las zonas intersticiales de las viviendas, con significado y uso muy limitado dadas, entre otras, las características topográficas.

### 3.2.5. Equipamientos

Del conjunto de los equipamientos, los correspondientes al uso escolar y al uso deportivo representan una mayor superficie, siendo por lo tanto los más prioritarios en esta fase de análisis.

#### **EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

El ámbito del Estudio cuenta con la siguiente relación de centros educativos:

#### Colegio Público Herrera:

Situado en el Camino Ederrena, cubre el ciclo infantil de 2/5 años, tiene una población escolar de 131 alumnos. El centro no se encuentra ocupado al límite de su capacidad.

#### Preescolar Harriberri:

Situado en la zona de Harriberri, cubre el ciclo infantil de 2/5 años, tiene una población de 161 alumnos. Presenta una capacidad para albergar 100 alumnos más.



#### Colegio de la Anunciata:

Ubicado en las proximidades de Pasaia (Camino de Lorete), alberga en la actualidad a un total de 362 alumnos, cubre los ciclos de infantil, primaria, secundaria y bachiller. Es un centro que tiene capacidad para recoger un mayor alumnado.



#### Colegio Público de San José de Calasanz:

Ubicado en el encuentro de la Calle Txapinene con la Avenida de Altza, cuenta en la actualidad con una población escolar total de 341 alumnos, distribuidos en 10 grupos de infantil ( 146 alumnos) y 15 grupos de primaria ( 195 alumnos). El colegio fue proyectado inicialmente para albergar 16 unidades y resulta deficitario en patios de recreo.



Instituto de Educación Secundaria de Altza:

Ubicado frente al Colegio Público de San José de Calasanz en la Avenida de Altza, cuenta con una población total de 317 alumnos, resultando el Centro deficitario en espacios formativos.

Oleta:

Ubicado en el camino de Darieta, junto al polideportivo, es un centro diseñado para 24 unidades, y en la actualidad cuenta sólo con 10 grupos y 150 alumnos en el ciclo de 6/12 años.

Instituto de Formación Profesional:

Ubicado en la zona de Altza Gaina, junto al Cementerio, el Centro de Formación Profesional está dedicado a la Construcción. El centro presenta otras actividades en las que se recogen ofertas formativas del INEM y de la Diputación.

Irale:

Además de los centros señalados, Altza cuenta con las instalaciones de un antiguo Centro Escolar, hoy destinado a la formación del profesorado. Iraleko Donostiako Irakastegia. Situado en el Paseo de Larratxo, completa la oferta escolar de los distintos ciclos formativos.

Tras consultar con la Delegación de Educación del gobierno Vasco la situación escolar del entorno de Altza se obtienen las siguientes conclusiones:

- Existe un importante número de personas que optan por la escolarización fuera del ámbito geográfico propio y cercano, dirigiéndose a otros Centros de la Ciudad.
- La actual oferta se encuentra especialmente concentrada en la parte superior, en la zona de contacto con el crecimiento previsto en Auditx Akular, siendo menos atendidas las zonas de Larratxo y Pasaia. No obstante lo anterior, es preciso tener en cuenta que la iniciativa de Putxuzulo cubriría las necesidades de la zona de Pasaia y que la zona de Larratxo cuenta con el actual centro de Irale, anteriormente destinado a la formación del alumnado de primaria.
- En relación a la oferta de Formación Profesional, se entiende que el conjunto de la zona se encuentra positivamente atendido y en cualquier caso, y dentro de la oferta general de la provincia (escala territorial en la que se contempla la planificación de la Formación Profesional), la zona de Altza cuenta con un excedente dada la importancia de las instalaciones de Altza, así como de las contiguas de Don Bosco en Errentería ( dedicado a la automoción y la mecánica), y el Centro de Formación Marítimo Pesquero de Pasaia. Por otra parte, existen instalaciones próximas en la zona de Bidebieta.

**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Si bien desde el Patronato Municipal de Deportes, el conjunto de Altza está identificado como un colectivo social que presenta una menor demanda en la práctica deportiva que otros barrios de la Ciudad, también, desde el citado Patronato, se expone sobre la limitación de las actuales instalaciones existentes, resultando la más significativa la correspondiente al Polideportivo de Altza.

Se señala que el citado Polideportivo debería de ser complementado con otras instalaciones al aire libre, tratando de ofertar un centro deportivo de carácter más integral. En ese sentido, se entiende la conveniencia de ofertar desde el nuevo planeamiento unas instalaciones de piscinas al aire libre integradas en otras instalaciones de práctica del deporte al aire libre.

En la planificación de la nueva oferta deportiva deberá de tenerse también en cuenta la reforma urbana prevista desde el ámbito de Jolastokieta, donde las características de la parcela permiten la obtención de importantes aprovechamientos bajo la rasante de la futura urbanización residencial.

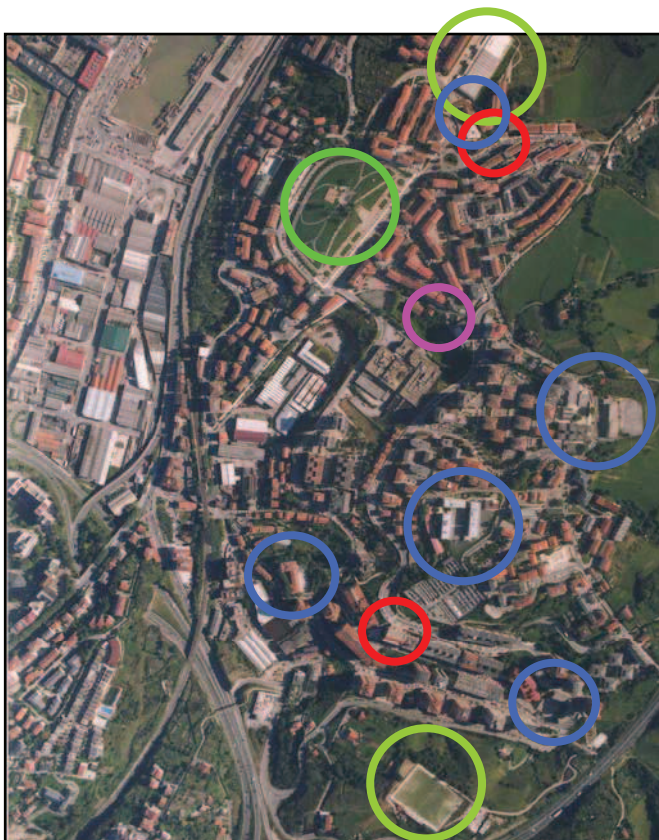


Así mismo, de la consulta realizada ante el Patronato de Deportes se obtiene el criterio de que la oferta existente en materia de campos de fútbol es suficiente, no estando justificado desde una visión global de la Ciudad el realizar una oferta complementaria de la existente.

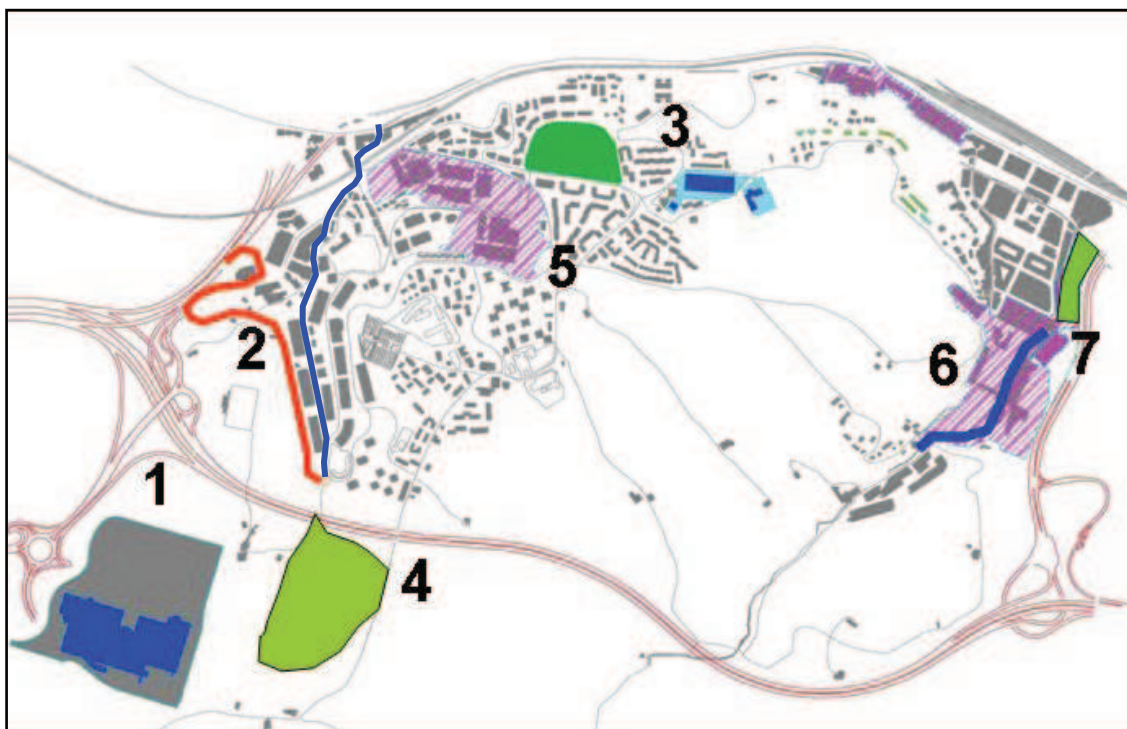
#### **OTROS EQUIPAMIENTOS:**

Al margen de lo señalado para los equipamientos educativos y deportivos, en la definición del nuevo programa deberá de tenerse en cuenta la situación detectada sobre el actual equipamiento asistencial de Salud, en la medida en que el Centro de Salud, ubicado en la Avenida de Larratxo resulta manifiestamente insuficiente.

En relación al equipamiento de carácter cultural, en la actualidad pivota sobre dos ofertas básicas: el Centro Cívico de Altza y la Casa de Cultura de Casares, - recientemente complementada con Tomasene-, en la zona de Harriberri, en las proximidades de la nueva extensión residencial de Auditz Akular.



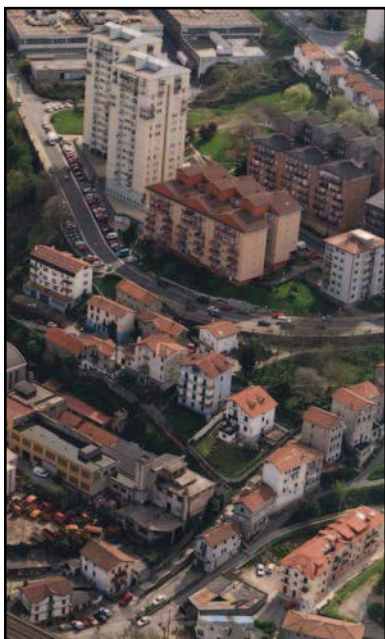




1. La construcción próxima de la gran superficie comercial representa un empobrecimiento del tejido comercial interno del barrio.
2. La remodelación del enlace de Garbera con la puesta en marcha del nuevo centro comercial, con la construcción del Paseo de Txingurri, permite una mejora de las muy precarias condiciones de accesibilidad inicialmente dispuestas desde La Herrera.
3. El Parque de Arria y la zona deportiva en Darieta, constituyen una segunda fase en el reequipamiento del Barrio.
4. Al Sur de la Autopista se crea el Parque de Larratxo, que constituye junto con el Parque de Arria los dos espacios libres significativos del conjunto del barrio.
5. Los antiguos suelos industriales de Lardi Alde y Jolastokieta, dada su posición de relativa centralidad, así como desde sus condiciones topográficas, representan un significativo potencial para la regeneración urbanística.
6. El control público de los antiguos suelos industriales situados en el borde sur de Pasaia Antxo permite la definición de las reformas urbanas desde la contemplación de significativos programas de vivienda protegida.
7. La recuperación de la margen derecha de la regata de Molinao, así como la intervención sobre la propia regata de Molinao, propician la formulación de nuevas propuestas que respondan al significado que la regata presenta como elemento natural vertebrador del territorio.



### 3.3. LA INTEGRACIÓN CON EL BARRIO DE ALTZA.



El desarrollo urbanístico de Altza se ha producido por el desarrollo de diversas promociones residenciales, sin ajustarse a un modelo que garantizara una adecuada implantación sobre el territorio; territorio que se caracteriza por una complicada topografía.

El barrio de Altza no se ha llegado a integrar con el resto de la trama urbana existente, debido en parte a las barreras topográficas y a las barreras infraestructurales. La conexión se ha producido débilmente a través de la zona de Herrera, desde donde partían los trazados viarios de Paseo de Herrera y Paseo de Larratxo.

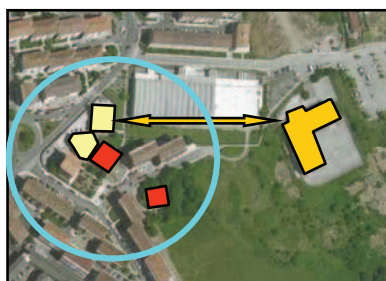
La implantación de un nuevo crecimiento residencial significativo en la zona de Auditx Akular que supondrá el cierre de los tejidos residenciales existentes en la actualidad, provoca una reflexión sobre la debilidad estructural que presenta en la actualidad el viario de Altza, y más en concreto el viario que servirá de tránsito entre la zona baja o de conexión con la autopista y la nueva zona residencial en los movimientos al centro de la Ciudad, detectándose un punto crítico del sistema viario: la glorieta situada en el encuentro del Paseo de Larratxo con el Paseo del Txingurri. A la deficiente integración de los diferentes tejidos residenciales existentes se unen los problemas de carácter funcional y de accesibilidad.

Al margen de los dos sistemas viarios estructurantes (Paseo de Larratxo y Paseo de Herrera) que acceden a la zona alta y definen el tejido residencial existente, la zona alta de Altza - que resulta ser la zona de contacto del futuro crecimiento de Auditx Akular-, se estructura sobre el trazado original del camino de cresta, hoy desdoblado en los paseos de Altza y Lauhaizeta.

Este viario no ha conseguido convertirse en un elemento estructurante de la actividad urbana en dicha zona alta: las deficiencias de una incorrecta sección transversal, el mantenimiento de su primitivo trazado en planta, así como la problemática derivada de la compleja caracterización de su perfil longitudinal, expresan una debilidad en la estructura urbana de esta parte alta de Altza.

La reforma urbana de La Herrera permitirá una nueva mejora en la medida que permitirá la directa conexión con el paseo de Herrera.





Otra problemática detectada de gran importancia para los nuevos crecimientos consiste en la dificultad de proyectar los trazados estructurantes del actual Altza, y que vertebran el desarrollo residencial de esta vertiente oeste, hacia la vertiente este donde se va a producir el crecimiento urbano de Auditz Akular.

En efecto, considerados los paseos de Larratxo y Herrera como los elementos estructurantes que acceden a la parte alta, se observa una débil relación con los incipientes trazados que dan hacia la nueva orientación; el Paseo de Larratxo se continúa en la calle peatonal de Félix Irazo, mientras que la continuidad del trazado del Paseo de Herrera se ve limitada por la existencia del equipamiento escolar, situado en el entorno de Casares.

Así, el Paseo de Herrera presenta una continuidad empobrecida desde los trazados de la Calle Harriberry y del Camino de Darieta delimitado al Norte del Polideportivo.

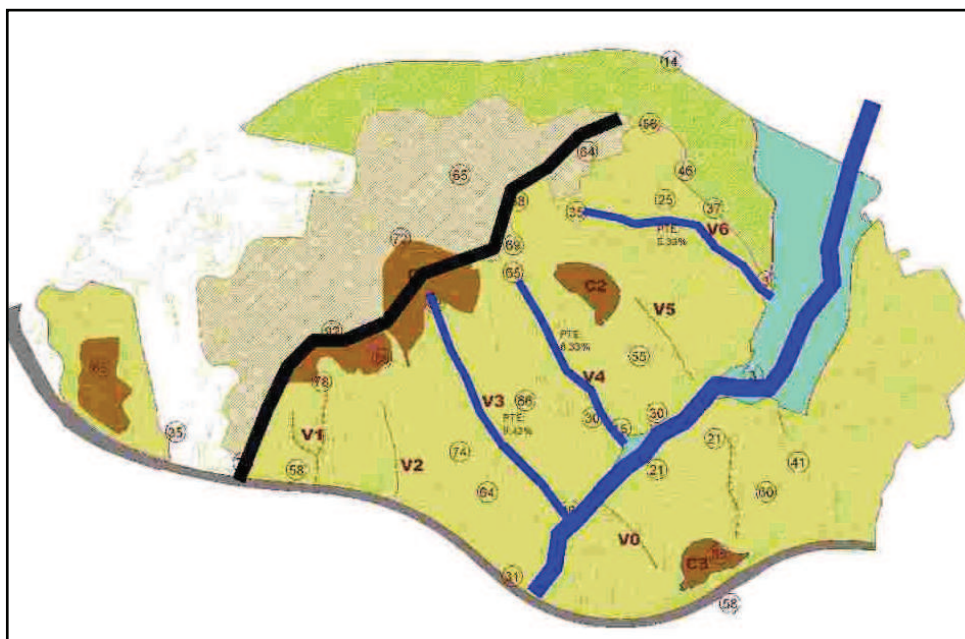
Un condicionante de la futura ordenación en relación con la actual estructura urbana de Altza consistirá en propiciar una transición de los actuales trazados hacia la vertiente Este, lo que, además de acercar a Altza al disfrute de las características paisajísticas del propio territorio reconocido como Auditz Akular, permitirá una integración de las dos tramas urbanas.



### 3.4. CONDICIONES FÍSICAS DEL ÁMBITO

#### 3.4.1. Morfología y topografía.

El ámbito delimitado del sector de suelo urbanizable presenta una accidentada topografía, se caracteriza por la disposición de colinas en ambos márgenes de la regata de Molinao. La regata de Molinao discurre, dentro del ámbito, entre la cota 21 (punto en el que cruza el trazado de la autopista) y la cota 3, donde cruza el trazado de la antigua N-I en Pasaia Antxo.



En la margen izquierda de la regata de Molinao, el territorio presenta unas acusadas vaguadas que descienden desde la línea de cresta donde se asienta el barrio de Altza.



Esta línea separa dos territorios claramente diferenciados: la vertiente construida que se extiende hacia Herrera y Larratxo y la que se extiende hacia la regata de Molinao caracterizada por un relieve que presenta importantes pliegues que configuran una sucesión de lomos y vaguadas.



La línea de cresta de Altza se desarrolla, de Sur a Norte, entre el cruce del acceso a Lauhaizeta sobre la autopista (cota 74), y la zona donde se asienta el grupo residencial de Don Bosco, próximo a Buena Vista, situado aproximadamente sobre la cota 65. Dentro de la línea de cresta, que presenta como elemento más elevado la cota 101, (Elizalde), próximo al asentamiento de la Iglesia de San Marcial, resulta significativo el enclave de Miraballes (cota 90) que, como su nombre indica, resulta ser un punto significativo y de inflexión entre las dos vertientes del territorio.



