



DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN

► Hirigintza Sostengagarria  
Urbanismo Sostenible

San Martín, 48 | Tel. 010 - 943483838 | www.donostia.eus  
20005 Donostia / San Sebastián

## ACTA DE LA REUNIÓN DE LA PERMANENTE DEL CONSEJO ASESOR DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

---

Fecha: 8 de septiembre de 2020

Lugar: Salón de Plenos del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

### Asistentes a la reunión.

- Vicepresidenta 1ª : Dña. Nekane Arzallus Iturriza, concejala delegada de Urbanismo Sostenible.
- Vicepresidente 2º : D. Enrique Ramos. Vispo, concejal delegado de Ecología y Salud Pública.
- Vocales:
  - D. Iñaki Gurrutxaga Armendariz, en representación del grupo municipal EAJ/PNV.
  - D. David de Miguel Les, en representación del grupo municipal PSE-EE.
  - D. Ricardo Burutaran Ferre, en representación del grupo municipal EH BILDU.
  - Dña. Garbiñe Alkiza López de Samaniego, en representación del grupo municipal EH BILDU.
  - D. Borja Corominas Fisas, en representación del grupo municipal PP
  - D. Javier Nadal Fernández, en representación del grupo municipal Elkarrekin Donostia.
  - Dña. Edurne Aperribay Ulacia, en representación del Foro de Mujeres y Ciudad.
  - D. Juantxo Agirre Mauleon, en representación de la Sociedad de Ciencias Naturales Aranzadi.
  - D. Koldobika Tellería Andueza, en representación de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
  - D. David Rebollo Aguayo, Jefe de Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial, en calidad de invitado.

Secretario: D. Iñaki Irurtia Díez, Jefe de Servicio Jurídico Administrativo de Edificación y Rehabilitación.

10740n XVII



Siendo las 12:00 horas, da comienzo esta reunión del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, con arreglo al siguiente orden del día y conforme a la convocatoria realizada.

## **1. APROBACION PROVISIONAL DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA REFERIDA AL AU "IB.22 EL INFIERNO"**

Toma la palabra la Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible Nekane Arzallus Iturriza dando inicio al Consejo Asesor de Planeamiento y presentando a David Rebollo Aguayo, Jefe de Servicio de Programación y Presupuestos y técnico encargado de la presentación y exposición del proyecto, y a Iñaki Irurtia Diez, Jefe de Servicio de Edificación y Rehabilitación en calidad de Secretario de la sesión.

Nekane Arzallus brevemente explica la propuesta de Modificación del Plan General indicando la puesta en valor y las mejoras que van a suponer al ámbito.

Indica que la zona siempre ha sido un fondo de saco y carente de un crecimiento ordenado durante años. Siendo ese mismo el objetivo del proyecto, establecer una nueva ordenación de suelo residencial y terciario y conseguir regenerar la zona y una nueva y mejor imagen de acceso a la ciudad.

Toma la palabra David Rebollo e inicia la presentación del Proyecto exponiendo que ya desde el PGOU de 1995 y el vigente de 2.010 demandaban la necesidad de renovación del ámbito con dos objetivos principales:

- Viario: Nueva rotonda para mejorar y articular el tráfico interno como externo
- Regata: Tratamiento de la regata para evitar inundaciones, regeneración ambiental y dejarla a cielo abierto.

El Plan General de 1995 calificaba el suelo como industrial y con el Plan General de 2.010 pasa a ser Mixto, residencial y terciario.

La nueva propuesta que se presenta redensifica la edificabilidad, creciendo interiormente en la ciudad y no expansivamente. Se propone incrementar el techo residencial, convirtiendo techo de actividades económicas en techo residencial, pasando de las iniciales 235 viviendas previstas a 540 viviendas.

De las 540 viviendas la mitad serán vivienda libre (270) y la otra mitad Vivienda de Protección Social y Vivienda Tasada.

Por otro lado se consolidan la estación de servicio y el concesionario en su ubicación actual.

Se produce una recalificación residencial aumentando más o menos en 20.000 m<sup>2</sup> (t) residencial y se ordenan más o menos 39.000 m<sup>2</sup> (t) terciario.

Continúa la exposición David Rebollo e identifica 3 situaciones que se detallan en el proyecto de modificación de Plan General:

- 1.- Suelo urbano que se consolida





- 2.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada (actuación de dotación). Se incrementa en 1.200 m<sup>2</sup> (t) el concesionario de automóviles.
- 3.- Resto del ámbito actuación integrada por insuficiencia de urbanización.

Se ordena además una parcela terciaria para usos terciarios y otra parcela de alojamientos dotacionales, dando cumplimiento a la demanda del ámbito.

Asimismo se ordena una zona verde de sistema general alrededor de la regata, dando cumplimiento a las exigencias y uniéndola al sistema local de zona verde.

De esta manera se lleva la zona terciaria al fondo de saco por temas ambientales y para evitar posibles ruidos y molestias de las actividades.

Respecto a los Equipamientos Públicos, en las plantas bajas y en alguna primera planta se establecen 8.375 m<sup>2</sup> (t) de sistema local de dotaciones publicas distribuidos de la siguiente manera:

- 3485 m<sup>2</sup> (t) de equipamiento público en la parcela de Vivienda Libre.
- 1390 m<sup>2</sup> (t) de equipamiento público en la parcela de Vivienda Tasada.
- 2130 m<sup>2</sup> (t) de equipamiento público en la parcela de Vivienda Protección Social.
- 1270 m<sup>2</sup> (t) de equipamiento público en la parcela terciaria.

El ámbito de actuación integrada se desarrollará con el PAU y correspondiente Proyecto de Urbanización y Reparcelación. En la reparcelación se ajustarán la equidistribución de beneficios y cargas.

Se ha estimado un coste de las obras de urbanización de 17.500.000 € que ascenderán hasta 25.000.000 € por las cargas, derribos etc...