De las seis vaguadas que caracterizan el territorio de la margen izquierda de la regata de Molinao, cabe realizar la siguiente diferenciación:

Tres vaguadas principales: las que contienen los arroyos de Akular y Juanatxone, en una posición de contigüidad a ambos lados del asentamiento del caserío Akular, y la que se desarrolla en el extremo Norte uniando el alto de Buena Vista con la zona de Putxuzulo en Pasaia Antxo -ausente de toponimia la denominamos Darieta-. Esta última vaguada presenta una alteración de su configuración natural con la presencia de vertidos en las proximidades de Larres.

Tres vaguadas de menor significado: las que completan el pliegue del relieve de las laderas que descienden desde la zona alta de Altza: dos de ellas, las situadas más al Sur, se encuentran interceptadas por el trazado de la autopista, mientras que la tercera, se sitúa al Norte de la vaguada correspondiente a la regata de Juanatxone.



Los fondos de las vaguadas principales de Juanatxone (situada más al Norte y con un desarrollo entre las cotas 10 y 42) y de Akular (con un desarrollo entre las cotas 15 y 58) presentan un perfil longitudinal muy tendido (6% y 10% respectivamente), mientras que los perfiles transversales de ambas vaguadas presentan pendientes muy pronunciadas.



El conjunto del territorio presenta una caracterización paisajística de gran interés, y constituye, al Norte de la Autopista, la prolongación del Parque de Lauhaizeta. La zona Norte del ámbito, configurada básicamente por la vaguada de Darieta, tiene menor valor paisajístico que el conjunto de las vaguadas de Akular y Juanatxone.

### 3.4.2. Vegetación.



La práctica totalidad del ámbito del sector de Auditx Akular está formada por praderas, huertas y zonas de uso agrícola, con la salvedad del fondo de las vaguadas donde existen robledales.

Este arbolado resulta más denso en el entorno de la regata de Molinao con continuidad sobre el fondo de la vaguada de Akular. La vaguada de Juanatxone también presenta arbolado que se extiende hacia la zona de Altza hasta tomar contacto con la zona urbana en la zona de Arria.

La vaguada de Darieta presenta un fondo y ladera compuesto de pastizal y matorrales, así como de huertas familiares y rellenos, lo que le caracteriza con un grado medioambiental inferior respecto de las vaguadas centrales.



En el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Modificación puntual de Plan General que se tramita de forma previa al Plan Parcial, se recoge un análisis pormenorizado de la vegetación potencial y actual del ámbito.



### 3.4.3. Hidrología.

La mayor parte del ámbito se encuentra en la subcuenca formada por un tributario del río Oiartzun: el arroyo de Molinao. Forma una cuenca que desemboca directamente en la Bahía de Pasaia. Existen otras regatas presentes en el ámbito, en la margen izquierda de la regata de Molinao, cabe diferenciar, de suroeste a noreste: Ibarburu, Artxipe, Akular, Juan Etxene, Sasotegi y Darieta.

La regata de Molinao, aunque fuera del ámbito del sector, tiene una fuerte presencia en el lugar, presenta un tratamiento diferenciado a lo largo de su recorrido entre su cruce con la A-8 y el cruce con la N-I (1,5 Km. aproximadamente), a partir de su parte más alta la regata presenta un tramo del cauce en estado natural con alto valor medioambiental, cuenta con la presencia de un pequeño azud; un tramo degradado con una gran influencia del entorno industrial próximo; y un tramo final que discurre canalizado en sus dos márgenes a través del tejido urbano de Pasaia Antxo, entre el edificio industrial de Pabinsa y la carretera N-I.

Con respecto a la regata de Molinao señalar que en la actualidad, en el municipio de Pasaia Antxo se está realizando un Proyecto de recuperación del cauce de la regata, este proyecto tiene como objetivo la resolución de los problemas de inundación que afectan a todo el ámbito y la recuperación ambiental de un tramo morfológicamente muy degradado.

### 3.5. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Con el documento de Modificación puntual del Plan General se ha realizado un Estudio de Impacto Ambiental que analiza el conjunto de los factores con incidencia ambiental. Se resaltan en este apartado los aspectos ambientales más importantes.

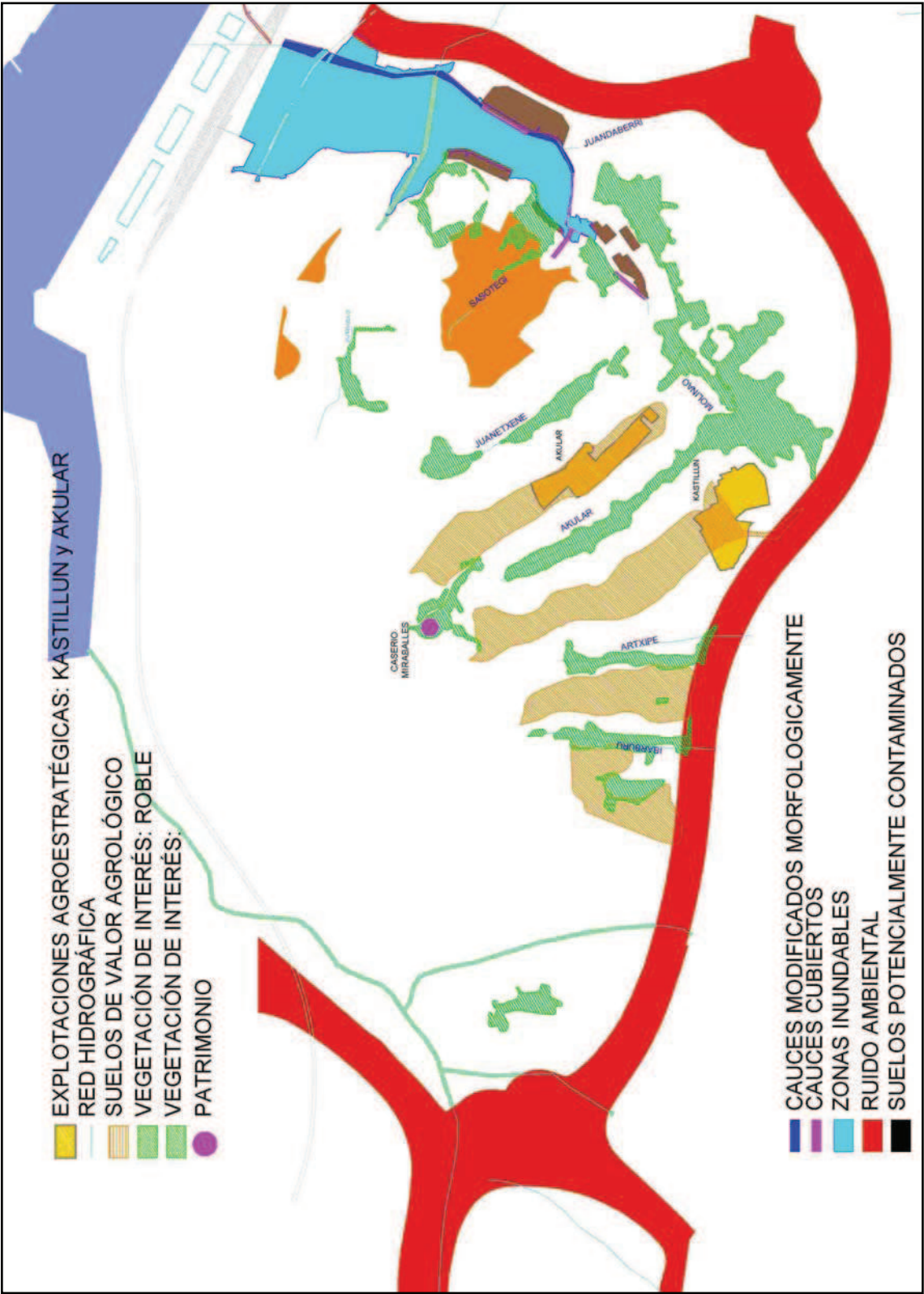
Estos aspectos se dividen en dos apartados –condicionantes ambientales positivos y negativos–, se presenta una síntesis de los mismos:

#### PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES POSITIVOS

- **Explotaciones agropecuarias.** Presencia de explotaciones incluidas en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. De ellas hay que destacar dos de carácter estratégico, Akular y Kastillun.
- **Hidrología.** Buena parte de la red hidrográfica tiene buen estado y escasas alteraciones morfológicas.
- **Suelos.** Existen varias bolsas de suelo de valor agrológico medio (según el Avance del PGOU de Donostia) en los principales interfluvios.
- **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 de los hábitat naturales 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.
- **Patrimonio.** Hay una zona de presunción arqueológica, el caserío de Miraballes.

#### PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES NEGATIVOS

- **Hidrología.** Mala calidad del agua históricamente en el arroyo de Molinao, aunque ha mejorado en los últimos años. Hay varias zonas alteradas morfológicamente por encauzamientos y coberturas en el arroyo Molinao.
- **Fauna.** La zona tiene una fauna en regular estado. De la comunidad potencial faltan numerosas especies y apenas hay especies con algún grado de singularidad o rareza. Está muy condicionada por la fuerte fragmentación debida a las urbanizaciones e infraestructuras lineales.
- **Paisaje.** Unidad fuertemente degradada en el fondo urbano industrial de la vaguada de Molinao entre Papin y Luzuriaga.
- **Aspectos Sociales.** Fuerte densidad demográfica en Altza. Urbanización de escasa calidad con numerosas carencias. Escasez de equipamientos. Problemas de accesibilidad.
- **Inundabilidad.** Zonas inundables en el entorno de Papin y Molinao.
- **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.
- **Suelos potencialmente contaminados.** 7 emplazamientos con suelos potencialmente contaminados.



### 3.6. CONDICIONES GEOTÉCNICAS

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián encargó 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.

#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

El terreno se caracteriza por aparecer el macizo rocoso directamente desde superficie, o bien enmascarado localmente por depósitos de rellenos artificiales y suelos, que seguidamente se resumen:

- Rellenos artificiales:  
A pie del Instituto de Altza, y también colmatando una antigua vaguada que se extiende hasta la A-8, se ha comprobado la presencia de unos rellenos artificiales de mala calidad que fueron efectuados en fase de construcción de la autopista.

Por otra parte, al Norte del Sector Auditiz-Akular, en el barrio de Altza, existen junto a la explanada destinada a aparcamiento cercana al Colegio Arri-Berri unos rellenos ejecutados en su día para la urbanización de la zona, que alcanzan 10 metros de espesor.

- Suelos:  
Existen depósitos coluviales en los fondos de las vaguadas y también suelos aluviales en las proximidades de los cauces de las principales regatas.
- Rocas:  
En la mayor parte del sector Auditiz-Akular 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 arena y grava, de consistencia firme.

En el sector más septentrional, junto a su límite con el barrio de Altza, aflora una segunda formación litológica de edad Terciario, constituida por margas, calizas arcillosas y margo calizas de color gris claro, a veces con unas tinciones rosáceas muy características. La potencia de los estratos es de orden decimétrico.

En cuanto a la estructura de la roca, la estratificación se dispone según un rumbo E-W a NE-SW, con buzamientos generalmente comprendidos entre en torno a los 25-50 grados hacia el N o NW. La estructura está afectada por frecuentes pliegues de desarrollo decamétrico.

#### CONDICIONES PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS: DESMONTES Y RELLENOS

Las excavaciones en la zona se van a realizar, tanto en rellenos, suelos, y roca meteorizada, como en roca sana. El Informe Geotécnico, presenta las siguientes conclusiones y recomendaciones:



- *Excavabilidad de los materiales*

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. Se precisará el empleo ocasional del martillo rompe-rocas para poder trocear algún bolo de roca sana que de manera aislada pudiera quedar englobado dentro de la masa de roca meteorizada.

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/cm<sup>2</sup>. 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/cm<sup>2</sup>.

- *Taludes de excavación*

Las excavaciones que afecten a rellenos y suelos deberán efectuarse con inclinaciones 2V:3H (34°). Para poder calcular el volumen, de una manera muy aproximada, del movimiento de tierras a realizar, se podrían considerar taludes de excavación en roca meteorizada y sana de inclinación 1V:1H (45°). Cuando la orientación de desmonte coincida con el rumbo de la estratificación de la roca, y ésta buce hacia la excavación con una inclinación inferior a los 45° del desmonte, deberá preverse emplear medios de sostenimiento adicionales, tales como anclajes de barra, mallazo, gunita, etc.

- *Rellenos*

La urbanización del ámbito Auditiz-Akular requiere la construcción de importantes rellenos, que en algunas zonas alcanzarán 35-40 metros de altura. Sobre estos rellenos se asentarán en muchos casos edificios, por lo que se deberán cuidar con extremo todos los aspectos relacionados con su estabilidad.

- *Utilización de materiales procedentes de las excavaciones para rellenos*

Para la construcción de los rellenos deberá utilizarse material del tipo "todo-uno" procedente de excavaciones en roca sana de fondo de desmonte o bien de préstamos, si se diera el caso de que la roca sana procedente de las excavaciones no fuera suficiente. Se podrá utilizar la roca meteorizada en rellenos tipo "sándwich", alternando materiales de excavaciones en roca sana con materiales de roca meteorizada.

- *Puesta en obra de los rellenos*

La ejecución de los rellenos con material aportado de buena calidad tipo todo-uno, se deberá realizar mediante tongadas de espesor no superior a 50 centímetros, medidos antes de la compactación. Los materiales de relleno se colocarán con un talud exterior de pendiente máxima 2(V):3(H), esto es 34°.





### 3.7. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Como consecuencia del proceso ya descrito, el ámbito de Altza Pasaia, dentro del cuál se inserta el ámbito delimitado, presenta en la actualidad una alta especialización en el uso residencial, mientras que los usos industriales, o de actividades económicas, han quedado reducidos a localizaciones puntuales en el extremo este, en La Herrera, y a la implantación industrial de Papin en el extremo oeste del ámbito.

El ámbito del sector se caracteriza principalmente por la pervivencia de los usos agropecuarios, con zonas de huertas y edificaciones aisladas, caseríos vinculados a la actividad agropecuaria.

#### *El uso agropecuario.*

Dentro del territorio de Auditz Akular - Landarro, se identifican 7 explotaciones agropecuarias incluidas en el registro de explotaciones agropecuarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa: Kastillun, Akular, Juanetxene, Miraballes, Alamoy, Iparragirre y Gure Izarra.

De las 283 explotaciones agrarias del municipio de Donostia, sólo 28 tienen el carácter de estratégicas. De ellas, dos se encuentran en el ámbito de Auditz-Akular. Se trata de Kastillun y Akular, ambas con una orientación técnica general hortofrutícola.



Hay una serie de caseríos que en la actualidad apenas mantiene actividad agropecuaria (Auditz e Ibarburu), o bien disponen de huertas para consumo propio, que sería el caso de Gure Ametsa, Mirasun, Sius, etc.



En el caso de Artxipi, mantiene huertas en explotación de notable extensión, aunque no se trata de la actividad principal de los propietarios. Otro tanto ocurre con Artzak o Artzaka, que mantiene una importante superficie de huertas en explotación, pero como actividad complementaria y no principal.

En el caso de Akular, el caserío dispone de una superficie destinada a cultivo hortofrutícola y frutales para consumo propio, destaca además la presencia de un invernadero para cultivo hidropónico con superficie cercana a 2.400 m<sup>2</sup>.

La explotación de Kastillun, ubicada originalmente en Auditz-Akular, al ser expropiados sus terrenos y permutada la explotación a la zona de Lau Haizeta, muy cerca de la Autopista A-8, fuera, del ámbito de Auditz-Akular, sin embargo en estos momentos sigue cultivando los terrenos de la propiedad original en Auditz-Akular en régimen de precario. Se trata de una explotación rentable y de carácter estratégico.



Una importante parte de la superficie del ámbito rural de Auditz-Akular está destinada a prados de siega. En los últimos años sólo Gure Izarra, Iparragirre, Juanetxene y Kastillun tienen ganado. Los prados de los otros caseríos han



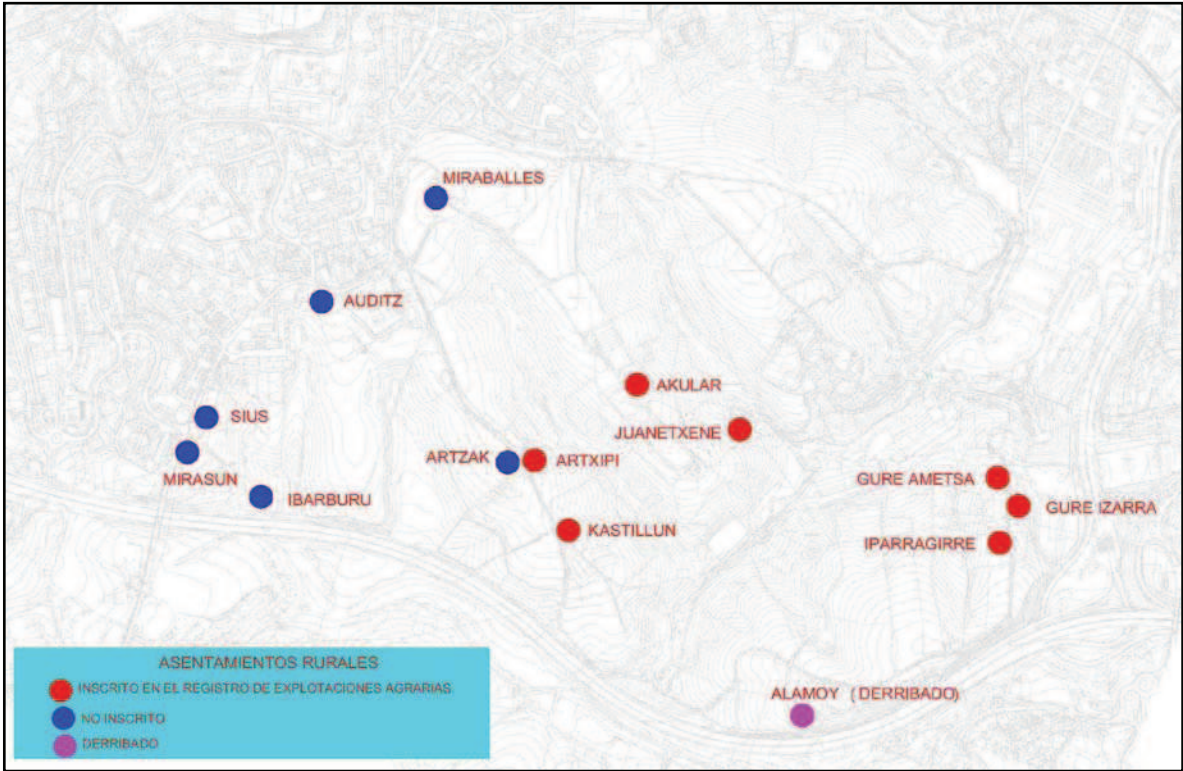
sido cortados por titulares de explotaciones pecuarias del entorno, en su práctica totalidad de Lau Haizeta.