Finalmente David Rebollo concluye su presentación indicando que en la propuesta se ha optado por un desarrollo en altura para liberar mayor suelo para disponer de mayores dotaciones.

Tras la presentación toma la palabra Borja Corominas Fisas en representación del PP agradeciendo la presentación.

Pregunta si aprovechando el proyecto se va a conectar el bidegorri con el bidegorri de Añorga Txiki, indicando que sería conveniente hacerlo cuando se desarrolle el proyecto.

Por otro lado manifiesta que le extraña que no se concentre todo el techo terciario en una sola zona y que se mantengan dos polos independientes de terciario. Indica que quizás sería conveniente concentrarlo todo al final y al fondo del ámbito.

Asimismo pregunta si se ha planteado concentrar las dos zonas de terciario, si se ha dialogado con los propietarios y si se ha hecho ese ejercicio o no y si después de realizar ese ejercicio se ha desechado por ser inviable.

Finalmente propone y opina que sería interesante implementar y probar el Ecoliving y el Ecohousing para gente joven en esa zona. Pregunta si encajarían estas dos figuras en la propuesta de modificación del PGOU.





David Rebollo en contestación a la intervención del representante de PP Borja Corominas y en cuanto al Bidegorri comenta que sería lógico y normal enlazar y hacer encuentros entre los bidegorris y que el bidegorri dé continuidad hasta Añorga.

No es definitivo que sea así pero opina que sería lo ideal, en cualquier caso esa cuestión y solución debe de concretarse en el Proyecto de Urbanización. Asimismo avanza que puede haber una complejidad para llevarlo acabo debido a problemas de accesibilidad con pendientes y el problema del tráfico. Concluyendo que sólo una imposibilidad técnica impediría darle solución de continuidad al bidegorri.

Respecto a la propuesta de concentración de las parcelas terciarias David Rebollo indica que el Infierno es un ámbito de recalificación pendiente desde hace muchísimos años. Se ha convertido en una asignatura pendiente para la ciudad por temas de viabilidad económica y oportunidad.

Consolidar en su ubicación actual la Estación de Servicio y el concesionario posibilitan y facilitan el desarrollo del proyecto, la operación y la gestión. De esta manera se puede dar respuesta a la ya citada asignatura pendiente.

Por otro lado mantener en su ubicación actual las actividades económicas responde a una exigencia legal del PTS de Actividades Económicas que insta a preservar las mismas. En el citado PTS siguen estando vigentes las actividades económicas que se mantienen con la nueva ordenación.

David Rebollo continua diciendo que además se ha optado por la consolidación de las actividades, ya que el traslado de las mismas aumentaría considerablemente el tiempo y el coste económico del proyecto y de la operación.

Además explica que el incremento de la edificabilidad de techo terciario de 1200 m<sup>2</sup> que posibilita la aprobación del proyecto no son una imposición, ni de iniciativa pública sino una posibilidad de ampliación no vinculada al desarrollo de la actuación integrada sino que irá vinculada al albur de necesidades y por iniciativa privada.

El resto del ámbito que se ordena por actuación integrada y crecimiento interior de ciudad sí que es de responsabilidad pública y el Ayuntamiento tiene que tomar la iniciativa para su desarrollo.

Ante estos argumentos el representante del PP Borja Corominas insiste diciendo que la no concentración de las parcelas terciarias le resta atractivo al proyecto y a la operación y propone modificar la ordenación intercambiando partes de la parcela terciaria y residencial y viceversa para obtener la concentración de techo terciario al final del ámbito.

David Rebollo recalca la complicación que supondría esa concentración, como ya ha explicado, y que por eso se ha partido de la premisa de consolidarlo y no vincular el terciario existente en la actuación integrada y así dejar esas parcelas terciarias como actuación aislada. Y una vez de que decidan ejecutar o materializar ese incremento abonarán el 15% correspondiente a las cesiones por el incremento de edificabilidad.

Además tanto en los planes generales de 1.995 y 2.010 no ha habido capacidad de desarrollar el ámbito del Infierno y con este proyecto de modificación se daría respuesta a la necesidad de renovación del ámbito.

Toma la palabra Iñaki Gurrutxaga en relación a las figuras de Ecohousing y Ecoliving. Comenta que desde un punto de vista jurídico no hay ningún problema en destinar techo residencial para iniciativas





de Ecohousing. Otra cosa es si es conveniente, adecuado y necesario y que habría que analizarlo más en detalle.

Debido a la fórmula de vivienda que conlleva el Ecohousing en las parcelas terciarias y parcelas de equipamiento no tendría encaje. Las viviendas se excluyen en las parcelas terciarias.

En cuanto a la posibilidad de encajar el Ecohousing en residencial añade que el objetivo de la modificación del PGOU y del proyecto es una optimización del techo residencial y la intensificación del uso. Este objetivo puede dificultar el desarrollo del Ecohousing debido a las necesidades de zonas comunes que precisa.

Respecto a la figura del Ecoliving parece encajar más en las parcelas de uso terciario.

Por otro lado continua diciendo que en esta fase de planeamiento no es necesario un desarrollo tan detallado y específico de los usos y una vez que se vaya desarrollando y avanzando con el proyecto de modificación de Plan General ya se iría viendo y estudiando la conveniencia del encaje de estas dos figuras.

El Representante del PP Borja Corominas pregunta si una residencia para mayores se puede implantar en una parcela b terciaria. Se contesta que las residencias se pueden implantar tanto en las parcelas terciarias como en las de equipamiento.

Toma la palabra Ricardo Burutaran representante de EH BILDU. Respecto a la concentración del terciario comenta que en su momento las actividades manifestaron su voluntad de quedarse y consolidar la ubicación. Esto supone un condicionante importante para la propuesta de ordenación.

Por otro lado comenta que la propuesta de ordenación también viene condicionada por la propia regata del ámbito. La propia Agencia Vasca del Agua – URA lo condiciona siendo otro condicionante determinante para la propuesta de ordenación.