También debe destacarse la presencia de dos áreas de huertas periurbanas. La primera, entre Martillun y Mendigain. La segunda, en la vaguada de Darieta, de mayor superficie que la anterior. Estas huertas periurbanas están atendidas por vecinos de la zona.

Asimismo, hay dos zonas de huertas particulares de cierta extensión en los alrededores de Villa Juanita – Aizetxu (bajada de Molinao Bidea) y en la zona de Biyona – Sasotegi berri (Sasuategi o Sasotegi bidea).

| Nombre caserío     | Registro Explotaciones Agrarias DFG | Orientación Técnica | Nº Viviendas | Observaciones  |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|--|
| <b>Akular</b>      | SÍ                                  | Flores ornamentales | 3            | Explotación estratégica con alto rendimiento. Dedicación total.  |
| <b>Alamoy</b>      | SÍ                                  | -                   | -            | Edificio Derribado recientemente                                 |
| <b>Artxipi</b>     | SÍ                                  | No consta           | 1            | Dedicación parcial.  |
| <b>Artzak</b>      | NO                                  | -                   | 7 (6+1)      |  |
| <b>Auditx</b>      | NO                                  | -                   | 2            | En la actualidad apenas tiene actividad agropecuaria             |
| <b>Gure ametsa</b> | SÍ                                  | No consta           | 1            | Dedicación parcial. Huerta para consumo propio                   |
| <b>Gure Izarra</b> | SÍ                                  | Ganado bovino       | 1            | Dedicación parcial. Ganado de carne. Huerta para consumo propio. |
| <b>Ibarburu</b>    | NO                                  | -                   | 1            | En la actualidad apenas tiene actividad agropecuaria             |
| <b>Iparragirre</b> | SÍ                                  | Ganado ovino        | 7            | Dedicación parcial. Huerta para consumo propio.                  |
| <b>Juanetxene</b>  | SÍ                                  | Ganado ovino        | 1            | Dedicación parcial. Terrenos en precario.                        |
| <b>Kastillun</b>   | SÍ                                  | Hortofrutícola      | 2            | Explotación estratégica con alto rendimiento. Dedicación total.  |
| <b>Miraballes</b>  | NO                                  | -                   | -            | Edificio desocupado. Se mantiene la huerta en precario           |
| <b>Mirasun</b>     | NO                                  | -                   | 1            | Huerta para consumo propio                                       |
| <b>Sius</b>        | NO                                  | -                   | 1            | Huerta para consumo propio                                       |





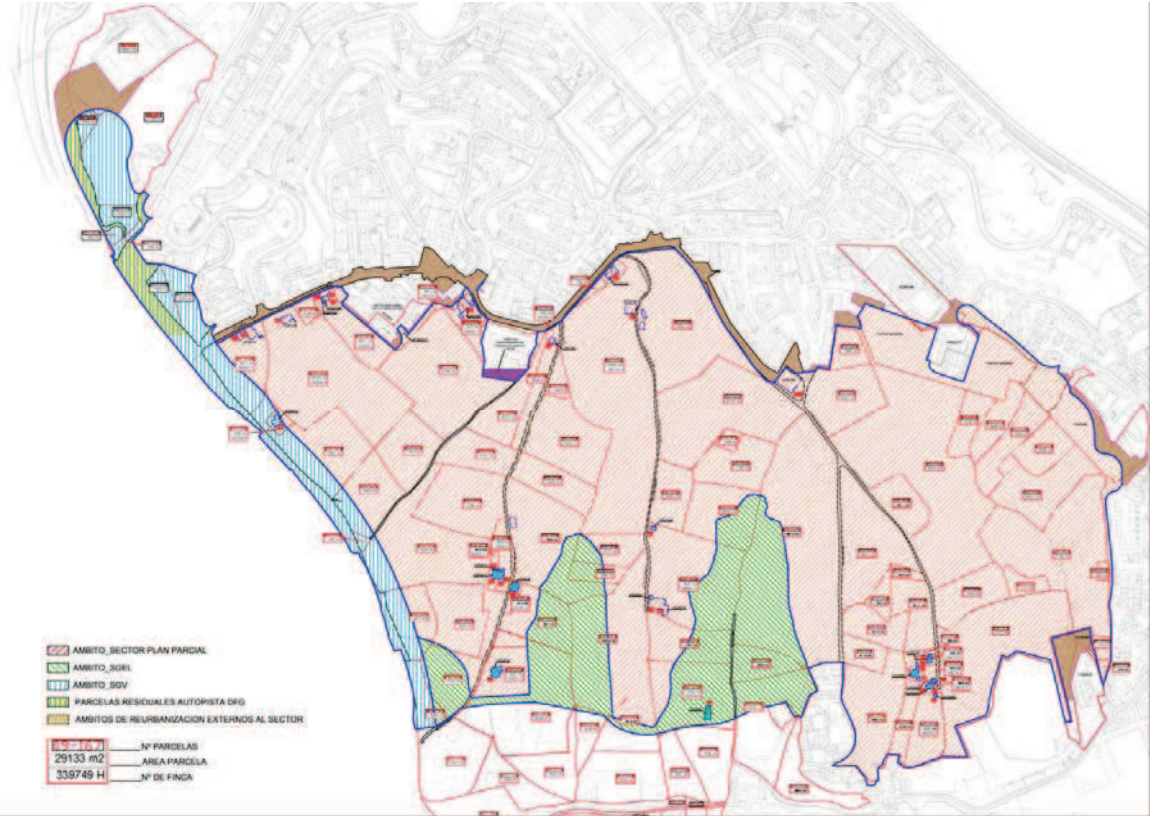






3.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

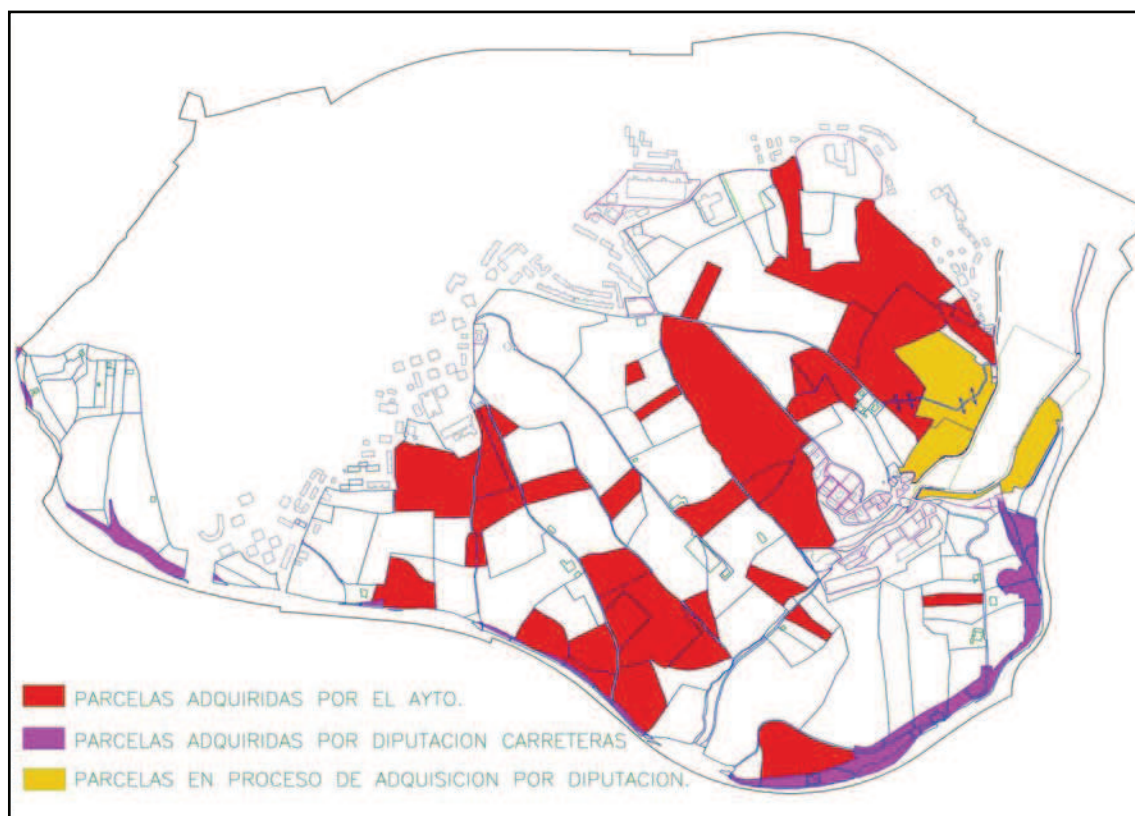
La Estructura de la propiedad del ámbito delimitado se identifica con los siguientes datos catastrales:



| REF.CAT.EDIF | DIRECCIÓN DE PARCELA | Nº    |
|--------------|----------------------|-------|
| WG92002      | PASEO DE ALTZA       | 25    |
| WH92021      | LAUAIZETA            | 11_21 |
| XG93146      | DARIETA              | 153   |
| XG9337A      | DARIETA              | 18    |
| YF93385      | BERRATXO BIDEA       | 901   |
| YG29065      | ESKALANTEGI          | 903   |
| YG29010      | ESKALANTEGI          | 66    |

| REF.CAT.EDF | FINCA     | DATOS DE FINCA      | Nº    | PLANTA | MANO | DESTINO    | SUP.(m2) |
|-------------|-----------|---------------------|-------|--------|------|------------|----------|
| 09 103      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030109      | 3080640 D | CAMINO DE SASUATEGI | 62    | 00     |      | TRASTERO   | 26       |
| 09 105      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030105      | 3080628 T |                     | 45    | 01     |      | VIVIENDA   | 72       |
|             | 3080655 B |                     | 50    | SM     |      | TRASTERO   | 30       |
|             | 3080656 J |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 72       |
| 09 158      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030139      | 3070423 B | PASEO DE ALTZA      | 19    | 00     |      | VIVIENDA   | 260      |
|             |           | PASEO DE ALTZA      | 19    | 01     |      | VIVIENDA   | 260      |
| 09 161      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030141      | 3070457 N | CAMINO DE ARTXIPI   | 2     | 00     |      | GARAJE CDO | 20       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 50       |
|             |           |                     |       | SM     |      | TRASTERO   | 50       |
| 09 167      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030145      | 5005338 W | LAJAZETA            | 41    | 00     |      | VIVIENDA   | 50       |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 136      |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 95       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 136      |
| 09 168      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030173      | 3080639 W | LAJAZETA            | 47    | 00     |      | VIVIENDA   | 250      |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 200      |
|             |           |                     |       | 00     |      | GARAJE CDO | 100      |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 100      |
|             |           |                     | 49    |        |      | APEROS LAB |          |
| 09 179      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030135      | 3080644 M | CAMINO DE ARTXIPI   | 53    | SM     |      | AGROPECUA  | 248.43   |
|             |           |                     |       | BH     |      | VIVIENDA   | 194.88   |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 194.88   |
| 09 183      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030136      | 3140772 W | CAMINO DE ARTXIPI   | 39    | 00     |      | GARAJE CDO | 96       |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 115      |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 20       |
|             |           |                     |       | BH     |      | VIVIENDA   | 80       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 115      |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 115      |
| 09 188      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030170      | 3070398 X | CAMINO DE ARTXIPI   | 40-42 | 00     |      | GARAJE CDO | 94       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 170      |
|             |           |                     |       | 02     |      | VIVIENDA   | 70       |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 90       |
|             |           |                     |       | 00     |      | AGROPECUA  | 80       |
| 09 192      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030197      | 3080709 K | PASEO DE ALTZA      | 23    | SM     |      | AGROPECUA  | 48       |
|             |           |                     |       | 00     |      | AGROPECUA  | 404.7    |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 291.84   |
|             |           |                     |       | 02     |      | VIVIENDA   | 150      |
|             | 6006574 W |                     |       | 00     |      | GARAJE CDO | 9.53     |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 75.97    |
|             |           |                     |       | 02     |      | VIVIENDA   | 48.13    |
| 09 192      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030174      | 3080713 J | PASEO DE ALTZA      | 259   | 00     |      | VIVIENDA   | 24       |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 86       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 86       |
| 09 192      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030146      | 3070105 X | PASEO DE ALTZA      | 21    | 00     |      | VIVIENDA   | 38       |
| 09 268      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030144      | 3071313 Q | LAJAZETA            | 29    | 00     |      | TRASTERO   | 15       |
|             |           |                     |       | 00     |      | ALMACEN    | 80       |
|             | 3071315 J |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 80       |
|             | 3071316 R |                     | 31    | 02     |      | VIVIENDA   | 80       |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 56       |
| 09 268      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030143      | 3080360 U |                     | 33    | 00     |      | HOSTELERIA | 100      |
|             |           |                     |       | 01     |      | HOSTELERIA | 100      |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 30       |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 40       |
| 09 293      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030158      | 3080630 C |                     | 52    | 00     |      | VIVIENDA   | 102      |
|             | 3080631 K |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 83       |
|             | 3080629 E |                     |       | 02     |      | VIVIENDA   | **10.76  |
|             | 3080754 V |                     | 54    | 00     |      | VIVIENDA   | 71       |
|             | 3080756 G |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 78       |
|             | 3080756 X |                     |       | 02     |      | VIVIENDA   | 41       |
| 09 294      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030187      | 3080748 G | CAMINO DE SASUATEGI | 58    | 00     | DR   | VIVIENDA   | 58       |
|             | 3080819 T |                     |       | 00     | IZ   | VIVIENDA   | 58       |
|             | 3180844 G |                     |       | 01     | DR   | VIVIENDA   | 58       |
|             | 3080851 P |                     |       | 01     | IZ   | VIVIENDA   | 64       |
|             | 3180868 B |                     |       | 02     | DR   | VIVIENDA   | 64       |
|             | 3080791 B |                     |       | 02     | IZ   | VIVIENDA   | 64       |
|             | 3080759 P |                     | 60    | 00     |      | VIVIENDA   | 60       |
| 09 294      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030186      | 3080915 S |                     | 56    | SM     |      | TRASTERO   | 26       |
|             |           |                     |       | SM     |      | TRASTERO   | 26       |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 52       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 42       |
| 09 295      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030190      | 3080856 G | CAMINO DE ARTXIPI   | 95    | 00     |      | AGROPECUA  | 180      |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 126      |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 180      |
| 09 304      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030172      | 5001857 Y | LAJAZETA            | 45    | 00     |      | HOSTELERIA | 120      |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 120      |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 120      |
| 09 314/15   |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030142      | 3070108 P | PASEO DE ALTZA      | 53    | 00     |      | GARAJE CDO | 50       |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 50       |
|             |           |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 16       |
|             |           |                     |       | 00     |      | AGROPECUA  | 100      |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 16       |
|             |           |                     |       | 00     |      | TRASTERO   | 70       |
|             |           |                     |       | BH     |      | TRASTERO   | 80       |
|             |           |                     |       | 01     |      | VIVIENDA   | 116      |
| 09 323      |           |                     |       |        |      |            |          |
| 030171      | 6000124 W | CAMINO DE ARTXIPI   | 44-46 | 00     |      | VIVIENDA   | 59.1     |
|             | 6000123 X |                     |       | 00     |      | VIVIENDA   | 53.33    |
|             | 3070443 D |                     |       | 01     | DR   | VIVIENDA   | 105      |
|             | 3070307 A |                     |       | 01     | IZ   | VIVIENDA   | 59       |
|             | 5181251 Y |                     |       | 02     | DR   | VIVIENDA   | 57       |
|             | 3070298 J |                     |       | 02     | IZ   | VIVIENDA   | 53       |
| XG93368     | 3070229 L | SANTA BARBARA       | 13W   | 00     |      | INDUSTRIAL | 20       |
|             |           |                     |       | 00     |      | INDUSTRIAL | 1730     |
|             | 3070508 B |                     |       | 02     | IZ   | VIVIENDA   | 97       |
|             | 3070129 C |                     |       | 03     | DR   | VIVIENDA   | 97       |
|             | 3070317 B |                     |       | 03     | IZ   | VIVIENDA   | 97       |
|             | 3070549 N |                     |       | 04     | DR   | VIVIENDA   | 86       |
|             | 3070442 S |                     |       | 04     | IZ   | VIVIENDA   | 86       |

En paralelo al proceso de formulación de la Modificación del Plan General, relativa al entorno de Auditiz Akular Landarro, previa a la formulación del presente Plan Parcial, se ha procedido por parte de la Administración a la realización de compras de suelo, acompañadas en algunos de los casos con Convenios Urbanísticos.





## 4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se establecen los siguientes Objetivos y Criterios para la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito del sector que desarrolla el Plan Parcial a partir de los objetivos establecidos en el documento de Modificación de Plan General.

- Desarrollar un programa residencial, al objeto de posibilitar una intervención significativa de vivienda protegida que permita paliar los déficits existentes en el Municipio.
- Ordenar el programa residencial de Auditx Akular de tal manera que no sólo se satisfagan las necesidades cuantitativas de vivienda, sino también las cualitativas en el desarrollo urbanístico, a través de su integración en el territorio y con el tejido urbano de Altza.
- Ordenar un gran espacio libre - parque, en el encuentro de los asentamientos urbanos de Altza, Pasaia Antxo y barrios limítrofes de Errentería.
- Proteger los valores paisajísticos del espacio natural en el entorno de la regata de Molinao.
- Mejorar la accesibilidad del entorno urbano de Altza y Pasaia Antxo, a partir del Sistema General Viario que lo circunvala, conectando los diferentes tejidos urbanos entre si y con las zonas colindantes, facilitando las conexiones directas, evitando especialmente la repercusión sobre ellos del tráfico correspondiente al nuevo desarrollo urbano.
- Paliar los déficits urbanísticos de las zonas colindantes, integrando en ellas la nueva actuación residencial, que supondrá la recualificación y reequipamiento de los barrios existentes.
- A partir del nuevo diseño del enlace viario de Garbera, se favorecerá la transformación de la zona de Txingurri Gaina y Larratxo con intervenciones de mejora de las actuales condiciones urbanísticas, potenciando su relación e integración con los demás tejidos urbanos.