En cuanto a la iniciativa de Modificación de Plan General y el Proyecto expuesto quiere destacar y poner el acento en dos cuestiones:

1.- La ordenación pormenorizada y la distribución entre Vivienda de Protección Social, Vivienda Tasada y Vivienda Libre. Comenta que la propuesta cumple con los mínimos exigidos por la Ley pero que esos mínimos también se pueden superar y que sería recomendable. Solicita que se haga una reflexión en ese sentido.

Por otro lado comenta que la Vivienda Tasada no es la misma que en otras zonas de la ciudad y que hay que poner más énfasis en la vivienda social (antigua VPO) más que en la vivienda tasada.

2.- Cuestión de índole formal. Se trata de una nueva Modificación del PGOU contraviniendo las premisas establecidas en el propio Plan General y en la Ley del suelo. Se trata de modificaciones estructurales que conllevan el incumplimiento de nuestro Plan General y la Ley del suelo y por lo tanto es necesario que se haga un texto refundido.

Finalmente manifiesta que también le preocupa en la ordenación pormenorizada el estudio acústico y que el hecho de encajar en el fondo de saco del ámbito el terciario hará que la incidencia de ruido sea menor. Solicita que se tenga cuidado con esta cuestión para que no se resienta la calidad de vida de las personas que vayan a residir allí.





En contestación a la intervención del representante de EH BILDU Ricardo Burutaran toma la palabra Iñaki Gurrutxaga y comenta que el Infierno es una bolsa muy degradada en desuso y necesita una actuación inmediata. Los procedimientos y las tramitaciones en planeamiento cada vez son más exigentes, más lentos y mucho más complejos. Son más costosos a nivel de tramitación y a nivel económico también.

Por todo ello manifiesta la necesidad de desarrollo del Infierno y comenta que no convendría esperar más.

Asimismo Manifiesta que el PGOU de 2010 está desfasado en bastantes aspectos, así como que se han descartado desarrollos muy potentes en suelo urbanizable, como por ejemplo ANTONDEGI.

Es por ello que esta propuesta de modificación de PGOU viene en parte como un cuestionamiento de desarrollo de la ciudad, regenerando suelo urbano en lugar de colonizar suelo urbanizable. El infierno cumple con todos los aspectos deseables como son el de mayor densidad, una ciudad más compacta y dar respuesta a la demanda de vivienda.

Es importante que el Ayuntamiento pueda desarrollar proyectos que respondan a generación de vivienda y de vivienda pública. Como se ha expuesto la mitad de las viviendas proyectadas son públicas, considerando la propuesta adecuada, oportuna y necesaria.

Por otro lado Iñaki Gurrutxaga coincide con el representante de EH BILDU Ricardo Burutaran con el tema de la vivienda tasada y que hay que hacer una reflexión sobre el tema, indicando que como solución intermedia le parece que ha sido un acierto, aunque reconoce que hay que analizarlo en cada ámbito, ya que no tiene nada que ver una vivienda tasada en un ámbito o en otro.

También coincide con Ricardo en cuanto a la propuesta o conveniencia de un Texto Refundido del Plan General, pero también comenta que el PGOU de 2010 hay que ir corrigiéndolo y adaptándolo a la realidad y considera que la del Infierno es una corrección necesaria.

Toma la palabra Edurne Aperribay Ulacia en representación del Foro de Mujeres y Ciudad, y al margen del proyecto expone su crítica a la falta de documentación e información previa al Consejo Asesor de Planeamiento.

Manifiesta por otro lado que el nivel de los términos y de la exposición es demasiado alto y que eso puede suponer una limitación a la participación ciudadana que tanto se promulga.

Insiste en que si se quiere promover la participación ciudadana los temas debieran de ser más fácilmente visibles y accesibles para la ciudadanía en general.

Respecto al proyecto comenta que le preocupa por un lado el acondicionamiento y la problemática acústica y por otro la perspectiva de género. En cuanto a la segunda cuestión comenta que en la documentación de aprobación inicial constaba un informe de Ingeniería que exponía puntos negros y un espacio muy encajonado que debiera de ampliarse con muros de contención o separarlo del monte.

Aboga por mejorar el tema desde la perspectiva de seguridad ya que en la documentación gráfica no se aprecia ese aspecto.

Finalmente y en cuanto a los 8.000 m2 de equipamiento comunitario pregunta si por ley es necesario o no especificar a que van a ser destinados.





Nekane Arzallus Concejala de Urbanismo Sostenible se disculpa por los casos en los que no haya llegado la documentación previa a la realización del Consejo Asesor. En cualquier caso comenta que se dio la instrucción de que se enviara la documentación a todos las personas convocadas. Puede ser que haya habido algún problema técnico en el envío de documentación por la plataforma wetransfer debido al peso y tamaño importante de la documentación enviada.

De todas formas toma nota para próximas convocatorias y se facilitará previamente la documentación que corresponda.

En contestación a la intervención de la representante del Foro de mujeres y ciudad toma la palabra David Rebollo y comenta que comparte la reflexión sobre la participación ciudadana.

En cuanto a la pregunta sobre el destino del equipamiento comunitario responde que es positivo y favorable, y así lo defiende, que ahora no esté especificado el equipamiento comunitario, para tener una opción amplia y con diferentes posibilidades. Formalmente y con la ley en la mano hay que cumplir un estandar, pero la ley no exige la especificación de las dotaciones públicas. Es una decisión que se toma a posteriori.

Interviene el representante de ARANZADI Juanxo Aguirre y comenta que le parece positivo regenerar el cauce fluvial. Esta regeneración permitirá que proliferen especies autóctonas como por ejemplo Igeldoko Igela.

Asimismo solicita que se les ponga en conocimiento cuando se vaya a realizar el desarrollo para poder conocer y estar encima de las cuestiones que afecten a la regata.

Koldo Telleria en representación de la Escuela de Arquitectura comenta que ha echado de menos una presentación de la metodología del Consejo Asesor, así como que ha fallado la entrega de la documentación.

En cuanto al Bidegorri comenta que sería bueno y aconsejable que contactara con Zuatzu, ya que actualmente no está conectado.

Asimismo comenta que le preocupa la rotonda con el acceso a Zuatzu y que no percibe una sensación de centro de barrio, comunidad, de cercanía y de vida cotidiana. Le parece una zona de continuidad pero echa en falta un centro neurálgico de la misma.

La actuación en la regata la ve muy positiva y se suma a las propuestas realizadas por el representante de ARANZADI.

En relación a los 8.200 m2 de equipamiento pregunta si se ha valorado la opción de una posible cesión para vivienda cooperativa.

Finalmente comenta que sería interesante generar proyectos con la Escuela de Arquitectura antes de proceder al derribo de los edificios, para poder hacer reflexiones y experimentar sobre los mismos.

Toma la palabra David Rebollo y respecto al techo de 8.200 m2 de equipamiento indica que se ha trabajado y estudiado desde Planeamiento la posibilidad de impartir apartamentos para jóvenes y/o mayores. Se ha hecho un ejercicio y se ha considerado que podría tener cabida ese tipo de usos en ese suelo de equipamiento. Se trataría de viviendas con un régimen y circunstancias peculiares y/o especiales de adjudicación y entrega.





En cuanto al Bidegorri y las especies autóctonas comenta que falta trabajar el futuro proyecto y concretar el desarrollo definitivo del espacio público. Todo esto se hará en el Proyecto de Urbanización que tendrá su trámite de exposición pública.

En el suelo público se incorporará una mancha donde se ordenarán las dotaciones comerciales del barrio.

Nekane Arzallus Concejala de Urbanismo Sostenible comenta que el Bidegorri sube hasta Zuatzu, pero eso sí sólo hasta el límite del ámbito.

Interviene Javier Nadal en representación de ELKARREKIN DONOSTIA expone y muestra su conformidad con lo expresado hasta ahora sobre la entrega de documentación. Indica que él en concreto echó en falta el informe de género y finalmente no se le envió.

Asimismo comenta que le parece triste que no estén presentes ni asociaciones de vecinos ni asociaciones de ecologistas.

Nekane Arzallus ante este último comentario contesta que las citadas asociaciones estaban convocadas pero que no han acudido al Consejo Asesor.

Javier Nadal continúa su exposición haciendo referencia en todo momento a su informe sobre el proyecto. La intervención y comentarios están recogidas en el citado informe que se une a la presenta acta como anexo.

Tras la intervención y exposición del representante de ELKARREKIN PODEMOS responde David Rebollo.

David Rebollo discrepa sobre los comentarios de Javier Nadal respecto a la clasificación del suelo. Indica que la modificación del PGOU expuesta no reclasifica suelo, sino que se refiere a preexistencias de edificaciones.

Prosigue diciendo que el suelo es inequívocamente urbano y esta clasificación ha sido pacífica en los anteriores PGOU. No se reclasifica ningún m2, anteriormente era suelo urbano y se trata de preexistencias urbanas.

Respecto a la vivienda pública indica que no es cierto que se incumpla la normativa de vivienda pública, además dentro de la tramitación de la modificación pasará por la COPU y por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Es cierto que se podría incrementar el porcentaje de vivienda pública pero no es menos cierto que la propuesta e iniciativa cumplen con las exigencias legales en materia de vivienda pública.

En relación a la intervención de Javier Nadal comenta David que efectivamente entorno al 45% del suelo es público (Diputación Foral y Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián) y cuando se desarrolle el proyecto se atenderá a la equidistribución correspondiente. Es un porcentaje importante pero se cumplirán las reglas y parámetros de la reparcelación urbanística.

Respecto a los equipamientos es inequívoco que cumple con la normativa y en estos momentos no es necesario ni obligatorio especificar el uso concreto como ya se ha expuesto anteriormente. El decreto de estándares no obliga a especificarlos sino que define los diferentes usos permitidos.





La legislación no exige ni te dice donde ubicar los diferentes equipamientos, se deberá estudiar y analizar las demandas existentes.

En cuanto al comentario sobre la reducción de equipamientos en unos 1.000 m2 (l) comenta que se pueden monetarizar y así indemnizar esa reducción, una opción prevista y permitida por la legislación.

Finalmente y en cuanto a la ordenación de las dotaciones públicas David Rebollo comenta que se han ubicado en plantas bajas y en alguna planta primera del residencial, de esta manera están más próximas y al estar en las parcelas residenciales favorece al informe de impacto de género.

## 2. RUEGOS Y PREGUNTAS

La representante de Foro de Mujeres y Ciudad Edurne Aperribay Ulacia pone en cuestión el horario del Consejo Asesor. Comenta que antes se celebraba a la tarde y considera que el horario de tarde es un horario más adecuado. Indica que puede ser que la ausencia de las asociaciones puede ser debida al horario.

---

Tras la exposición y las intervenciones de los asistentes a las 14:30 se procede a la votación sobre la propuesta de aprobación provisional de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al AU "IB.22 EL INFIERNO" y tras la misma finaliza la sesión del Consejo Asesor de Planeamiento:

- Votos a favor: 6 (Nekane Arzallus Vicepresidente 1º, Enrique Ramos Vicepresidente 2º, Iñaki Gurrutxaga (PNV), David de Miguel Les (PSOE), Ricardo Burutaran (EH BILDU), Juanxo Aguirre de ARANZADI )

No se computa el voto de Garbifne Alkiza Lopez de Samaniego representante de EH BILDU, al ser la suplente de Ricardo Burutaran y al haber asistido con voz y voto el titular en representación de EH BILDU.

- Votos en contra: 1 (Javier Nadal en representación de ELKARREKIN DONOSTIA)

- Abstenciones: 3 (Borja Corominas (PP), Edurne Aperribay Ulacia (Foro de Mujeres y Ciudad) y Koldo Telleria (Escuela de Arquitectura)

Y sin más asuntos que tratar, siendo las 14 horas y 35 minutos, se da por finalizada la reunión.