La propia Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, al redactarse en paralelo al Plan Parcial del sector de Auditx Akular, contiene los objetivos específicos para el ámbito del sector, que son básicamente los siguientes:

#### 4.1.1. Estructura urbana

- Propiciar con el desarrollo del nuevo programa residencial una definición del borde urbano de Altza, formando una nueva fachada con identidad propia.
- Conectar funcional y formalmente la nueva estructura urbana con las áreas urbanas del entorno, de modo que no se acentúe el aislamiento originado por las infraestructuras viarias periféricas, y se garantice no sólo un alto nivel de accesibilidad a éstos viales, sino también a las paradas del transporte público, a los barrios contiguos, a los equipamientos comerciales y comunitarios, etc.
- Diversificar los usos del nuevo tejido residencial, con usos terciarios y de equipamientos, de modo que la diversidad de usos reduzca la dependencia de la zona respecto a otras y evite además una excesiva homogeneidad, tanto de la escena urbana como de la futura población.
- Definir una estructura urbana propia que se apoye en los rasgos más significativos del ámbito del sector, entre ellos el sistema de vaguadas con su diversidad de vegetación y arroyos; apropiándose de estos elementos singulares integrándolos en la ordenación.
- Diseñar una nueva zona residencial permeable hacia los barrios existentes, con el objeto de facilitar el acceso desde estos hacia los espacios naturales y a los cercanos equipamientos



educativos y deportivos, de modo que la nueva actuación sirva para integrar y acercar a la población actual con los espacios abiertos circundantes.

- Adaptar la volumetría del tejido residencial a la escala de los barrios colindantes, en cuanto a edificaciones, densidad, alturas, etc.

#### **4.1.2. Estructura viaria**

- Conectar el viario principal de la nueva ordenación mediante nuevos enlaces, tanto con el viario regional como con los barrios contiguos y los macro equipamientos del entorno, con el fin de no depender de los actuales accesos, que resultan deficientes e incompletos en cuanto a su diseño y capacidad.
- Diseñar una red viaria segura, que no origine barreras ni peligros, y que los viales se integren tanto con el tejido urbano existente, como en la base física.
- Integrar en el diseño del viario y los caminos peatonales, criterios visuales paisajísticos y escenográficos, de modo que sea posible una lectura secuencial de los espacios, de las volumetrías edificatorias y de la percepción del paisaje.
- Crear una estructura viaria mallada poco jerarquizada, de modo que se expandan los niveles altos de accesibilidad, se mejore la orientación y se ofrezcan itinerarios alternativos, y, además, se eviten los trazados laberínticos y los viales sin salida, dentro de las restricciones que ocasiona la topografía accidentada existente.
- Equipar los viales con amplias aceras, separadas de los carriles de circulación y de los carriles de bicicletas mediante arbolado y vegetación baja, de modo que las aceras ofrezcan la oportunidad de que se pueda desarrollar en ellas una multifuncionalidad heterogénea relacionada con los usos de las plantas bajas contiguas (Ej. terrazas), y de que los viales pierdan la exclusiva función de canalizar flujos de tráfico.
- Prever la ordenación e integración del transporte público de autobús en la trama viaria, proponiendo, en su caso, la definición de plataformas especializadas para tal uso al objeto de favorecer el medio de transporte y optimizar su rendimiento.

#### **4.1.3. Sistema de espacios abiertos/equipamiento comunitario**

- Diseñar un sistema de espacios abiertos que se ramifique sin discontinuidades a través de la zona de intervención, enfatizando las características del terreno (lomos, vaguadas, vistas, arroyos, estanques, etc) e integrando las masas arbóreas existentes, el equipamiento comunitario futuro (educativo, deportivo, recreativo, infantil, etc.), los caminos peatonales, los carriles bici, etc, de modo que se establezca una red, independiente del tráfico rodado, que englobe todos los tipos de zonas verdes: campos naturales, áreas ajardinadas, aceras arboladas, etc.
- Diferenciar dentro del sistema de espacios libres, los correspondientes al sistema de espacios abiertos "blandos" (zonas de estancia y ocio integrados en los recorridos peatonales) y los correspondientes al sistema de espacios abiertos "duros", que integrados en la edificación (plazas) y con el viario (aceras), completen el sistema de zonas verdes.
- Integrar los equipamientos comunitarios en los bordes del sistema de espacios abiertos, de modo que no interrumpan la continuidad de los itinerarios previstos con sus instalaciones y plantaciones, y que además estos itinerarios sirvan también de acceso seguro a dichos equipamientos.
- Dimensionar los equipamientos comunitarios de manera que cumplan los estándares necesarios para la población prevista, y además que cubran también, en parte, el déficit que pueda existir en zonas contiguas.

- Prever un espacio libre compatible con el uso agrícola, enriquecedor del paisaje y gestor del suelo.

## **4.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

### **4.2.1. El desarrollo residencial.**

#### ***La vivienda colectiva en edificación abierta***

El desarrollo residencial de Auditiz Akular se estructura con una trama urbana ordenada a partir de un eje lineal de 1,25 Km de longitud y concebida como remate del actual barrio de Altza, que, por un lado, integre el borde urbano actual que presenta características de gran heterogeneidad al aunar barrios muy diferentes, y por otro, defina un nuevo borde/ fachada urbana hacia los terrenos de valor natural y paisajístico donde discurre la regata de Molinao.

Este desarrollo urbano se extiende sobre una plataforma alta y queda estructurado en torno a un potente eje viario. La extensión transversal de la plataforma se adapta, por un lado, al borde urbano existente, y, por otro lado, a las zonas altas de los lomos que hay entre las vaguadas laterales; al mismo tiempo los fondos de las vaguadas principales penetran hacia el nuevo tejido y modulan esta estructura lineal.

La estructura urbana lineal se compone de tres módulos transversales, separados por las dos principales vaguadas laterales: Akular y Juan Etxene; cada módulo representa una prolongación y un remate de los principales barrios urbanos colindantes: Altza Gaina y Arria. La ordenación consigue que ambas vaguadas se adentren el máximo posible dentro del tejido urbano, este hecho con las múltiples conexiones viarias y peatonales transversales, refuerza la integración funcional de la nueva actuación con las estructuras residenciales existentes y con las áreas naturales de interés.

Los tres módulos se juntan entre sí, además de mediante el eje viario principal, a través de un paseo periférico, sinuoso y arbolado, que, como vía de cornisa configura la fachada urbana hacia el paisaje abierto natural.

El interior de la zona residencial se estructura mediante una retícula viaria que sirve de apoyo a la edificación residencial cuya volumetría se define a partir del señalamiento de las áreas de movimiento, que en muchos casos coincide con el perfil obligatorio de la edificación.

Esta retícula se complementa con la red de espacios libres interiores a las manzanas, donde se dispondrá arbolado de entidad; la superposición de los entramados viarios con diferente rango y especialización da como resultado la posibilidad de realizar recorridos múltiples de calidad ambiental, que sostienen en parte la distribución de los usos residenciales.

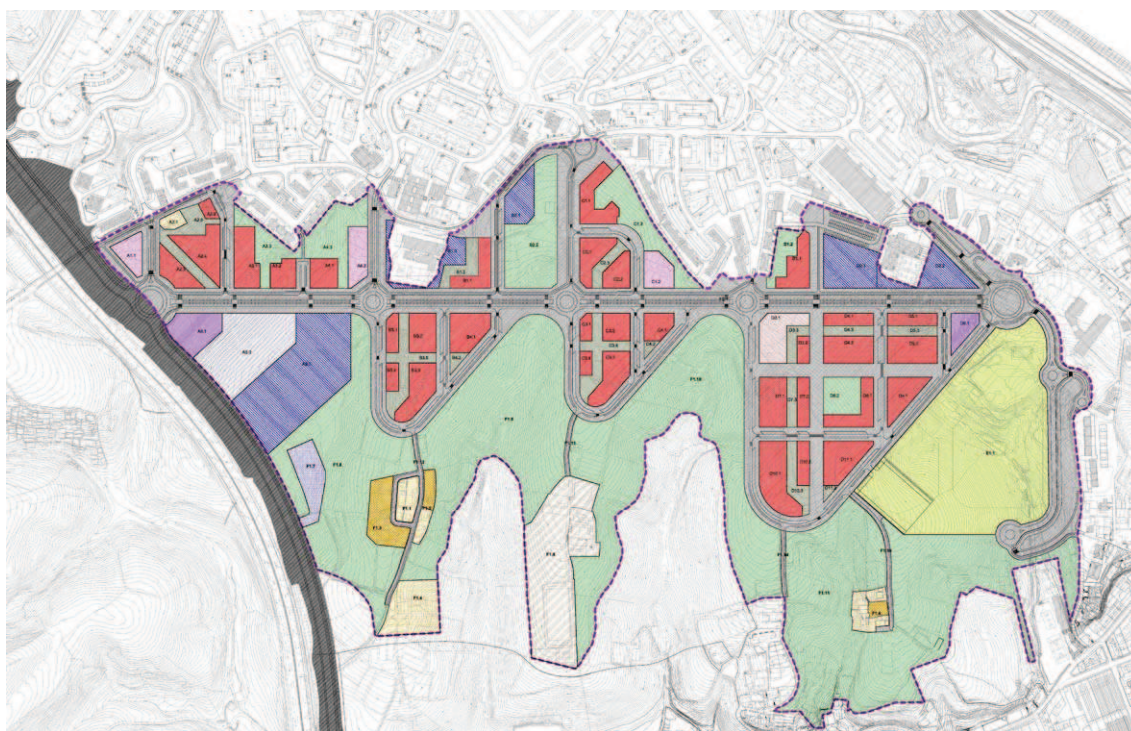
Teniendo en cuenta que la capacidad aproximada de viviendas en la zona residencial de Auditiz Akular supone un número de aproximadamente 2.800 viviendas, la densidad residencial resultante sobre el sector de suelo urbanizable residencial es de 43,30 viv/Ha.

#### ***Los enclaves***

La actuación propuesta recoge además del programa residencial de vivienda colectiva, el reconocimiento y asunción de algunas edificaciones aisladas -caseríos- vinculados en su

mayoría con el desarrollo del uso agropecuario presente en la actualidad en el ámbito del sector.

Se acotan dos ámbitos diferenciados vinculados a los caminos de Artxipi y Sasuategui; en estos recintos existen algunas edificaciones consolidadas que se asumen, no obstante se prevé la edificación de nuevas construcciones aisladas para vivienda colectiva de baja densidad que permita el asentamiento de aquellos caseríos existentes dentro del ámbito y que se han considerado incompatibles con la ordenación propuesta.



#### **4.2.2. La integración de la estructura urbana de Altza en el desarrollo residencial de Auditz Akular.**

La ordenación urbanística que se propone para el desarrollo residencial de Auditz Akular trata de cumplir con un objetivo básico que es el de su integración en la trama urbana de Altza, en concreto con el borde urbano que se extiende desde el suroeste: zona de Altza Gaina, hasta el nordeste: zona de Arria y Alto de Buena Vista.

En la zona intermedia de la cresta, en el punto singular de encuentro del Paseo de Larratxo con el Paseo de Altza se sitúa el montículo de Miraballes. Se trata de un lugar de cierta centralidad, junto al ambulatorio y la zona comercial del "Mirador de Altza", este punto, como su nombre indica, representa un punto singular de dominio de las dos vertientes, sin embargo, su condición topográfica también representa una sutil barrera en la transición de la actual trama urbana de Altza hacia su proyección en la otra vertiente orientada hacia el este. La ordenación del sector contempla la creación de un espacio urbano libre que se convierta en el punto de encuentro y de relación del actual desarrollo residencial de Altza y el previsto en Auditz Akular.

En este sentido la eliminación del montículo existente permitirá una mayor integración de la actual vertiente oeste con la nueva vertiente este, lo que supone grandes ventajas en la

percepción paisajística de Peñas de Aia, como telón de fondo e hito más significativo en el horizonte lejano, y de la cima de San Marcos, en el horizonte más próximo.

Al suroeste del espacio libre de uso público de Miraballes, la integración en Altza tiene presente los siguientes aspectos:

- Integración de la nueva trama con el trazado de la C/ Leosiñeta (calle que aproxima a la zona de Larratxo).
- Integración de la nueva trama con el trazado de la C/ Txapinene (calle que accede directamente desde el Paseo de Larratxo al Centro histórico de Altza). El caserío Auditx presenta un emplazamiento conflictivo con relación a la prolongación de la C/ Txapinene, siendo muy difícil su integración con la ordenación propuesta, por lo que se prevé la edificación existente como fuera de ordenación.
- Integración de la nueva trama urbana con el centro histórico del barrio de Altza, situado en el entorno de la Iglesia y la plaza contigua, desde donde se constata una singular percepción paisajística del entorno de San Marcos.
- Integración con el tejido urbano de Arria y en concreto, con el refuerzo del actual equipamiento.

#### **4.2.3. La red viaria**

El eje viario principal se compone de dos carriles de circulación por sentido, separados por una mediana arbolada. Tan solo se permiten giros a la izquierda al inicio de cada uno de los tres módulos transversales, en situaciones idénticas, mediante pequeñas glorietas, que contribuyen a controlar la velocidad del tráfico.

La aparente rigidez del trazado se suaviza mediante curvas que discurren rodeando las vaguadas y lomos transversales, alternando tramos visualmente cerrados (edificación bilateral en las zonas de los lomos) con tramos visualmente abiertos con vistas al parque (en las zonas de las vaguadas).

A través de este viario principal se proporciona acceso a la red viaria secundaria, que deberá cumplir las siguientes funciones principales:

- Introducir un orden horizontal reconocible como base para una edificación residencial de volumetrías abiertas complejas.
- Distribuir los flujos del tráfico local motorizado o no motorizado desde el eje principal hacia los aparcamientos en superficie, garajes en sótanos, paradas o zonas de carga y descarga.
- Conectar en sentido transversal con la red viaria local de los asentamientos de Altza Gaina, Arria y Larres.
- Canalizar los flujos peatonales en estos viales, cuya funcionalidad se complementa con las superficies del interior de las manzanas no edificadas, buscando una continuación ramificada de los espacios abiertos públicos entre las futuras edificaciones.

La vía de cornisa comparte la función del resto de la red local, pero además permite un uso lúdico en la medida en que ofrece el disfrute de una secuencia de vistas variadas sobre el parque de la vaguada de Molinao. Su importancia primordial reside, sin embargo, en sus funciones complementarias: amplio paseo peatonal con doble fila de árboles, elemento unificador de la fachada urbana dotado de un alto nivel de identidad y frontera definitiva entre el paisaje natural abierto y el paisaje urbano cerrado.



#### 4.2.4. Alojamiento dotacional

La reserva de terrenos destinados al Alojamiento dotacional se realiza en función de los estándares fijados por la legislación urbanística. Se destinan a *Alojamiento dotacional* las siguientes manzanas: A 1.1, A 4.2 y C 1.2; se han elegido manzanas completas, que permitan libertad de diseño en el programa de vivienda pública, lo que permite simplificar la gestión, de maneja que no interfiera con el desarrollo de otros programas diferenciados.

#### 4.2.5. Los equipamientos

Se establecen las siguientes determinaciones en relación con el equipamiento:

- Ampliación de las instalaciones existentes en el borde de la actuación, al objeto de mejorar las actuales dotaciones adecuando la configuración de sus parcelas a la nueva ordenación urbanística referida al viario principal y que complementan los equipamientos existentes en el borde de Altza y en el borde de Larres (Oleta).  
Se complementa este objetivo con la previsión de un nuevo equipamiento en uno de los bordes de la actuación, junto al barrio de Altza, dando fachada al Paseo de Altza.
- Grandes reservas de suelo en los extremos de la estructura lineal, para equipamiento comunitario en el extremo suroeste (equipamiento docente) y en el extremo noreste, vaguada de Darieta, destinado a equipamiento deportivo.

#### 4.2.6. Los espacios abiertos

Uno de los objetivos principales en la definición de la ordenación pormenorizada del sector es la creación del nuevo *Parque de Molinao* que se extiende a ambos lados de la regata de Molinao, situándose entre los desarrollos residenciales de Auditx Akular y de Molinao y el de actividades económicas de Landarro.

Desde el Plan Parcial se especifican las características de este espacio libre, con el criterio de intensificar el tratamiento urbanizado en las zonas más próximas al desarrollo residencial y diluir dicha intensidad de urbanización en el resto del territorio.

Así se concibe para el conjunto del Parque una actuación “blanda” que persigue básicamente el mantenimiento de las actuales características y valores ambientales, contemplando la posibilidad de compatibilizar en el uso y disfrute del parque las explotaciones agrarias, como estrategia enriquecedora del paisaje y de gestión del mantenimiento.

Un de los elementos más significativos del sistema de espacios libres previsto lo constituye el espacio libre de uso público de Miraballes; esta gran espacio abierto pretende integrar los tejidos residenciales, tanto existentes como proyectados, con el Parque de Molinao, permitiendo en un punto significativo de la ordenación (encuentro de los paseos Altza y Larratxo), la comunicación entre las dos vertientes del territorio.

Se completa el sistema de espacios libres de uso público con la previsión en las zonas de contacto con los tejidos urbanos existentes en la actualidad (Altza, Larratxo, Arria) de espacios abiertos, que sirvan directamente a los barrios existentes como lugar de esparcimiento, supliendo las carencias de áreas estanciales de ocio de los mismos; sirviendo además como lugares de encuentro para los nuevos habitantes.

Se prevé en la cabecera noreste, de mayor tamaño, un espacio libre central que se configura como plaza urbana, como centro de gravedad de la vida urbana de su entorno.

Finalmente se complementa la red de espacios libres con piezas de marcado sentido lineal que contendrán obligatoriamente arbolado de porte, recorriendo las manzanas y estableciendo recorridos en continuidad a través de ellas. A su vez en cada manzana se dispondrán otros tipos de espacios libres de uso privado asociados a las edificaciones residenciales.

#### **4.2.7. La adaptación topográfica**

Con el objetivo presente en la Modificación de PGOU, de conseguir un equilibrio de tierras en el conjunto de las actuaciones de Landarro y Auditz Akular, la plataforma de Auditz Akular ha sido modelada en aplicación de los siguientes criterios:

- Desmante de la zona de Miraballes.
- Relleno intensivo de la Vaguada de Darieta, tras considerar negativas sus actuales características medio ambientales.
- Relleno de la vaguada lateral situada junto a la autopista.
- Desmante en la zona de Txingurri Gaina, al objeto de permitir la conexión viaria con el Paseo de Txingurri.

Para la creación de una superficie suavemente ondulada como base para el desarrollo residencial de Auditz Akular, que respete y absorba, en la medida de lo posible, las diferencias topográficas, es preciso la realización de desmontes (montículo de Miraballes) y rellenos (vaguada de Darieta, vaguadas contiguas a la calle Lauhaizeta). Estos rellenos se producen en ambos extremos de la zona residencial y en zonas del paisaje ya alteradas y degradadas por vertidos incontrolados, chabolismo en huertas espontáneas; o depósitos de material sobrante de la construcción de la autovía; etc.

#### **4.2.8. Otras actuaciones relacionadas con la ordenación urbanística de Txingurri Gaina**

La ordenación propuesta, asume la necesidad de diseñar una nueva accesibilidad al conjunto residencial existente y futuro, y en este sentido prevé un acceso directo a Auditz Akular desde el actual Paseo de Txingurri. El nuevo diseño viario contribuirá a la reordenación urbanística del denominado cerro de Txingurri Gaina directamente relacionada con la mejora urbanística de Larratxo.

La necesaria reordenación urbanística de Txingurri Gaina está directamente vinculada a la resolución que se adopte sobre el enlace de Garbera y ésta última, lejos de ser una intervención secundaria o de menor trascendencia, debe de atender a complejos objetivos de mejora de las comunicaciones viarias, tanto en relación con el Sistema General Viario como en la mejora de los viarios de conexión interna entre enclaves colindantes.

El documento de Modificación del PGOU recoge, fuera de la delimitación del ámbito de la modificación que se propone, la solución viaria propuesta, desde el Avance de la Revisión del Plan General, para el enlace de Garbera y posibilita, dentro de su ámbito, una primera intervención que resuelva los accesos a Auditz Akular.

#### 4.3. PROGRAMA RESIDENCIAL

La modificación del Plan General establece como determinación de ordenación estructurante para el sector de suelo urbanizable la necesidad de que establezca un programa residencial que respete los siguientes porcentajes sobre el total de la edificabilidad urbanística residencial:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública .....80%
  - **VPO** (incluye vivienda de protección de régimen general y de régimen especial) .....55%
  - **VTM<sub>RE</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen especial).....20%
  - **VTM<sub>RG</sub>** (vivienda de precio tasado municipal de régimen general) .... 5%
- Vivienda de precio libre (**VPL**) .....20%

La ordenación establecida por el Plan Parcial prevé una edificabilidad urbanística residencial sobre rasante de 247.200 m<sup>2</sup>(t); para establecer un cálculo orientativo del número máximo de viviendas en el ámbito residencial, se consideran los siguientes tamaños medios de vivienda:

- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública:
  - Vivienda de protección oficial ..... 85 m<sup>2</sup>(t)
  - Vivienda de precio tasado ..... 85 m<sup>2</sup>(t)
- Vivienda de precio libre ..... 90 m<sup>2</sup>(t)
  - En zonas con ordenanza a.300 ..... 90 m<sup>2</sup>(t)
  - En zonas con ordenanza a.400 (enclaves) ..... 120 m<sup>2</sup>(t)

Con las determinaciones vinculantes contenidas en la Modificación del Plan General y los criterios de ordenación de este Plan Parcial, se prevé el siguiente programa residencial:

|              | <b>E<sub>U</sub> total<br/>m<sup>2</sup>(t)</b> | <b>E<sub>U</sub> residencial</b> |                         |               | <b>Nºviviendas<sup>(2)</sup></b> |
|--------------|---|----------------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------------|
|              |   | <b>Tipo vivienda</b>             | <b>m<sup>2</sup>(t)</b> | <b>%</b>      |                                  |
| AzAk         | 287.199,85                                      | VPO                              | 136.246,10              | 55,12         | 1.600                            |
|              |   | VTM <sub>RE</sub>                | 50.036,00               | 20,24         | 586                              |
|              |   | VTM <sub>RG</sub>                | 12.338,00               | 4,99          | 145                              |
|              |   | VPL                              | 44.859,90               | 19,65         | 502                              |
|              |   | VPL enclaves <sup>(1)</sup>      | 3.720,00                |               | 31                               |
| <b>Total</b> | <b>287.199,85</b>                               |                                  | <b>247.200,00</b>       | <b>100,00</b> | <b>2.864</b>                     |

<sup>(1)</sup> Excluida la edificación residencial existente

<sup>(2)</sup> El número de viviendas tiene carácter orientativo

#### 4.4. USOS TERCIARIOS E INDUSTRIALES

##### **Uso Terciario**

Se ha defendido desde la Modificación de PGOU y desde los objetivos fijados para el desarrollo de este Plan Parcial, la necesidad de diversificar los usos, la necesidad de introducir una complejidad en la relación de los diferentes usos y actividades a implantar en el nuevo tejido que se propone. Se pretende crear un tejido plural que contemple la diversidad de usos que se encuentran tradicionalmente en los "centros".

En la ordenación propuesta se contempla el uso terciario en dos situaciones: como edificio exclusivo, y como uso compatible con la actividad residencial, conviviendo con los usos residenciales en planta baja y en planta primera.

El uso terciario en edificio exclusivo se plantea en los dos extremos del viario central estructurante, junto a la glorieta de acceso desde el enlace de Garbera y en el extremo opuesto, junto a la parcela de equipamiento deportivo. Ocupa una posición estratégica en cuanto a representatividad y accesibilidad.

La distribución de los usos terciarios en compatibilidad con el uso residencial se realiza pormenorizadamente manzana a manzana, estableciéndose los porcentajes de compatibilidad en m<sup>2</sup> edificables en cada manzana.

Los criterios en la asignación de metros cuadrados han seguido las siguientes pautas, teniendo en cuenta el nivel de centralidad asignado a cada subzona en función de su ubicación:

- Posibilitar actividades compatibles con el uso residencial, posibilitando la implantación de tipologías edificatorias que sean físicamente integrables (escala adaptada a la topografía variada) además de estéticamente (diseño a nivel de las edificaciones residenciales, incluso de las fachadas secundarias).
- Dimensionar y ubicar las zonas de actividades económicas exclusivas de tal manera, que las vías de acceso para el tráfico local no generen molestias para las zonas residenciales; que los empleos resulten accesibles desde el transporte público y privado no motorizado; que la zona esté integrada en el sistema de espacios abiertos sin afectar a sus continuidades; y que ella misma no constituya una zona intransitable para terceros.

### **Uso Industrial agrario**

La actuación propuesta ha considerado la conveniencia de asumir y mantener el uso industrial agrario existente en la actualidad en el ámbito del sector; las actividades implantadas en el Camino de Altza se integran dentro de las propuestas residenciales y terciarias, asumiendo el uso y la actividad allí desarrollada en el entorno natural.

## **4.5. EL PAISAJE URBANO**

En una época donde el “paisaje” ha aparecido con fuerza en el debate cultural, la propuesta de ordenación pormenorizada del Plan Parcial ha valorado especialmente una respuesta rotunda hacia la configuración de un tejido urbano con identidad propia, de gran calidad paisajística y calidad visual, cuya percepción y aproximación desde diferentes puntos de vista dé como resultado un panorama cambiante, rico en percepciones diferenciadas, pero a la vez concebido como un todo unitario.

La escena urbana la componen todos los aspectos que rodean el sistema de ciudad: la red social, medioambiental, la disposición de la edificación y su relación con el entorno, entorno próximo –plazas, paseos arbolados y espacios intersticiales- y entorno natural.

Desde el punto de vista de la percepción del programa (diversificación de usos y tipologías), el paisaje urbano se genera como un sumatorio de planos de fachada, cambiantes y sinuosos, que se van sucediendo unos a otros, desde la compacidad interior de las manzanas, abriéndose hasta los planos de fachada hacia el parque y las vaguadas, que a medida que se acercan a las cabeceras se van haciendo más permeables hasta casi mezclarse con el inmenso espacio natural donde culmina la vista.



Los principales elementos que caracterizan este paisaje son los siguientes:

**IDENTIDAD PROPIA:** el objetivo fundamental de la propuesta es identificar el producto: parque edificado- parque natural, de forma que genere interés en el mayor número de personas: habitantes de los viejos barrios, los futuros habitantes, paseantes, visitantes, usuarios etc.

**CALIDAD PAISAJÍSTICA Y VISUAL:** los procesos de relación y comprensión entre los espacios "llenos" (edificados) y los "vacíos" (no edificados), nos permiten pensar nuestra intervención como un paisaje de grandes posibilidades, donde se mezclan lo público y lo privado con espacios intermedios que los relacionan, con valores culturales y geofísicos, todos unidos componen un continuo que la ejecución final de la actuación tratará de poner en valor.

**SIMBIOSIS:** Las actuaciones arquitectónicas propuestas no se consideran por si solas, constituidoras de la identidad de la operación de Auditiz Akular, la operación se apoya fuertemente en la integración espacio edificado/ parque natural, se conciben las actuaciones medioambientales como actuaciones de orden superior que estructuran, relacionan e integran el desarrollo de los diferentes usos y actividades (de ocio, residenciales, terciarias, dotacionales, etc).

**PERMEABILIDAD:** El conjunto de edificios se disponen como elementos fijos que en ocasiones se convierten, en planta baja, en membranas permeables entre los accesos perimetrales, el interior de la manzana y el parque. Los espacios intersticiales funcionan como espacios de conexión peatonal a escala del vecindario y como acceso a las viviendas y otros usos que diversifican las actividades que componen la escena urbana próxima.

**ESCENOGRAFIA:** la superposición de elementos y vistas modelan el espacio y fabrican los contextos; con la disposición de los objetos de forma controlada, la superposición de usos y sus formas de relación, se generan imágenes secuenciales que modelan las cualidades originales del lugar.

**ESCALA ADECUADA:** la relación que tienen las cosas entre sí, la del hombre con los espacios de la ciudad, la de la ciudad edificada con los vacíos que la sostienen.

El nuevo paisaje urbano reinterpreta las condiciones del asentamiento original. Entre la fuerza de un espacio natural como el que componen la sucesión de vaguadas (futuro parque) y la presión de un tejido residencial periférico, nos encontramos con un espacio seminatural lleno de presiones, con asentamientos aislados, donde aún perviven las estructuras rurales (caseríos, explotaciones agrícolas, etc). La actuación propuesta pretende una organización mixta que se nutre al mismo tiempo de las cualidades del lugar, y su relación directa e indirecta con las actividades de habitar, no concebidas como encerradas en sí mismas, sino abiertas, expandidas, fundidas con el parque natural que se proyecta.

El nuevo tejido urbano encuentra su sentido al emerger sobre las vaguadas que constituyen el gran parque natural, mostrándose como la imagen visible de la ciudad, como el remate urbano que consolida y dignifica los barrios dispersos, creando vínculos entre la ciudad existente y la futura, entre la ciudad edificada y el gran parque natural.

#### 4.6. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial supone una edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de 289.146,95 m<sup>2</sup>(t) en el ámbito de nueva ordenación, de los que 1.947 m<sup>2</sup> están destinados a equipamiento público en planta baja de edificios residenciales, y 3.720 m<sup>2</sup> en los enclaves de los caminos de Artxipi y Sasuategi, excluida la superficie edificada residencial existente en los mismos.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante se establece en 165.612,01 m<sup>2</sup>(t) en el ámbito de nueva ordenación y 2.232,00 m<sup>2</sup>(t) en las nuevas edificaciones previstas en los enclaves.

**S<sub>PARCELA</sub>**: superficie parcela privada

**E<sub>U</sub>**: Edificabilidad urbanística

**s/r**: sobre rasante

**b/r**: bajo rasante

**VPL**: vivienda de precio libre

**VPO**: vivienda de protección de régimen general y de régimen especial

**VTM<sub>RE</sub>**: vivienda de precio tasado municipal de régimen especial

**VTM<sub>RG</sub>**: vivienda de precio tasado municipal de régimen general

**AE**: terciario y equipamiento privado

**EQ Pb**: equipamiento público en planta baja

| Manzana | Parcela  | S <sub>PARCELA</sub><br>m <sup>2</sup> (s) | E <sub>u</sub> uso m <sup>2</sup> (t) (s/r) |           |                   |                   |           | E <sub>u</sub> (b/r)<br>m <sup>2</sup> (t) | Nº viv   |     |       |                   |
|---------|----------|--|---|-----------|-------------------|-------------------|-----------|--|----------|-----|-------|-------------------|
|         |          |  | VPL   | VPO       | VTM <sub>RE</sub> | VTM <sub>RG</sub> | AE        |  | EQ Pb    | VPL | VPO   | VTM <sub>RE</sub> |
| A2      | A2.1.01  | 722,70                                     | 340,00                                      |           |                   |                   |           | 340,00                                     |          | 2   |       |                   |
|         | A2.2.01  | 544,75                                     |   | 1.079,00  |                   |                   |           | 1.280,00                                   |          |     | 13    |                   |
|         | A2.3.01  | 1.943,40                                   |   | 5.970,00  |                   |                   |           | 7.283,00                                   | 1.313,00 |     | 70    |                   |
|         | A2.4.01  | 3.251,60                                   |   | 4.866,00  |                   |                   |           | 6.372,00                                   |          |     | 57    |                   |
|         | A2.4.02  |  |   | 2.710,00  |                   |                   |           | 2.710,00                                   |          |     | 32    |                   |
| A3      | A3.1.01  | 2.938,20                                   |   |           |                   | 2.670,00          |           | 2.670,00                                   |          |     |       | 31                |
|         | A3.1.02  |  |   |           |                   | 4.834,00          |           | 5.363,00                                   |          |     |       | 57                |
| A4      | A3.2.01  | 1.495,20                                   |   |           |                   | 4.834,00          |           | 5.363,00                                   |          |     |       | 57                |
| A5      | A4.1.01  | 1.732,90                                   |   |           | 5.053,00          |                   |           | 5.622,00                                   |          |     |       | 59                |
|         | A5.1.01  | 3.583,86                                   |   |           |                   |                   |           | 9.781,70                                   |          |     |       |                   |
|         | B1.1.01  | 2.050,70                                   |   | 8.262,00  |                   |                   |           | 9.872,00                                   |          |     | 97    |                   |
|         | B3.1.01  | 976,00                                     |   | 5.477,00  |                   |                   |           | 5.692,00                                   |          |     | 64    |                   |
|         | B3.2.01  | 2.237,25                                   |   | 7.720,50  |                   |                   |           | 8.275,00                                   |          |     | 89    |                   |
| B3      | B3.3.01  | 2.991,00                                   |   |           |                   |                   |           | 6.003,00                                   |          | 61  |       |                   |
|         | B3.3.02  |  | 5.448,50                                    |           |                   |                   |           | 1.992,00                                   |          | 18  |       |                   |
|         | B3.4.01  | 732,60                                     | 3.894,00                                    |           |                   |                   |           | 3.894,00                                   |          | 43  |       |                   |
|         | B4.1.01  | 2.823,70                                   |   |           | 9.559,00          |                   |           | 10.392,00                                  |          |     | 112   |                   |
|         | C1.1.01  | 2.851,10                                   |   |           | 2.055,00          |                   |           | 2.256,00                                   |          | 24  |       |                   |
| C2      | C1.1.02  |  |   |           | 8.389,00          |                   |           | 9.967,00                                   |          |     | 98    |                   |
|         | C2.1.01  | 2.217,70                                   |   |           | 8.436,00          |                   |           | 9.609,00                                   |          |     | 99    |                   |
|         | C2.2.01  | 1.664,00                                   |   |           | 6.329,00          |                   |           | 6.894,00                                   |          |     | 74    |                   |
|         | C3.1.01  | 670,00                                     |   | 3.683,00  |                   |                   |           | 3.898,00                                   |          |     | 43    |                   |
|         | C3.2.01  | 1.600,00                                   |   | 5.999,00  |                   |                   |           | 6.564,00                                   |          |     | 71    |                   |
| C3      | C3.3.01  | 2.802,30                                   |   |           | 5.405,00          |                   |           | 5.970,00                                   |          |     | 64    |                   |
|         | C3.3.02  |  |   | 1.657,00  |                   |                   |           | 1.992,00                                   |          | 20  |       |                   |
|         | C3.4.01  | 626,40                                     |   | 3.609,00  |                   |                   |           | 3.609,00                                   |          | 43  |       |                   |
|         | C4.1.01  | 1.525,50                                   |   | 6.322,00  |                   |                   |           | 6.937,00                                   |          |     | 74    |                   |
|         | D1.1.01  | 2.386,10                                   |   | 2.236,40  |                   |                   |           | 2.703,90                                   | 4.057,44 |     | 26    |                   |
| D1      | D1.1.02  |  |   | 2.298,00  |                   |                   |           | 2.778,50                                   |          |     | 27    |                   |
|         | D1.1.03  |  |   | 1.079,00  |                   |                   |           | 1.280,00                                   |          |     | 13    |                   |
|         | D3.1.01  | 3.381,75                                   |   | 3.220,00  |                   |                   |           | 3.717,00                                   | 7.311,00 |     | 38    |                   |
|         | D3.1.02  |  |   | 1.834,00  |                   |                   |           | 2.088,00                                   |          | 21  |       |                   |
|         | D3.1.03  |  |   | 6.380,00  |                   |                   |           | 6.380,00                                   |          |     | 75    |                   |
| D3      | D3.2.01  | 711,90                                     |   | 3.635,00  |                   |                   |           | 4.194,00                                   |          |     | 43    |                   |
|         | D4.1.01  | 1.305,90                                   |   | 6.299,60  |                   |                   |           | 7.505,60                                   |          |     | 74    |                   |
|         | D4.2.01  | 2.869,35                                   |   | 10.256,40 |                   |                   |           | 11.818,40                                  | 634,00   |     | 120   |                   |
|         | D5.1.01  | 1.301,40                                   |   | 6.694,90  |                   |                   |           | 7.716,30                                   |          |     | 79    |                   |
|         | D5.2.01  | 2.859,50                                   |   | 12.112,90 |                   |                   |           | 12.112,90                                  | 7.267,74 |     | 142   |                   |
| D5      | D6.1.01  | 1.549,90                                   |   |           |                   |                   |           | 4.815,25                                   |          |     |       |                   |
|         | D7.1.01  | 2.855,85                                   |   | 11.233,40 |                   |                   |           | 6.94,00                                    |          |     | 132   |                   |
|         | D7.2.01  | 1.301,40                                   |   | 6.207,00  |                   |                   |           | 7.157,20                                   |          |     | 73    |                   |
|         | D8.1.01  | 2.283,30                                   |   |           | 10.215,00         |                   |           | 11.827,20                                  |          |     | 120   |                   |
|         | D9.1.01  | 2.448,10                                   |   |           |                   |                   |           | 8.446,50                                   |          |     |       |                   |
| D9      | D9.1.02  |  | 7.718,20                                    |           |                   |                   |           | 5.067,90                                   |          | 84  |       |                   |
|         | D10.1.01 | 4.306,10                                   |   |           |                   |                   |           | 6.985,80                                   |          |     | 115   |                   |
|         | D10.1.02 |  | 9.741,20                                    |           |                   |                   |           | 1.992,00                                   |          |     | 18    |                   |
|         | D10.2.01 | 1.150,20                                   |   | 1.657,00  |                   |                   |           | 6.813,00                                   |          |     | 66    |                   |
|         | D11.1.01 | 3.166,40                                   |   | 5.910,00  |                   |                   |           | 3.450,60                                   |          |     | 94    |                   |
| D11     | F1.1.01  | 3.166,40                                   |   | 8.494,00  |                   |                   |           | 9.253,90                                   |          |     |       |                   |
|         | F1.2.02  | 963,98                                     |   | 480,00    |                   |                   |           | 288,00                                     |          | 4   |       |                   |
|         | F1.3.01  | 3.853,83                                   |   | 2.880,00  |                   |                   |           | 480,00                                     |          |     |       |                   |
|         | F1.6.06  | 616,45                                     |   | 360,00    |                   |                   |           | 2.880,00                                   |          |     | 24    |                   |
|         | Total    |  | 86.918,37                                   | 48.579,90 | 136.246,10        | 50.036,00         | 12.338,00 | 39.999,95                                  | 1.947,00 | 533 | 1.600 | 586               |