LA VICEPRESIDENTA 1ª :

Fdo.: Nekane Arzallus Iturriza

EL SECRETARIO,

Fdo.: Iñaki Irurtia Díez





## ANEXO





## CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### Propuesta de informe a la Modificación puntual de Plan General referida al A.U. IB. 22 El Infierno

#### Primero.- Sobre la clasificación del suelo.-

En la Memoria se dice:

*"El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape. A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.*

***... En la parte más Sur de la hondonada tenemos la mencionada zona de tipo industrial hoy obsoleta y deteriorada, carente de orden, higiene y urbanidad.***

*El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. En la parte más Sur de la hondonada se encuentra una zona de tipo industrial, carente de planificación y estando –actualmente- en situación de abandono. La parte central del ámbito carece de urbanización y se caracteriza porque discurre el agua de la regata de Añorga sin encauzar.*

3.4 Usos existentes: Como ya se ha señalado en apartados anteriores, en el ámbito el uso predominante es el terciario, existiendo alguna vivienda en desuso en las edificaciones existentes. La gran mayoría de los edificios terciarios situados al Sur del ámbito no tienen uso o están extinguidos en su totalidad. En la zona Norte del ámbito se mantiene la actividad tanto de la gasolinera como del concesionario.

La consecución de los objetivos que se exponen a continuación, a partir de los criterios de ordenación que asimismo se indican, justifica la elaboración y aprobación de este proyecto. En concreto: \* Convalidación de los objetivos generales establecidos en el planeamiento Urbanístico vigente, asociados a la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano."

**"X.- PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS, Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.** 1.-Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados Se consolida la clasificación del conjunto de los terrenos del ámbito como suelo urbano. Por su parte, las modificaciones planteadas en el presente proyecto justifican la categorización de esos terrenos, como suelo urbano no consolidado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

**En el caso concreto que nos ocupa el A.A.I.II.13 la urbanización existente en la actualidad, carece de todos los servicios, dotaciones e infraestructuras**



**necesarias para que puedan servir a las nuevas edificaciones residenciales y destinadas a usos terciarios que se proponen.**

Es decir, parece que esta zona carece de las infraestructuras que exige el art. 11 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y que tampoco tiene la ordenación consolidada por la edificación existente, cuyo derribo se ordena en el proyecto.

*Artículo 11. Clasificación del suelo urbano. 1. Procederá la clasificación como suelo urbano de los **terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente** y asumida por el propio plan general que realice la clasificación: a) **Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.** b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.*

A pesar de ello, conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la ley, el ámbito podría seguir clasificado como suelo urbano.

*Disposición transitoria primera. Clasificación del suelo. Desde la entrada en vigor de esta ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo con las siguientes reglas: 1. Suelo urbano. Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano.*

Ahora bien, esta disposición no puede afectar a la situación del suelo en relación con la normativa anterior de tal forma que legalice, amnistie, las ilegalidades cometidas con respecto a la legislación precedente. Y si atendemos a la jurisprudencia **-Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2016-**, el ámbito de El Infierno no tenía que haber sido clasificado como suelo urbano en ningún momento, ni con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, ni con la normativa anterior:

**DÉCIMOSEGUNDO.-** El segundo motivo se fundamenta en la infracción del artículo 78 del Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, el Reglamento de Planeamiento RD 2159/78 de 23 de Junio de 1978 y el Real Decreto ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana y el RDL 1/92 de 26 de Junio de Texto refundido de la ley del suelo. La cuestión nuclear sobre la que pivota este motivo consiste en dilucidar si los terrenos litigiosos cumplen los requisitos precisos para su clasificación urbana, y siendo tal clasificación reglada, no está de más iniciar nuestro examen recordando los criterios legales y la jurisprudencia de esta Sala sobre los requisitos para tal clasificación urbana. **El artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), que, en síntesis asumió el contenido del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TRLR92), que, a su vez, reprodujo el contenido del artículo 78 del anterior Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; entonces aprobado por el Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril (TRLR76), dispone, en su**



**apartado a) que "Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley: a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística". Por su parte, el 21.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RPU), perfila los mencionados requisitos en los siguientes términos: "que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de constituir". La jurisprudencia de esta Sala ha declarado que "la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables" ( Sentencias de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003 ).**

**"En la Sentencia de 7 de julio de 2003 expusimos que "la "reviviscencia" del viejo Texto de 1976 determina, asimismo, la entrada en juego de los artículos 23 a) del Reglamento de Planeamiento y 2.1.a) del Real Decreto-Ley 16/81, que exigen el requisito de la suficiencia de los servicios urbanísticos para que los terrenos puedan ser considerados como suelo urbano. Este criterio de la suficiencia de los servicios, junto con el de la inserción de los terrenos en la malla urbana, principio recogido expresamente en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, han venido marcando la jurisprudencia de este Tribunal en orden a la clasificación del suelo urbano, de suerte que cuando los servicios no son suficientes para la edificación que haya de construirse, o siéndolo no estén insertos en la referida malla urbana, esta Sala viene negando a tales terrenos la consideración de suelo urbano".**

**Y más adelante, "en la determinación de la clasificación de un suelo como urbano, no operan factores de naturaleza discrecional, sino reglada, consecuentemente la operación urbanística que se impugna en el presente recurso, está basada en unos hechos determinantes, la ausencia de los requisitos legalmente exigidos para que los terrenos ostenten la condición de suelo urbano, cuya apreciación se impone a la mera voluntad administrativa, por lo que, al actuar así la administración urbanística, se ha ajustado a la legalidad."**

La importancia de la clase de suelo de que se trate, entre otras cosas, tiene que ver con el porcentaje de edificabilidad residencial que debe destinarse a vivienda de protección pública: en el caso del suelo urbano, el 40 %; y en el caso del suelo urbanizable, el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. El porcentaje del suelo urbano se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas. El del suelo urbanizable se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75 % se destina a vivienda tasada.