(1) Incluida la edificabilidad urbanística destinada a equipamiento público en planta baja de edificio residencial

|                                   | E <sub>u</sub> sobre rasante m <sup>2</sup> (t) |                   |                  |
|-----------------------------------|---|-------------------|------------------|
|                                   | Total   | Residencial       | A económicas     |
| <b>Audit Akular<sup>(1)</sup></b> | 283.479,95                                      | 243.480,00        | 39.999,95        |
| <b>Cº Artxipi<sup>(1)</sup></b>   | 3.360,00  | 3.360,00          |                  |
| <b>Cº Sasuategi<sup>(1)</sup></b> | 360,00  | 360,00            |                  |
|                                   | <b>287.199,95</b>                               | <b>247.200,00</b> | <b>39.999,95</b> |

<sup>(1)</sup>Excluida la destinada a equipamiento público en planta baja de edificio residencial

<sup>(2)</sup>Excluida la edificabilidad urbanística residencial existente

Superficie del sector excluidos sistemas generales.....646.549 m<sup>2</sup>(s)

Índice de edificabilidad urbanística sobre rasante .....0,444 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

#### 4.7. ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

##### 1. Zonas verdes, espacios libres públicos y vegetación

El Plan Parcial prevé la siguiente superficie de suelo destinada a zonas verdes y espacios libres públicos:

| Manzana      |          | Calificación |         | Superficie m <sup>2</sup> (s) |
|--------------|----------|--------------|---------|-------------------------------|
| A2           | A2.5.01  | f.120        | EL (SL) | 3.328,80                      |
| A3           | A3.3     | f.110        | EL (SL) | 3.580,05                      |
| A4           | A4.3     | f.110        | EL (SL) | 5.777,80                      |
| B1           | B1.2.01  | f.120        | EL (SL) | 1.779,20                      |
| B2           | B2.2.01  | f.110        | EL (SL) | 10.367,00                     |
| B3           | B3.5     | f.120        | EL (SL) | 3.395,10                      |
| B4           | B4.2.01  | f.120        | EL (SL) | 464,70                        |
| C1           | C1.3.01  | f.110        | EL (SL) | 6.532,5                       |
| C2           | C2.3.01  | f.120        | EL (SL) | 1.224,4                       |
| C3           | C3.5     | f.120        | EL (SL) | 3.080,00                      |
| C4           | C4.2.01  | f.120        | EL (SL) | 325,80                        |
| D1           | D1.2.01  | f.120        | EL (SL) | 2.113,20                      |
| D3           | D3.3     | f.120        | EL (SL) | 1.088,25                      |
| D4           | D4.3     | f.120        | EL (SL) | 1.088,25                      |
| D5           | D5.3.01  | f.120        | EL (SL) | 1.084,50                      |
| D7           | D7.3.01  | f.120        | EL (SL) | 1.084,50                      |
| D8           | D8.2.01  | f.110        | EL (SL) | 2.962,10                      |
| D10          | D10.3.01 | f.120        | EL (SL) | 1.865,30                      |
| D11          | D11.2.01 | f.120        | EL (SL) | 277,20                        |
| F1           | F1.8     | f.110        | EL (SL) | 35.615,76                     |
|              | F1.9     | f.110        | EL (SL) | 43.773,00                     |
|              | F1.10    | f.110        | EL (SL) | 52.988,00                     |
|              | F1.11    | f.110        | EL (SL) | 67.240,00                     |
| <b>Total</b> |          |              |         | <b>251.035,79</b>             |

Espacios libres urbanos SL (f.110).....228.836,59 m<sup>2</sup> (s)

Espacios libres comunes SL (f.120)..... 22.199,20 m<sup>2</sup> (s)



La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres públicos computables supera a la que resultaría de aplicar el estándar establecido en la Modificación del Plan General, fijado en el 20% de la superficie del sector, lo que supondría una reserva de 129.310 m<sup>2</sup>(s)

En el ámbito del Plan Parcial, será necesaria la plantación o conservación de 3.200 árboles, cantidad que supera el estándar de 1 árbol/vivienda establecido en el artículo 79 de la Ley 2/2006

## 2. Equipamiento comunitario

El Plan Parcial prevé la siguiente superficie de suelo destinada a equipamientos públicos:

| Manzana      | Parcela | Calificación |                  | Superficie m <sup>2</sup> (s) |
|--------------|---------|--------------|------------------|-------------------------------|
| A5           | A5.3.01 | g.000        | EQ (SL)          | 18.698,99                     |
| B1           | B1.3.01 | g.000        | EQ (SL)          | 2.246,00                      |
| B2           | B2.1.01 | g.000        | EQ (SL)          | 2.664,00                      |
| D2           | D2.1.01 | g.000        | EQ (SL)          | 5.131,50                      |
|              | D2.2.01 | g.000        | EQ (SL)          | 3.700,60                      |
| E1           | E1.1    | g.000        | EQ Deportivo(SL) | 55.782,32                     |
| <b>Total</b> |         |              |                  | <b>85.559,41</b>              |

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana establece un estándar para del 7,5% de la superficie del sector para equipamiento deportivo público y del 5% de la superficie del sector para equipamiento no deportivo, lo que supondría una reserva de suelo de 48.491m<sup>2</sup>(s) y 32.327m<sup>2</sup> (s) respectivamente, con una reserva total de 80.818 m<sup>2</sup> (s), determinaciones que se cumplen en la ordenación contenida en el Plan Parcial.

## 3. Aparcamiento de vehículos

La Modificación del Plan General en el ámbito objeto de ordenación fija un estándar para plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas de 0,15 plazas cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los dotacionales públicos. La aplicación este estándar supone la previsión de 1.723 plazas de aparcamiento en terrenos destinados a dotaciones públicas.

El Plan Parcial prevé la ubicación de 1.724 plazas de aparcamiento en la red viaria, grafiadas en los planos 7.1. *Red viaria* y 6. *Alineaciones y rasantes*; de éstas al menos 44 estarán destinadas la aparcamiento de vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Así mismo se prevé la reserva de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante en parcelas con aprovechamiento lucrativo, lo que supone 4.308 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, reserva que supera la aplicación del estándar legal de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

## 4. Equipamiento privado

La ordenación pormenorizada establecida del Plan Parcial prevé 39.999,95 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante destinados a actividades económicas; de estos 11.488 m<sup>2</sup>(t) deberán estar destinados a equipamientos privados de la red de sistemas locales. Así mismo se delimita una parcela de 11.357,78 m<sup>2</sup>, destinada a equipamiento privado, a la que, por criterio municipal, no se le asigna edificabilidad desde el Plan Parcial.

#### 4.8. RESERVA DE SUELO PARA ALOJAMIENTO DOTACIONAL

El artículo 81 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo establece la obligatoriedad de calificar, en ámbitos de uso predominantemente residencial, suelo con destino a alojamientos dotacionales en una superficie no inferior a 1,5 m<sup>2</sup> por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de techo de uso residencial, o en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial reserva las siguientes parcelas destinadas a alojamiento dotacional:

| Manzana      |          | Calificación           |       | Superficie m <sup>2</sup> (s) |
|--------------|----------|------------------------|-------|-------------------------------|
| A1           | A.1.1.01 | Alojamiento dotacional | g.000 | 1.756,00                      |
| A4           | A.4.2.01 | Alojamiento dotacional | g.000 | 2.274,20                      |
| C1           | C.1.2.01 | Alojamiento dotacional | g.000 | 2.095,90                      |
| <b>Total</b> |          |                        |       | <b>6.126,10</b>               |

El techo de uso residencial previsto en el Plan Parcial es de 247.200 m<sup>2</sup>(t), lo que, con el estándar legal establecido supondría una reserva de 3.708 m<sup>2</sup>(s) destinados a alojamiento dotacional, por lo que la ordenación supera ampliamente el mínimo requerido.

Con la ordenación establecida, la superficie máxima edificable de las parcelas destinadas a alojamiento dotacional sería:

| Manzana | Parcela | S PARCELA<br>m <sup>2</sup> (s) | Altura<br>máxima | Edificabilidad m <sup>2</sup> (t) |          |                  |
|---------|---------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------|------------------|
|         |         |                                 |                  | Planta                            | AD       | Total            |
| A1      | A1.1.01 | 1.756,00                        | PB+4/5           | PB                                | 166,50   |                  |
|         |         |                                 |                  | P1                                | 1.492,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P2                                | 1.492,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P3                                | 1.492,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P4                                | 1.492,00 |                  |
|         |         |                                 |                  |                                   |          | <b>6.134,50</b>  |
| A2      | A4.2.01 | 2.274,20                        | PB+2/3/4         | PB                                | 1.146,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P1                                | 1.417,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P2                                | 1.417,00 |                  |
|         |         |                                 |                  | P3                                | 644,00   |                  |
|         |         |                                 |                  | P4                                | 404,00   |                  |
|         |         |                                 |                  |                                   |          | <b>5.028,00</b>  |
| C1      | C1.2.01 | 2.095,90                        | PB+4/5           | PB                                | 2.095,90 |                  |
|         |         |                                 |                  | P1                                | 1.249,90 |                  |
|         |         |                                 |                  | P2                                | 1.249,90 |                  |
|         |         |                                 |                  | P3                                | 1.249,90 |                  |
|         |         |                                 |                  | P4                                | 1.249,90 |                  |
|         |         |                                 |                  | P5                                | 913,00   |                  |
|         |         |                                 |                  |                                   |          | <b>8.008,50</b>  |
| Total   |         | <b>6.126,10</b>                 |                  |                                   |          | <b>19.171,00</b> |

#### 4.9. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

La ordenación pormenorizada que se define en este Plan Parcial se adecua plenamente a las determinaciones establecidas al efecto por el documento de Modificación de PGOU.

La ordenación propuesta recoge todas las determinaciones, que con carácter estructurante, fijaba la Modificación:

- La actuación se estructura a partir del espacio de valor natural que preside el ámbito del sector: vaguada del arroyo de Molinao y de sus tres vaguadas laterales, que se protegen a partir de su integración en la ordenación.
- La ordenación contempla una sucesión de espacios abiertos y recorridos arbolados superpuestos, que tratan de recrear la plena integración del tejido edificado con las áreas que aún poseen un cierto grado de naturalidad, hacia las cuales confluyen las vistas y paseos.
- Asunción del sistema general viario, que paralelo al trazado de la A-8, permite conectar los enlaces de Garbera y las Mercedes, garantizando la accesibilidad y conexión de los nuevos desarrollos de Auditiz Akular y Landarro.
- Se fija como sistema general de espacios libres la parte central de las cabeceras de las vaguadas que confluyen a su vez en la vaguada de la Regata de Molinao.
- Con respecto a los sistemas locales, en cuanto al cumplimiento de cuantías y estándares nos remitimos al punto anterior. En cuanto a su distribución dentro del ámbito delimitado se detallan en el apartado siguiente.
- Se han recogido los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y reserva de alojamiento dotacional, de acuerdo con lo establecido en la ficha correspondiente de la Modificación.
- Se ha previsto en el Plan Parcial el desarrollo del uso característico residencial en edificación abierta, permitiendo además como compatible el uso terciario, que se desarrolla en edificio exclusivo (borde suroeste del ámbito), o como complemento de las actividades residenciales dentro de estas edificaciones en plantas bajas y planta primera.  
Se admite como uso compatible el mantenimiento del uso industrial agrario existente en la actualidad.
- Con respecto a los sistemas locales se han recogido las características básicas que, al efecto, recogía la Modificación de PGOU, señalando:
  - Se destina una gran parcela en el extremo noreste para equipamiento deportivo, en la vaguada de Larrés.
  - Se prevé una gran parcela para uso de equipamiento comunitario en el extremo suroeste, al sur del eje estructurante viario, vinculado a este.
  - Se prevé la ampliación y refuerzo de algunos equipamientos existentes en los barrios próximos.

Se han recogido además las determinaciones que con carácter orientativo se establecían en la Modificación del PGOU, determinándose una configuración de volúmenes edificatorios que guardan las pautas de relación con los espacios libres, dirigidas desde el documento de planeamiento general.

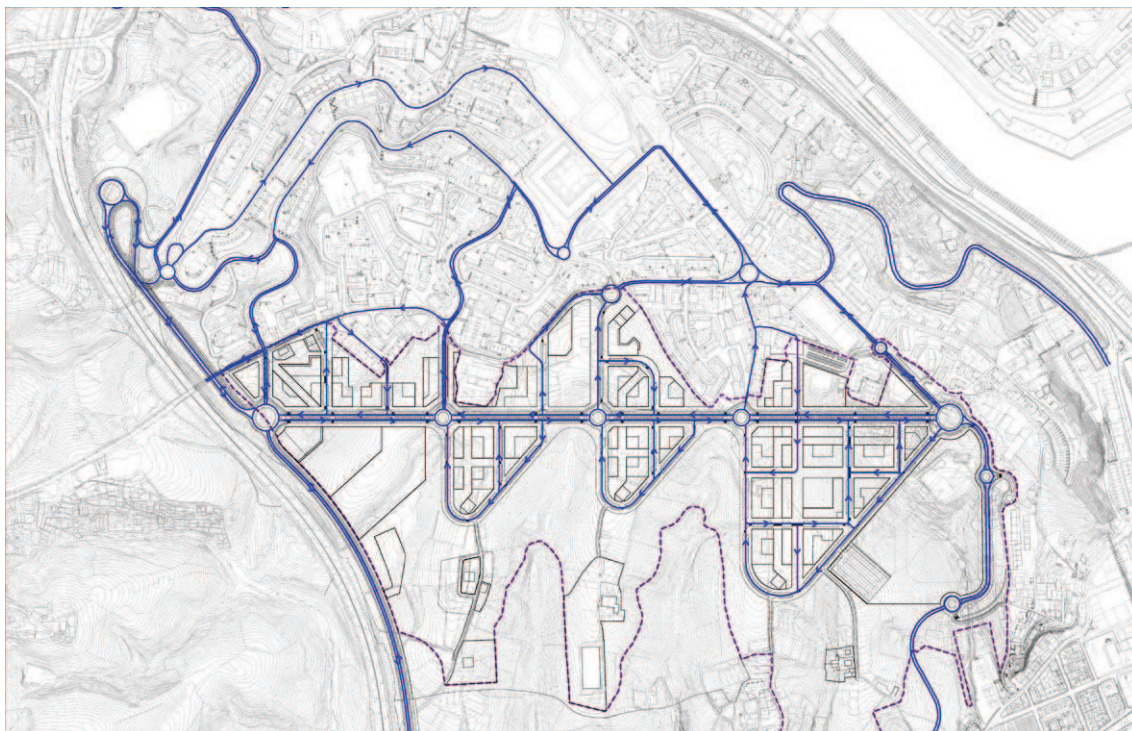
## 5. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### 5.1. ACCESOS Y RED VIARIA

Las propuestas realizadas desde la Modificación del PGOU y del Avance de la Revisión del Plan General para la regeneración y recualificación de los diferentes tejidos urbanos del barrio así como sobre los nuevos desarrollos a formular en Auditz Akular, se complementan con las correspondientes a una más integral y eficaz estructuración del conjunto urbano mediante transporte público y medios no motorizados, facilitando tanto la conexión del barrio con su entorno como de sus diversas partes entre si.

Dada la limitación del servicio facilitado por el transporte ferroviario (sólo accesible desde La Herrera, donde se encuentran las estaciones de RENFE y Euskotren), se plantea la oportunidad de ordenar dos nuevas estaciones en la línea ferroviaria de Euskotren aprovechando las obras de desdoblamiento de la línea a acometer. Para su ubicación se proponen las áreas de Lardi-Alde y Auditz Akular. La Revisión del Plan General contempla la creación del Segundo Cinturón, lo que permite formular propuestas de adaptación de la variante A-8, que constituye la principal relación del barrio de Altza con el conjunto del sistema General Viario y, en particular, con el centro Ciudad.

Así se plantea de forma genérica actuar sobre distintas partes de la A-8 al objeto de reducir su velocidad de proyecto, dar más alternativas de conexión y mantener su nivel de seguridad. En concreto se formula la modificación del denominado nudo de Garbera-Tijera, sustituyéndolo por una glorieta elevada que, en coordinación con otras glorietas en Altza, La Herrera e Intxaurreondo, permite tanto resolver la accesibilidad desde la variante como la conexión entre los tres barrios y de estos con la variante y el eje de Hospitales, así como los movimientos Pasaia – Irún no existentes en la actualidad.

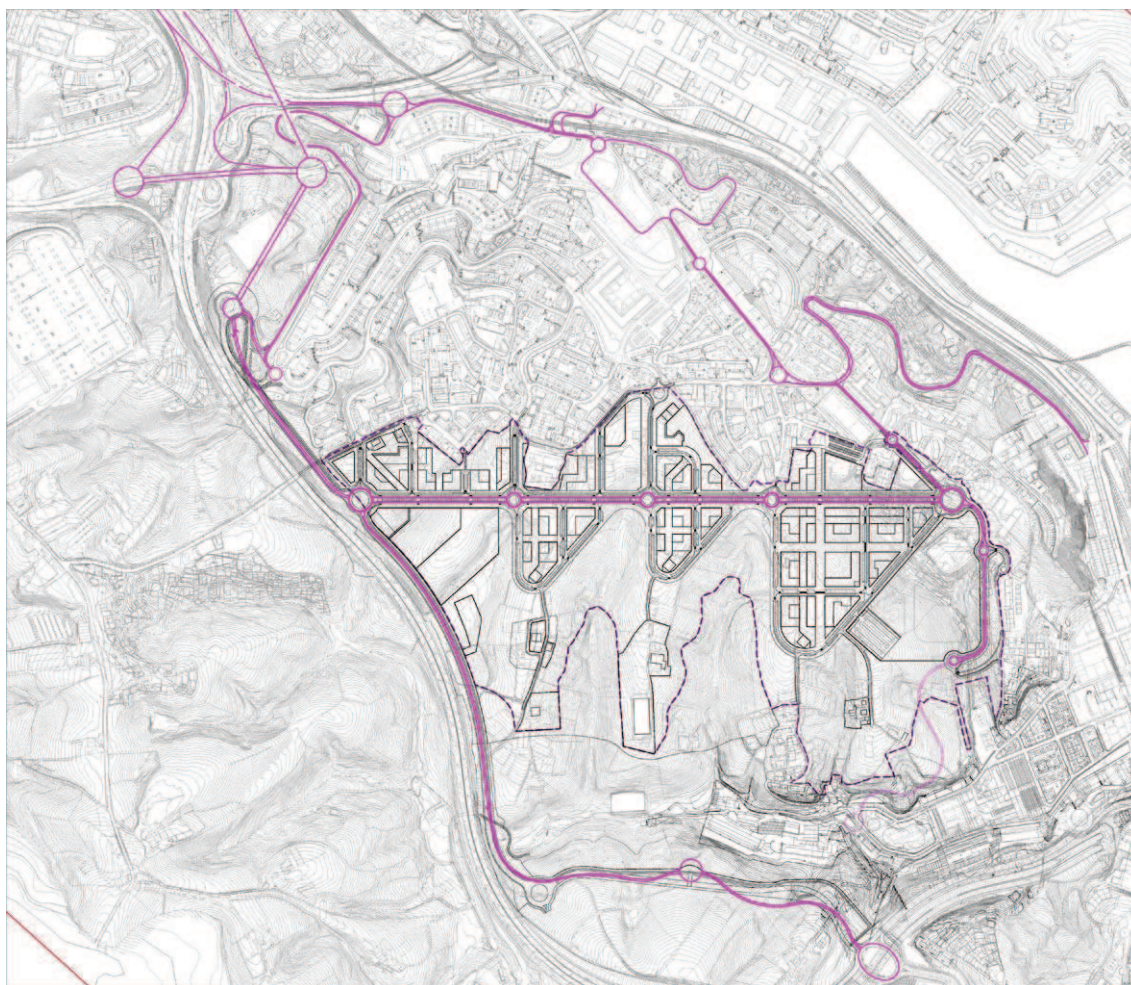




La propuesta de la Revisión del Plan General, además de completar movimientos hoy en día inexistentes, permite obtener una importante recalificación urbana de su entorno y favorece la continuidad de los distintos barrios, recuperando espacios urbanos en coordinación con las iniciativas que ya se plantean en relación con la transformación del trazado de la antigua N-I en el frente de la Bahía de Pasaia. Complementando la intervención sobre el enlace de Garbera, la Revisión contempla también la posibilidad de realizar un semienlace (dos lazos) en las inmediaciones del puente del Paseo de Lau-Haizeta con el objeto de diversificar la accesibilidad a Altza a través de la reordenación de Auditiz Akular.

Esta solución, tal y como se señala desde la Revisión, implica incumplir las longitudes de trenzado entre la convergencia de la variante de Pasaia y el nuevo enlace, especializando el tercer carril de la A-8 como vía colectora. Así, se especifica que tal propuesta sólo puede formularse en el marco de una transformación del carácter interurbano de la actual A-8 en el tramo interior al Segundo Cinturón una vez ejecutado éste.

Por otra parte, y teniendo en cuenta el cometido final de la Modificación del Plan General relativa a Auditiz Akular, es preciso hacerse eco de parte de las propuestas que la Revisión formula para la mejora de la red viaria interna del barrio: la mejora del trazado del camino de Darieta incluso de su conexión en Larres con el Paseo de Casares, y la intervención en los paseos de Altza y Lauhaizeta con ocasión de la actuación de Auditiz Akular, que debe de propiciar así mismo una mejora de la red viaria interna del barrio.

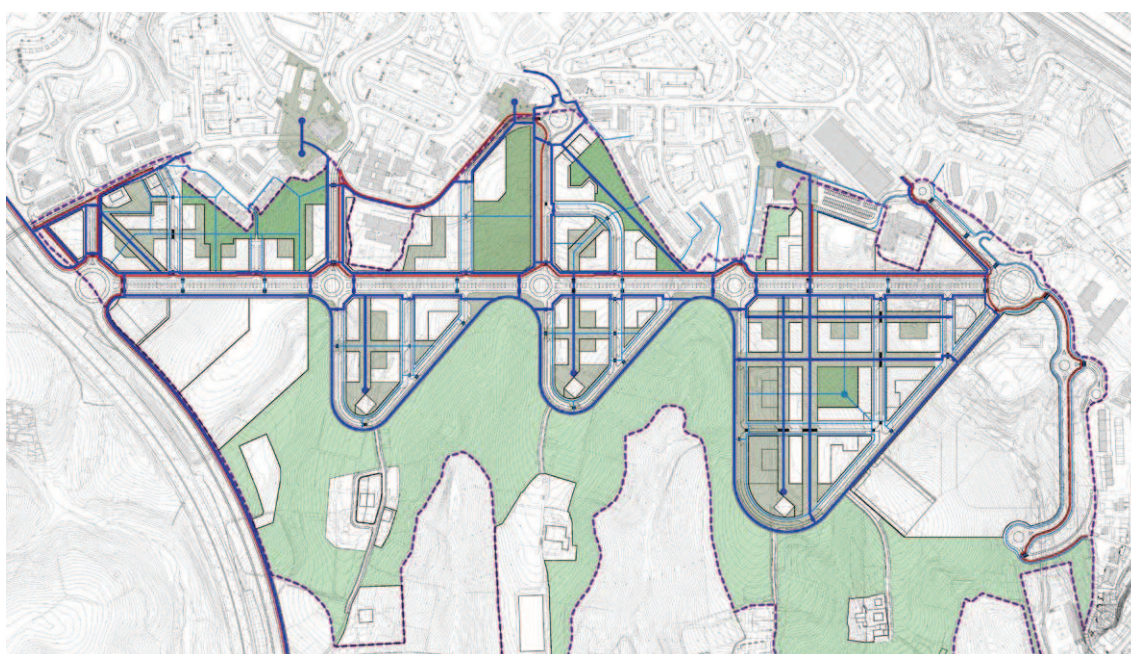


La red viaria se configura teniendo en cuenta los movimientos que generan los barrios periféricos, movimientos que se encauzan y reconducen dentro de una estructura general que engloba tanto el nuevo tejido urbano como su integración y resolución de problemas de los tejidos colindantes.

## 5.2. LA RED PEATONAL Y EL BIDEGORRI

La propuesta contempla el establecimiento de esquemas de recorridos peatonales que se superponen y completan la vialidad definida por los tránsitos de vehículos rodados.

La red peatonal acompaña a la circulación rodada, se ha previsto en la totalidad del viario diseñado para el tráfico rodado, aceras amplias que acojan las circulaciones peatonales, estas se completan y enriquecen con la implementación de paseos arbolados en el interior de las manzanas, que permiten circulaciones alternativas peatonales relacionando manzana a manzana.



Paralelamente a los recorridos peatonales se ha considerado la implantación de una red ciclista que se extiende por la totalidad de la actuación, extendiéndose hacia otros barrios.

Se diseña esta red a partir del enlace de Garbera con dos itinerarios diferenciados; recorre el viario estructurante en toda su longitud, con prolongaciones transversales hacia los barrios residenciales consolidados, y por otra parte se prevé la continuidad de la red ciclista apoyándose en el sistema general viario que se prolonga y comunica la actuación residencial con el enclave industrial de Landarro.



## 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 6.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Dado el extraordinario volumen de tierras que debe ser movido para alcanzar las cotas y rasantes que marcan las determinaciones del Plan Parcial, se ha de tratar que las excavaciones y los rellenos queden compensados, pero teniendo en cuenta dos premisas que entendemos básicas.

- Una, que en aquellas zonas de relleno en las que se pretenda construir, sólo se podrá rellenar con material de calidad y cuidando especialmente la compactación.
- La segunda cuestión a tener en cuenta es que el material de calidad no apta, debe ser vertido en el propio polígono, ya que, dado su volumen, el coste de sacarlo a escombrera gravaría enormemente la promoción prevista, además de generar importantes molestias en las zonas urbanizadas limítrofes.
- Se supone, a la hora de valorar el movimiento de tierras, que la parcela queda enrasada a cota de explanada mejorada, sin considerar los posibles vaciados para garajes.

Aunque este documento define únicamente la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable de Auditiz Akular, el estudio del Movimiento de Tierras se ha hecho teniendo en cuenta tres actuaciones:

- Explanación y Rellenos de AUDITZ – AKULAR.
- Excavación de LANDARRO.
- Excavación y Rellenos en TXIGURRI – GAINA.

Se considerará también el volumen de tierras sobrante en el vial LANDARRO – LAUHAIZETA y en los rellenos de AUDITZ – AKULAR se considerará el distinto tratamiento que deben tener la zona donde se piensa edificar y la zona deportiva.

Para evaluar el movimiento de tierras que debe hacerse hemos trazado una serie de perfiles transversales, perpendicularmente al eje del vial principal. El volumen de excavación resultante en AUDITZ – AKULAR es de **651.546 m<sup>3</sup>**, este volumen incluye la tierra vegetal, el material desechable y el aprovechable en rellenos.

Según el Estudio Geotécnico previo, el material que se debe desechar alcanza una profundidad media de metro y medio. Consideramos tierra vegetal los primeros 50 centímetros de las diferentes superficies que se deben rellenar y 40 centímetros en aquellos lugares en los que se debe excavar. Con estos criterios, obtenemos que de los 651.546 m<sup>3</sup> que se excavan 521.237 m<sup>3</sup> son aprovechables para rellenos de calidad en el propio polígono, mientras que 130.309 m<sup>3</sup> deben ser vertidos en aquellos puntos en los que sea suficiente un relleno tipo sándwich.

En las zonas que hay que rellenar se realizará una bancada en los taludes existentes. Se estima que la bancada media tendrá entre 1 y 2 metros de alto con un talud cuya pendiente será del orden de 1:1. El material que se produzca al desarrollar cada una de las bancadas, no es aprovechable para rellenos (ya se ha comentado que un espesor de 1,5 m no se considera utilizable).

El relleno de la vaguada de DARIETA se proyecta con dos tipos de tratamiento: En la zona en que la intervención prevista contiene las parcelas edificables, se ha de realizar con el mejor material disponible y respondiendo a todas las determinaciones contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG 3) del Ministerio de Fomento; en general se hará en tongadas que no superen el metro de espesor y con un grado

de compactación que se definirá en función de la calidad del material del relleno, pero que requerirá un mínimo de 8 pasadas de un rulo compactador de 300 toneladas.

En la llamada zona deportiva, el relleno se conformará según la técnica conocida como sándwich. Consiste ésta en alternar capas de material adecuado con capas de material de peor calidad.

En esta zona deportiva excavaremos para formar las bancadas; se evalúa, según los criterios antes indicados que este volumen de excavación alcanzará los 5.155 m<sup>3</sup> de los que 1.031 m<sup>3</sup> pueden considerarse de mala calidad, mientras que los 4.124 m<sup>3</sup> restantes se podrán aprovechar como material adecuado para cualquiera de los rellenos previstos.

Por otra parte, esta zona deportiva requiere la realización de un importante relleno tipo sándwich que se evalúa en 512.590 m<sup>3</sup> de material de calidad óptima y 264.248 m<sup>3</sup> de material inadecuado.

El material de calidad se obtendrá, 4.124 m<sup>3</sup> en la propia vaguada, tal y como indicamos en el párrafo anterior, y los 508.466 m<sup>3</sup> restantes, deberán ser aportados por la excavación prevista en LANDARRO.

Al hacer las bancadas previas al relleno se obtendrán 1.031 m<sup>3</sup> a los que se deberán añadir 263.217 m<sup>3</sup> del material no válido de otras excavaciones para obtener los 264.248 m<sup>3</sup>, necesarios para realizar el sándwich.

La explanada general, sobre la que se asienta el grueso de la intervención prevista requiere el relleno de dos importantes vaguadas y ambas con material de calidad. Estas vaguadas son la de DARIETA y la de ARTXIPE. Para ello utilizamos el material que se prevé obtener en la zona de LANDARRO y en TXINGURRI – GAINA.

El relleno total de ambas vaguadas exige una aportación de 2.125.809 m<sup>3</sup> de los que 521.237 m<sup>3</sup>, tal y como hemos comentado en párrafos anteriores, se obtendrán de las excavaciones previstas en la citada explanación general, mientras que los 1.604.572 m<sup>3</sup> provendrán de la zona de LANDARRO (2.001.738 m<sup>3</sup>).

La excavación prevista en LANDARRO alcanzará hasta la cota 45 en su punto más bajo (lado que da hacia la vaguada de MOLINAO) y la 49 en el más alto (zona limítrofe con la Autopista). Esta excavación consigue una explanada de unos 150.000 m<sup>2</sup>, con una pendiente aproximada del 2% facilitando la salida de aguas hacia la regata de MOLINAO. La superficie indicada incluye el espacio que se deberá reservar para el vial LAS MERCEDES – TXINGURRI GAINA.

Esta excavación de LANDARRO alcanza los 2.361.270 m<sup>3</sup> de los que 236.127 m<sup>3</sup> no serán aprovechables en rellenos de calidad, 123.405 m<sup>3</sup> se utilizarán en el propio polígono y el resto 2.001.738 m<sup>3</sup> se dedicarán a los diferentes rellenos de calidad (Explanada general y zona deportiva de AUDITZ – AKULAR y vial LANDARRO – LAUHAIZETA).

Finalmente, se contabiliza el movimiento de tierras necesario para la adecuación de la zona de TXINGURRI – GAINA. En este punto se prevé una excavación de 1.099.155 m<sup>3</sup> que se desglosan, con los mismos criterios que las citadas anteriormente, en 164.873 m<sup>3</sup> desechables y 934.282 m<sup>3</sup> aprovechables. Éstos se utilizarán, en el propio sector de TXINGURRI – GAINA en diversos rellenos, hasta 468.989 m<sup>3</sup>, dedicándose los restantes 465.293 m<sup>3</sup> al relleno de las vaguadas de ARTXIPE y DARIETA.



En resumen, las excavaciones totales son:

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Explanada general          | 651.546 m <sup>3</sup>         |
| Zona deportiva             | 5.155 m <sup>3</sup>           |
| LANDARRO                   | 2.361.270 m <sup>3</sup>       |
| Vial LANDARRO – LAUHAIZETA | 44.215 m <sup>3</sup>          |
| TXINGURRI GAINA            | 1.099.155 m <sup>3</sup>       |
| <b>TOTAL</b>               | <b>4.161.341 m<sup>3</sup></b> |

Del total de ese volumen de excavación, 541.183 m<sup>3</sup> es material no válido para un relleno de calidad y una parte de él se utilizará en la creación de un caballón de tierras entre la Autopista y parte del vial LANDARRO – LAUHAIZETA y en los rellenos tipo sándwich. Para estos últimos son necesarios 293.857 m<sup>3</sup>, por lo tanto quedará un remanente de 247.326 m<sup>3</sup>, que deberán llevarse a vertedero o a otros puntos en los que pueda ser útil (MERKEA).

El resto de la excavación total, 3.620.158 m<sup>3</sup>, se emplearán en rellenar las vaguadas necesarias para constituir la explanada, la zona deportiva (para realizar el sándwich) y una pequeña cantidad (92.803 m<sup>3</sup>) en el vial LANDARRO – LAUHAIZETA. En estos rellenos se estima que serán necesarios 3.323.596 m<sup>3</sup>, luego sobran 296.562 m<sup>3</sup>, de los cuales 200.000 m<sup>3</sup> son necesarios en ESNABIDE y los 96.562 m<sup>3</sup> restantes podrán ser depositados en MERKEA.

En el hipotético caso de que la operación prevista en TXINGURRI GAINA no se pudiera iniciar a la par que las previstas en LANDARRO y AUDITZ – AKULAR, tendríamos que la excavación total se reduciría a 3.062.186 m<sup>3</sup> de los que 2.685.876 m<sup>3</sup> serían aprovechables, mientras que el material no adecuado serían 376.310 m<sup>3</sup>. El relleno de calidad disponible en este caso serían 3.062.186 m<sup>3</sup> lo que se traduciría en un déficit de 168.731 m<sup>3</sup> de material de calidad.

El material que se debe dedicar a rellenos convencionales o en sándwich se verá reducido a 376.310 m<sup>3</sup> y como se utilizan 293.857 m<sup>3</sup>, el sobrante serán 82.453 m<sup>3</sup>.

Este exceso se puede llevar a MERKEA, pero también puede paliar el déficit de material de calidad utilizándolo en el relleno tipo sándwich ya que en la propuesta que estudia el aprovechamiento conjunto de LANDARRO, AUDITZ – AKULAR y TXINGURRI GAINA el relleno tipo sándwich se hacía con una proporción aproximada de 2:1; es decir capas de material bueno dobles que las capas de material no adecuado. Rebajando esta proporción a 1,3:1, o lo que es lo mismo capas de material adecuado 30 % mayores que las de material no aprovechable, conseguimos utilizar en el conjunto de LANDARRO y AUDITZ – AKULAR todo el material malo y, sin contar con la aportación de TXINGURRI – GAINA, el déficit de material de calidad se reduciría a 86.278 m<sup>3</sup>.

Este déficit puede evitarse modificando algo los rellenos de la zona deportiva y de la vaguada de ARTXIPE. La rebaja de la potencia de las capas de calidad no es importante ya que, incluso, se podría llegar a una proporción entre ambas de 1:1. Se ha optado en el Estudio general por una proporción de 2:1 como medida de seguridad por si el material no hábil supera las previsiones del Informe Geotécnico previo, no por cuestiones constructivas o de seguridad.

|                                      | Volumen<br>excavación | A relleno convencional |         |            | A relleno de calidad |           |            |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------|------------|----------------------|-----------|------------|
|                                      |                       | excavación             | relleno | diferencia | excavación           | relleno   | diferencia |
| <b>Explanada*</b>                    | 651.546               | 130.309                | 0       | 130.309    | 521.237              | 2.125.809 | 1.604.572  |
| <b>Zona deportiva<br/>(Sandwich)</b> | 5.155                 | 1.031                  | 264.248 | 263.217    | 4.124                | 512.590   | 508.466    |
| <b>Landarro 45 y49</b>               | 2.361.270             | 236.127                | 0       | 236.127    | 2.125.143            | 123.405   | 2.001.738  |
| <b>Vial Landarro</b>                 | 44.215                | 8.843                  | 29.609  | 20.766     | 35.372               | 92.803    | 57.431     |
| <b>Txingurri gaina</b>               | 1.099.155             | 164.873                | 0       | 164.873    | 934.282              | 468.989   | 465.293    |
|                                      |                       |                        |         |            |                      |           |            |
| <b>Suma</b>                          | 4.161.341             | 541.183                | 293.857 |            | 3.620.158            | 3.323.596 |            |
|                                      |                       |                        |         |            |                      |           |            |
| <b>DIFERENCIA</b>                    |                       | 247.326                |         |            | 296.562              |           |            |
|                                      |                       |                        |         |            |                      |           |            |
| <b>Esnabide</b>                      |                       |                        |         | 0          |                      |           | 200.000    |
| <b>Merkea</b>                        |                       |                        |         | 247.326    |                      |           | 96.562     |

## 6.2. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES

La evacuación de pluviales en la zona de AUDITZ—AKULAR presenta diversos problemas que le confieren un carácter singular.

En primer lugar, debemos considerar las fuertes pendientes con las que se desarrolla la ordenación. La circunstancia de ubicarse en un alto, una de cuyas laderas está completamente desarrollada y urbanizada, obliga a que el vertido de las pluviales se deba hacer por el lado no urbanizado, evitando la incidencia de las obras y las molestias de modificaciones en las redes que están en funcionamiento.