En el caso que nos ocupa, sin ninguna justificación, es la misma edificabilidad la que se destina a vivienda de protección social y a vivienda tasada.



## **Segundo.- Incumplimientos legales en materia de vivienda protegida.**

En el apartado de la Memoria "IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA", en el punto "3.- Régimen de Uso. 3.1.- Programa de vivienda", se dice:

*En cuanto al programa de vivienda, se estima un incremento del número de viviendas previsto en el planeamiento vigente, pasando de 222 a 540 viviendas en total, acorde con las necesidades del mercado inmobiliario actual.*

*La consecución de los objetivos que se exponen a continuación, a partir de los criterios de ordenación que asimismo se indican, justifica la elaboración y aprobación de este proyecto. En concreto: ... \*Incremento de la edificabilidad destinada a uso residencial con respecto a la asignada en la ficha urbanística del PGOU de 2010, por razones asociadas a la consecución de, entre otros, los objetivos y criterios de intervención siguientes: • **Dar cobertura a la demanda existente.***

Más adelante se dice:

*3.3 La propiedad del suelo: Cabe destacar que en torno al 50% del ámbito pertenece a la administración, tanto a la Diputación Foral de Gipuzkoa como al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián siendo el resto de propiedad privada.*

Sin embargo, no hay ningún estudio de la demanda existente, ni se sabe a qué demanda se refiere -si se habla de "mercado inmobiliario actual" parece que se refiere a vivienda libre-. Y no se da ninguna trascendencia a la importante propiedad de las administraciones en el ámbito, es decir, se considera a las administraciones como particulares, sin tener en cuenta que sus propiedades forman parte del "patrimonio público de suelo" y están sujetas a su régimen legal. Todo ello incide, falseando las exigencias legales, tanto en el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida como, consecuentemente, en los estudios de viabilidad y de sostenibilidad económica. Veamos.

Recordemos, de la Ley 3/2015, de Vivienda, el "Artículo 7. Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento."

*4. El Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80 % de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública -actualmente, por aplicación de la disposición final cuarta de la Ley, el 100%-.*

El documento, en lo que se refiere a vivienda protegida, dice:

*3.- El estándar de vivienda protegida.*

*3.- El estándar de vivienda protegida. Este proyecto incrementa la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento urbanístico vigente. Por lo tanto, hay nuevos desarrollos residenciales sujetos al cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente en materia de vivienda protegida. El criterio de carácter*



normativo aplicado a la hora de establecer el porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública ha sido el de aplicar sobre el número de viviendas previsto en el planeamiento vigente un 50% para vivienda libre y un 50% para vivienda protegida. Sobre el incremento propuesto en el número de viviendas se ha optado por utilizar ese mismo porcentaje para vivienda libre y para vivienda protegida, en total 270 viviendas libres y 270 viviendas protegidas.

En cuanto a la edificabilidad, el incremento y la distribución es el siguiente:

Edificabilidad residencial propuesta en el PGOU 2010: 19.100 m<sup>2</sup>(t)

De los cuales:

\* Edificabilidad residencial preexistente.....557m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial:

- Vinculada al régimen de VPS(20%)..... 3.709m<sup>2</sup>(t)

- Vinculada al régimen de vivienda tasada VTRE(20%)..... 3.709m<sup>2</sup>(t)

- De promoción libre (60%).....11.125m<sup>2</sup>(t)

-Total (100%).....18.543m<sup>2</sup>(t)

Incremento de edificabilidad residencial propuesto: 26.925m<sup>2</sup>(t)

De los cuales:

-el 60% será de edificabilidad de residencial libre: 16.155m<sup>2</sup>(t)

-el 40% será de edificabilidad de residencial protegida: 10.770m<sup>2</sup>(t)

El total de edificabilidad residencial libre asciende a 27.615m<sup>2</sup>(t).

El total de edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección pública es de 18.410m<sup>2</sup>(t). De los cuales el 20% será destinado al régimen de Vivienda Tasada VTRE(9.205m<sup>2</sup>(t)) y el 20% al régimen de Vivienda de Protección Social VPS (9.205m<sup>2</sup>(t)).

Por lo tanto, se cumple con los estándares de vivienda protegida.

Que se cumpla el mínimo establecido en cuanto a los estándares de vivienda protegida está muy lejos de que se cumpla la Ley -el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo lleva el título "Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública"-; la legislación urbanística exige bastante más que esos mínimos. Veamos.

Según el "Plan Municipal de Vivienda", aprobado en 2019, el número de solicitudes de vivienda protegida en la Sociedad municipal "Etxegintza", desde el año 2015 hasta los primeros meses de 2018, asciende a 9.714, de las cuales 6.597 son en régimen de alquiler; 802, en propiedad; y 2.288, indistintamente, en alquiler y propiedad. Ha de tenerse en cuenta, así mismo, que en el reciente procedimiento para la adjudicación de las 162 VPO en alquiler ya edificadas en Txomin Enea el número de demandantes ha ascendido a 7.253 personas, lo que supone un notable incremento sobre el citado dato de 6.597 solicitantes de vivienda en alquiler recogido en el Plan Municipal de Vivienda.

Pero es que, además, hay un importante segmento de la población que no tiene capacidad económica para acceder a la tradicional vivienda protegida, ni tan siquiera en el régimen de alquiler; y estas personas, como todas las demás, son titulares del derecho humano, constitucional y subjetivo a una vivienda digna



Frente a esta demanda, el Plan Municipal de Vivienda constata que los ámbitos donde el Plan General vigente, aprobado en el año 2010, ubica el grueso de la vivienda protegida, Auditx Akular -2.354 viviendas de protección pública y 480 alojamientos dotacionales-, Antondegui -2.643 vpp y 500 a.d.- y Aldatxeta -635 vpp y 20 a.d.-, han quedado desactivados. El primero, según declaraciones del anterior concejal de Urbanismo, sr. Ramos, es inviable económicamente, por lo que no se va a ejecutar, y los dos últimos, conforme establece el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián, de 2016, deben ser revisados, esto es, posiblemente desclasificados, lo que significa que **de las 7.527 viviendas protegidas previstas en el Plan General solo quedan vigentes 1.895 -la mayoría ya edificadas-, y de los 1.329 alojamientos dotacionales, 329.** Esta quiebra de las determinaciones del Plan General deja claro que, en los términos del artículo 19 del Decreto 123/2012, ni se dispone ni se dispondrá en adelante de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales necesarios conforme a la demanda prevista para los mismos.