Otra cuestión radica en el hecho de que la ladera izquierda de la regata MOLINAO se consolida como zona verde en la ordenación propuesta, esto, y una elemental consideración hacia ese territorio, obligan a no utilizar sus vaguadas como desagües a cielo abierto.

Las fuertes pendientes de las diferentes laderas que conforman las vaguadas citadas dificultan la ejecución de zanjas en las que incluir las conducciones de saneamiento y exigirían un gran número de pozos para acoplarse a un terreno tan abrupto; ambas cuestiones conllevan una carga económica, tanto de ejecución como de mantenimiento que desaconsejan esta posibilidad.

Las cuestiones apuntadas, abocan a la utilización de los dos viales que parten de las glorietas extremas para trazar por ellos la red de saneamiento. El punto alto del paseo central marca la divisoria entre las dos cuencas; cada una de ellas desaguará hacia las rotondas que se sitúan en el extremo de dicho vial. Debido a la pendiente del vial principal, no es posible modificar el área de influencia de dichas cuencas a fin de equiparar el volumen de vertidos.

La gran extensión de la zona que se urbaniza y el hecho de disponer sólo dos puntos de vertido dan lugar a unas conducciones de cierta importancia. Por otra parte, las fuertes pendientes generan altas velocidades de circulación del efluente, lo que da lugar a la generación de una gran cantidad de energía. Obviamente, esto sólo se produce en las excepcionales condiciones de una gran precipitación.

Se ha considerado, en el Estudio de evacuación de las aguas pluviales, la máxima precipitación correspondiente a 50 años.

Tal y como decimos en párrafos anteriores, la cuenca que ha de verter en la zona de DARIETA es muy extensa; se urbanizan 25,5382 hectáreas y en el descenso hacia la regata MOLINAO debe incorporar las aguas que se evacuen en la zona deportiva que se plantea ubicar en dicho sector. El coeficiente de retardo es pequeño debido, entre otras cosas, a las altas pendientes de la ordenación. Todo ello da lugar a que la situación crítica se produzca con la máxima precipitación de 10 minutos.

En estas condiciones, el volumen de agua a evacuar (sólo la zona urbanizada genera casi 10.000 l/seg.) y la velocidad (siempre menor de 6 m/seg.) exigen una conducción de cierta consideración (entre Ø 1.600 y Ø 1.700 según la pendiente que adoptemos) y disponer gran número de pozos con los que poder rebajar la pendiente y disipar la energía. La importancia del diámetro del tubo es más por la longitud de la conducción (más de 800 metros, sólo en la bajada) que por el propio diámetro y, también, porque con pendientes altas sólo en los diámetros pequeños circula el agua a velocidades por debajo de los 6 m/seg.

A la vista de todo lo expuesto, se plantea disponer una serie de depósitos de retenida a lo largo de la conducción principal que regulen las precipitaciones importantes, lo que permitirá disminuir el volumen de agua a evacuar en el tiempo que dure la misma. Esta reducción del efluente permite utilizar tubos de menor diámetro lo que hace posible acoplarse mejor a la

fuerte pendiente del vial principal aceptando mayores pendientes sin rebasar la velocidad máxima indicada (6 m/seg.).

Bajo estas premisas se ha realizado un cálculo de la red principal a fin de determinar los diámetros necesarios y la entidad de los depósitos de retenida.

Adoptamos, en la zona urbanizada un coeficiente de escorrentía de 0,8 que se obtiene suponiendo un 90% de zonas pavimentadas y tejados y un 10% de zonas verdes, siendo el coeficiente de escorrentía de éstas 0,85 y 0,2 respectivamente. Por lo tanto:

$$0,9 * 0,85 + 0,1 * 0,2 = 0,767 \rightarrow 0,8$$

Dividimos la zona urbanizada en parcelas, en función del punto por el que deberán evacuar el agua de lluvia. En función de la superficie de cada parcela iremos obteniendo el caudal a evacuar.

Según se incorporen las diferentes pluviales de cada parcela a la red general, obtendremos los caudales que debe evacuar ésta. En función del volumen que alcanza este caudal, se determina el lugar y las dimensiones del depósito de retenida.

Es primordial para prescribir dichas dimensiones, fijar la pendiente y diámetro del conducto de salida. Este valor se determina considerando las pendientes de la calle, la capacidad de retenida suplementaria que los conductos de llegada tienen y evitando la realización de conducciones a gran profundidad.

Los depósitos se han procurado ubicar en aquellos lugares que se sitúen, lo suficientemente alejados de las parcelas para que no incidan en ejecución de las edificaciones previstas.

Finalmente se divide los vertidos en dos zonas; una, la que vierte por DARIETA a la regata de MOLINAO a la altura de PAPIN y la segunda la que vierte por el nuevo vial LANDARRO – LAUHAIZETA a la misma regata junto a la Autopista.

En los planos que se adjuntan se recogen la ubicación de los depósitos de retenida, sus dimensiones y los diámetros de las tuberías. Como es lógico, en el Proyecto de Urbanización se contrastarán todos los datos y se ajustarán mejor dichas dimensiones.

### **6.3. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES**

La evacuación de la Red de Fecales se resuelve vertiendo a las redes generales en dos puntos. Uno, en la zona de ROTETA, en la Glorieta a la que desembocan el paseo de ALTZA y el de LARRATXO, cerca de la plaza HARROBIETA y el segundo al colector que desde la zona de DARIETA baja a BUENAVISTA. Esta segunda conducción debe ser renovada para tener capacidad suficiente para recibir la aportación del Polígono.

En el plano correspondiente figuran los trazados previstos y los diámetros de los colectores. La solución propuesta tiene una alternativa basada en bombear las fecales previstas en el primer vertido a la conducción del segundo de manera que todo el desagüe del polígono se realizase hacia BUENAVISTA por la conducción remozada.

### **6.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Se proyecta una red que se inicia en la zona de LAUHAIZETA mediante su conexión con el nudo que existe en ese punto en la red actual. El puente sobre la Autopista es cruzado por una tubería de 500 mm de diámetro. Se trata de conectar, en dicho nudo, con la citada conducción



mediante una tubería de 500 milímetros de diámetro que recorrerá todo el eje central hasta la Glorieta de DARIETA, punto en el que mediante una tubería de 200 milímetros se empalmará a la conducción existente en dicho lugar que discurre por el camino de DARIETA y el de BERRATXO. En ese mismo punto nacerá una segunda conducción también de diámetro 200 que bajará hasta la zona de ESKALANTEGI.

De la tubería principal nacerán en diferentes puntos las conducciones de diámetro 200 y 300 milímetros que enlazarán con la red existente en la parte alta del barrio de ALTZA. En el plano que recoge el Abastecimiento de Agua se indican los puntos en los que nacerán esas conexiones, así como el diámetro de la red de distribución dentro del Polígono.

## **6.5. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

El ámbito de actuación de AUDITZ—AKULAR es atravesado por gran número de líneas eléctricas de diferentes tensiones, básicamente porque en el centro de lo que será vial principal existe, hoy en día, una subestación eléctrica.

En primer lugar, dicha subestación debe modificar su emplazamiento y, partiendo de la base de que ya hoy es deficitaria porque no puede atender toda la demanda, debe ampliar su capacidad, no sólo para atender las nuevas demandas, sino para reforzar sus actuales prestaciones que, tal y como indicamos, no alcanzan un nivel de servicio óptimo.

La nueva Subestación se plantea ubicarla al pie de la carretera que se proyecta desde la glorieta de LAUHAIZEA a LAS MERCEDES en la salida de la AP – 8 hacia PASAIA—RENTERIA en el acceso al barrio de BERAUN.

La ubicación elegida queda prácticamente al pie de la línea de 30 KV, facilitando de esta manera el abastecimiento a la nueva Subestación. La implantación, en el lugar elegido, se hará excavando el recinto necesario en la ladera, de manera que las instalaciones queden lo más ocultas posible.

La actuación propuesta exige descabezar el cerro de LANDARRO con el fin de obtener las tierras necesarias para el relleno de AUDIT – AKULAR y de la zona deportiva prevista en la vaguada de DARIETA.

Para ello se debe modificar la línea de 13, 2 KV, que en nuestra propuesta se desplaza al otro lado de la Autopista (A—8). Al extenderse la excavación del cerro de LANDARRO a la totalidad del mismo, deberá modificarse, también la línea de 30 KV, ya que uno de sus apoyos se sitúa en dicho cerro.

La ejecución de las obras y, especialmente los rellenos, exige modificar una serie de líneas existentes, cuyo servicio debe mantenerse durante la realización de aquéllas. Esta modificación viene obligada no sólo por el emplazamiento de las citadas líneas, sino por las alturas de los tendidos.

Hay zonas, como las próximas a DARIETA, en las que deben hacerse rellenos de considerable altura, quedando las cotas finales muy por encima del tendido actual. La zona central sufre una importante excavación que también obliga a realizar un desvío provisional.

Se recoge en este capítulo, también, la elevación de alguno de los apoyos existentes y el desmontaje de las líneas provisionales una vez se haya realizado el tendido subterráneo de las redes necesarias para dotar al polígono de energía y sustituir los tendidos actuales.

## **6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Se plantea el alumbrado del Polígono mediante diferentes tipos de columnas y luminarias, según las dimensiones de los diferentes viales a iluminar. En el plano de "Alumbrado" se recoge la diferente disposición propuesta en cada una de las calles.

En el vial central se dispone una columna doble con una luminaria en cada brazo de 140 W y altura de 8,10 metros en la mediana central. En los laterales, intercalada con el aparcamiento, fuera de la acera y pareadas con las columnas centrales, se dispondrá una columna de 6,20 metros de altura con una luminaria orientada a la acera de 90 W. La separación entre columnas, a lo largo del vial será de 30 metros.

Las glorietas existentes en el vial central se iluminarán desde el centro de las mismas mediante una columna – faro de 12 metros de altura, con proyectores de 140 W.

Los viales de borde y los interiores se iluminarán con las disposiciones marcadas en el plano correspondiente y las potencias indicadas en el mismo.

## **6.7. RED DE GAS**

La red que se propone se basa en tender una conducción de 200 milímetros de diámetro a lo largo de la avenida central que una la zona de LAUHAIZETA con la de DARIETA. De este conducto principal nacerán los ramales que alimentarán a las diferentes calles y parcelas. Se harán conexiones a las redes existentes en la zona de LAUHAIZETA, a PAPIN, bajando con una conducción de 160 mm de diámetro por el Camino de MOLINAO. También se proyecta conectar en la zona de Santa BÁRBARA (Paseo de Félix IRANZO).

## **6.8. RED DE COMUNICACIONES**

Se recogen las líneas necesarias para atender a los Operadores habituales, en el momento actual. En los planos correspondientes se recogen las características de las mismas, número de conductos, etc.

Las dos líneas presentan las mismas características; es decir, una línea principal que recorre la avenida central desde LAUHAIZETA a DARIETA desde la que parten las desviaciones a las diferentes calles y al encuentro con la red existente en la parte alta del barrio de ALTZA.

**ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA  
NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA  
ACCESIBILIDAD**

---

## **ÍNDICE**

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. EXIGIBILIDAD Y OBJETO.....</b>   | <b>1</b> |
| <b>2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN<br/>PROPUESTA EN EL ÁMBITO AL-24.....</b> | <b>2</b> |
| 2.1. APARCAMIENTOS .....   | 2        |
| 2.2. ITINERARIOS PEATONALES Y PENDIENTES .....   | 2        |



## **1. EXIGIBILIDAD Y OBJETO.**

El artículo 3.2 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad establece que *"los instrumentos de planeamiento urbanístico, en particular los estudios de detalle, y los proyectos de urbanización y de ejecución de obras garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en su ámbito, y no serán aprobados ni otorgadas las correspondientes licencias si no se observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo"*.

El artículo 17 de la Ley, relativo control de las condiciones de accesibilidad, establece:

- 1.- El Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales, los Ayuntamientos y demás entidades públicas competentes para el otorgamiento de licencias y autorizaciones, así como para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de proyectos en materia de transporte y comunicación, verificarán la adecuación de sus determinaciones a la presente ley.*
- 2.- En la documentación de los proyectos, o en su caso en las solicitudes de licencias, autorizaciones o concesiones, se indicará de manera expresa el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley*

El presente documento tiene por objeto justificar el cumplimiento por el Plan Parcial de las determinaciones sobre promoción de accesibilidad contenidas en la legislación.

La justificación expresa de las disposiciones sobre promoción de la accesibilidad está referida únicamente a aquellas determinaciones que son objeto de la ordenación detallada del Plan Parcial, debiendo los proyectos de urbanización que se redacten para la ejecución de la ordenación prevista quienes contengan las especificaciones correspondientes al diseño de los diferentes elementos de urbanización.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ÁMBITO AL-24.

### 2.1. APARCAMIENTOS

En el ámbito del Plan Parcial se prevén 1.724 plazas de aparcamiento sobre rasante en la red viaria, de las que 44 al menos estarán destinadas al aparcamiento de vehículos que transporten personas con movilidad reducida, cumpliendo así con el estándar establecido en el artículo 3.11.1 del Anejo II del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### 2.2. ITINERARIOS PEATONALES Y PENDIENTES

Todos los itinerarios proyectados, ya sea en viarios de tráfico rodado como en viarios peatonales, tienen una anchura mínima de paso libre de obstáculos mayor de 2,00 m.

Todos los pasos peatonales públicos y soportales en suelo privado superan los 2,00 metros de anchura mínima y 2,20 metros de altura libre

| Manzana  | Paso peatonal público |                         |
|----------|-----------------------|-------------------------|
|          | Ancho mínimo (m)      | Altura libre mínima (m) |
| A.2.3.01 | 8,00                  | PB+1                    |
| A.2.4.01 | 8,00                  | PB+1                    |
| C.2.1    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.4.1    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.4.2    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.7.1    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.7.3    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.8.1    | 8,00                  | PB+1                    |
| D.9.1    | 16,37                 | PB+1                    |
| D.11.1   | 16,50                 | PB+1                    |

| VIARIO            | TRAMO   | PENDIENTE (%) | ANCHO TOTAL(m)       | ANCHO ACERA(m)   |                 |
|-------------------|---|---------------|----------------------|------------------|-----------------|
|                   |   |               |                      | izquierda        | derecha         |
| SG viario         | Entre la c/ Lauhitzeta y el eje principal Auditiz Akular (junto a la manzana A.1)                 | <3,01         | máx. 16,78 min. 12,7 | 5                | 5               |
| Vial 1            |   | <4,00         | 25                   | 7                |                 |
| Vial 2            |   | <3,07         | 20                   | 4                | 6,1             |
| Vial 3            |   | <1,63         | 20                   | 5,25 (mínimo 3)  |                 |
| Vial 4            |   | <6,00         | 27                   | 4,5              | 8,46            |
| Vial 5            | Entre las manzanas B.1 y B.2  | <3,10         | 20                   | 6                | 4               |
|                   | Entre el límite del ámbito y la manzana B.2   | <max 6,00     | 11,3                 | fuera del ámbito | min. 4,7        |
| Vial 6            |   | <0,80         | 32,3                 | 13,73            | 8,25            |
| Vial 7            |   | <1,27         | 20 (máx. 25,6)       | 4                | 6,1             |
| Viario peatonal   | Entre manzanas D.1 y D.2  | <0,80         | 20                   | 12               | 6               |
| Camino de Darieta | Entre la rotonda que da acceso a la calle Harria y la rotonda del eje principal de Auditiz Akular | <4,80         | máx. 25,5 min. 21    | 6,50             | 2,5             |
| Vial de borde B   | Entre el eje principal de Auditiz Akular y el camino de Artxipi                                   | <2,50         | 22                   | 6,1              | 6               |
|                   | Entre el camino de Artxipi y el eje principal de Auditiz Akular                                   | <0,77         | 22                   | min. 6 máx. 6,1  | 6,1 (min. 5,39) |
| Vial 8            |   | <1,80         | 20                   | 6,1              | 4               |
| Vial de borde C   | Entre el eje principal de Auditiz Akular y el camino de acceso a caserio de Akular                | <1,22         | 22                   | 6,1              | 6               |
|                   | Entre el camino de acceso a caserio de Akular y el eje principal de Auditiz Akular                | <0,00         | 22                   | 6                | 6,1             |
| Vial 9            |   | <0,70         | 20                   | 4                | 6,1             |
| Vial de borde D   | Entre el eje principal de Auditiz Akular y vial 11  | <2,10         | 22                   | 6,1              | 6               |
|                   | Entre el vial 11 y el vial peatonal ( manzana D.10 )  | <1,53         | 22                   | 6,1              | 6               |
|                   | Entre el vial peatonal y el vial 10 (manzana D.11)  | <0,80         | 22                   | 6                | 6,1             |
|                   | Entre el vial 10 y el vial 12   | <0,97         | 22                   | 6                | 6,1             |
|                   | Entre el vial 12 y el eje principal de Auditiz Akular   | <2,68         | 22                   | 6                | 6,1             |
| Vial peatonal     | Entre manzanas D.3 y D.4 (desde Eje principal de Auditiz Akular a vial y peatonal)                | <1,70         | 20                   |                  |                 |
|                   | Entre vial peatonal y vial 11 (entre manzanas D.7 y D.8)  | <0,60         | 20                   |                  |                 |
|                   | Entre vial 11 y vial de borde D (entre manzanas D.10 y D.11)                                      | <2,30         | 20                   |                  |                 |
| Vial 10           | Entre eje principal de Auditiz Akular y vial peatonal (entre manzanas D4 y D5)                    | <1,10         | 20                   | 6,1              | 4               |
|                   | Entre el vial peatonal y vial 11 (entre manzanas D.8 y D.9)                                       | <0,80         | 20                   | 6,1              | 4               |
| Vial 12           |   | <1,86         | 20                   | 6,25             |                 |
| Vial peatonal     | Entre el vial de borde D y vial peatonal (manzanas D.3-D.7)                                       | <2,96         | 20                   |                  |                 |
|                   | Entre el vial peatonal y vial 10 (manzanas D.4-D.8)   | <0,80         | 20                   |                  |                 |
|                   | Entre el vial 10 y el vial 12 (manzanas D.5 -D.9)   | <3,00         | 20                   |                  |                 |
| Vial 11           |   | <1,00         | 20                   | 6,1              | 4               |
| Eje principal     | Entre el vial 1 y el vial 4   | <4,07         | 36                   | 5,75- min. 4,25  | 6,75            |
|                   | Entre vial 4 y el vial 6  | <4,50         | 36                   | 5,75)            | 6,75            |
|                   | Entre el vial 6 y el vial 7   | <1,30         | 36                   | 5,75- min. 4,25  | 6,75            |
|                   | Entre el vial 7 y el vial de borde D  | <0,75         | 36                   | 5,75             | 6,75            |
|                   | Entre el vial de borde D y vial 12  | <3,06         | 36                   | 5,75             | 6,75            |
|                   | Entre vial 12 y el vial de borde D  | <2,23         | 36                   | 5,75             | 6,75            |

**DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

---