Por tanto, mientras la demanda de vivienda protegida continúa su ritmo ascendente, en especial la de régimen de alquiler, las previsiones de oferta contenidas en el Plan General se han difuminado; no solo no se han cumplido, sino que se han visto reducidas de una forma radical, lo que hace inaplazable la revisión de este instrumento urbanístico a fin de determinar alternativas para la satisfacción de la demanda real. **El citado P.M.V. lo recoge: "Se entiende necesaria una revisión parcial del PGOU de Donostia, con reformulación de los principales ámbitos para desarrollo de vivienda protegida, así como la redensificación de los ámbitos ya calificados y que se consideran urbanísticamente viables."** Y esta revisión, por la escasez de suelo edificable y la rapidez con la que se está llevando a cabo su ocupación, ha de considerarse urgente, y debe conllevar en su inicio la medida de suspensión de licencias de edificación prevista legalmente para no encontrarnos con situaciones irreversibles de ocupación de suelo.

**El propio Plan General, en el artículo 7 de sus Normas Generales, establece que se procederá a su revisión integral, entre otros, en los siguientes supuestos:** *"C.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos: ... Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25% de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General"* y *"D.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración."*

**El primero de los supuestos ya ha tenido lugar:** si sumamos las edificabilidades proyectadas en los ámbitos Auditx Akular, Antondegi y Aldatxeta -610.090 m<sup>2</sup>(t)- y comparamos el resultado con la edificabilidad urbanística proyectada en el conjunto del medio urbano -1.547.764 m<sup>2</sup>(t)- vemos que se ha producido un incremento negativo superior al 25% de la edificabilidad proyectada.

Y, por otra parte, si a la situación creada por las citadas desactivaciones de Auditx Akular, Antondegi y Aldatxeta, añadimos las directrices urbanísticas y de sostenibilidad ambiental, especialmente, las relativas a la ocupación de suelo, contenidas en la normativa posterior al Plan General -Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación regeneración y renovación urbanas, y Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, y concordantes en todos los niveles-, que recalcan la prioridad de la intervención en la ciudad existente frente a su expansión por suelos no urbanizados, y las propias carencias del Plan General -elaborado y aprobado en la época del "boom" de la construcción, sin evaluación de impacto de género, ...-, **podemos afirmar que también se ha cumplido el segundo de los supuestos determinantes de la obligación de revisar el Plan General:** una alteración sustancial de la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo definida por el Plan General.



Sin embargo, el gobierno municipal sigue realizando convenios urbanísticos y modificaciones puntuales de Plan General dirigidos fundamentalmente a la promoción de vivienda libre, sin tener en cuenta la prohibición establecida en el **"Artículo 103. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites"** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en cuyo apartado 4 se establece:

**4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.**

En el mismo sentido, el artículo **"Artículo 34. Alteración del contenido de los planes urbanísticos. Revisión y modificación"** del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Queda de manifiesto que en la disyuntiva interés público-interés privado el gobierno municipal prioriza el interés de las propietarias y promotoras inmobiliarias privadas frente a quienes tienen reconocido legalmente su derecho humano y subjetivo a una vivienda digna y no pueden acceder al mercado de vivienda libre -y, un segmento, ni al de la vivienda protegida-.

Recordemos que el **"Artículo 4. Principio de subordinación al interés público"** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en su apartado 3.a) establece que **"el interés público que la ordenación urbanística habrá de garantizar se concreta especialmente en:**

**a) El derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Para ello, las administraciones públicas deberán planificar, clasificar, programar y destinar suelo para la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con destino a alojamientos para atender a las necesidades de la sociedad.**

Y que para el caso de las modificaciones de planeamiento, el artículo 105 de la Ley 2/2006, prevé: **"1. Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas,... deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas: a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos. ... c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.**

Recordemos también que el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en su **"Artículo 19. Revisión total o parcial de la ordenación estructural y los estándares urbanísticos"**, establece que **"los expedientes de revisión, ya sea total o parcial, deberán asegurar, como mínimo, los siguientes objetivos: a) Que con la misma se mejora la calidad de los espacios urbanos y urbanizables en cuanto a las redes dotacionales públicas y privadas. b) Que se dispone o se dispondrá durante su vigencia, de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales necesarios conforme a la demanda prevista para los mismos"**.

Como ha quedado expuesto, la determinación de que **"se dispone o se dispondrá durante su vigencia, de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales necesarios conforme a la demanda prevista para los mismos"**, tras la quiebra del Plan General de 2010 en materia de vivienda protegida, ya no se cumple ni de lejos. Entendemos que, a la vista de lo dicho anteriormente, esta obligación, en el caso de Donostia, exige, indudablemente, la revisión urgente del Plan General, revisión en la que, de una parte, deberán aumentarse las determinaciones de vivienda protegida y dotacional sobre los estándares mínimos; y, de otra, deberán ordenarse viviendas de protección pública y



viviendas-alojamientos dotacionales en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y en suelos urbanos consolidados -actuaciones aisladas, p.e., en el caso de edificios vacíos sometidos a rehabilitación integral-. Como precedente tenemos la modificación del Plan Metropolitano de Barcelona.

La reiterada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en su art. 16 establece que ***“el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”***, y a continuación habla de mínimos. Dada la necesidad de vivienda protegida y dotacional que pone de manifiesto el P.M.V. y la citada situación de quiebra del Plan General es incomprensible que el gobierno municipal ordene un nuevo ámbito y se olvide de la situación de la demanda de vivienda protegida y dotacional existente en el municipio.

Pero es que todo ello lo hace **sin ninguna justificación, de forma arbitraria**, como si en estos diez años de vigencia del Plan General no hubiera ocurrido nada. Los planes urbanísticos deben cumplir la legislación vigente, pero hay muchos factores de discrecionalidad en su contenido. Ahora bien, discrecionalidad no es arbitrariedad, y para justificar las decisiones de la administración la ley establece que entre los documentos del planeamiento se incluya una memoria en la que se expongan los motivos que conducen a la adopción de esas medidas discrecionales. Y está claro que el plan que nos ocupa no contiene realmente la “memoria informativa y justificativa” que exige la Ley.

Recordemos lo que dice la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en sus artículos 4 y 62 -el primero reproducido en el documento, pero inaplicable-.

**Artículo 4. Principio de subordinación al interés público.**

- 1. Únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo, en virtud de esta ley, por el planeamiento urbanístico.***
- 2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la potestad de ordenación urbanística se ejercerá observando en todo caso las siguientes reglas:***
  - a) Información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.***
  - b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esta ley deben informarla.***
  - c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto a los objetivos perseguidos.***

**Artículo 62. Documentación.**

- 1. El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:***
  - a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.***

Una muestra de la arbitrariedad con la que se actúa en materia de vivienda protegida se encuentra en la justificación del aumento de edificabilidad en el ámbito de El Infierno en relación con las previsiones del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2.016. Sin entrar en mayores detalles, se pretende justificar el aumento de edificabilidad en El Infierno compensándola con una reducción en el AU.”MA.08 Antondegi”(Martutene), que el PTP declara como no prioritario y



susceptible de reconsideración. En el documento se recoge la ficha de Antondegi, donde el Plan General ordena una edificabilidad de 274.811m<sup>2</sup>(t) que se distribuye de la siguiente forma: **el 62% se destina a VPO; el 25%, a vivienda tasada; y el 13% a vivienda libre.** Por el contrario, la distribución del incremento de edificabilidad -26.925m<sup>2</sup>(t)- en el El Infierno es la siguiente: el 60% para la vivienda libre, **un 20% para vivienda tasada y otro 20% para vivienda social.** Esta misma distribución se aplica a la edificabilidad actualmente vigente. Y aunque el incremento de edificabilidad residencial en El Infierno, para cumplir los límites del PTP en esta materia, se ampara en la reconsideración de este ámbito de Antondegi determinada por el PTP, no se justifica de ninguna manera la distinta distribución de la edificabilidad por tipos de vivienda .

Tampoco hay que olvidar que la reiterada Ley 2/2006, en el apartado 5 del "Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública", establece:

**5. El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.**

Como en el Plan General de 2010 se optó por cumplir el estándar de vivienda protegida en el conjunto del suelo urbano y urbanizable, la citada quiebra de las previsiones de vivienda protegida -Auditz Akular, Antondegi y Aldatxeta- determina la imposibilidad de avanzar en la ejecución del resto de los ámbitos porque se podría estar imposibilitando el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida en el municipio, "el equilibrio de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial" y, en definitiva, el cumplimiento de los reiterados artículos 4.3.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y el 19 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.

Antes de concluir este apartado parece oportuno insistir en la falta de justificación de la distribución de la edificabilidad de vivienda protegida entre vivienda de protección social y vivienda tasada: ¿por qué la edificabilidad destinada a vivienda de protección social y la destinada a vivienda tasada son iguales? ¿Es igual la demanda para los dos tipos de vivienda? ¿Para que las entidades propietarias del suelo maximicen beneficios? ¿Es esta la política de vivienda del gobierno municipal?

Recordemos lo que establece el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. En suelo urbano: "Este porcentaje" -el 40%- "se desglosa en un mínimo del 20 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 % con destino a viviendas tasadas." En suelo urbanizable: "Este porcentaje" -el 75%- "se desglosa en un mínimo del 55 % de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta el 75 %, con destino a viviendas tasadas."

La ausencia de información sobre la situación del urbanismo y de la vivienda en el término municipal tras los diez convulsos años transcurridos desde la aprobación del vigente Plan General y la falta de justificación -ponderación razonada- de las decisiones adoptadas en



materia de vivienda protegida y de dotaciones y equipamientos son otras posibles causas de nulidad de esta Modificación puntual de Plan General.

### **Tercero.- Sobre los usos terciarios.**

El documento, en el epígrafe "Descripción de la ordenación propuesta", dice:

*3.2.- Programa de usos terciarios En atención a las razones expuestas y viendo las necesidades del mercado actual se ha optado por incrementar el techo residencial del ámbito y reducir el destinado a usos terciarios.*

Parece que siempre manda el mercado y no el derecho a una vivienda digna y adecuada ni la obligación municipal de asegurar que, en el Plan General *"se dispone o se dispondrá durante su vigencia, de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales necesarios conforme a la demanda prevista para los mismos"*-Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos. Artículo 19. Revisión total o parcial de la ordenación estructural y los estándares urbanísticos-

Y en el epígrafe *"VIII 2.-Justificación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004"*, se recoge lo siguiente:

*El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004, dice en su artículo 10 que, cuando una modificación puntual del planeamiento general municipal afecte a suelos calificados como industriales o para actividades económicas, cumplirán con lo siguiente: - "... sólo se admiten procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como "industriales", o de "actividades económicas", a nuevas calificaciones de "residenciales", o similares, cuando se justifique previamente, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas..." - "Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de "suelo industrial", o "para actividades económicas", a "suelo residencial", o "dotacional", se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para "actividades económicas" en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional."*

*En el caso que nos ocupa, la distribución de los suelos tanto residenciales como los dedicados a actividades económicas se ve afectada en la zonificación global, disminuyendo la superficie destinada a actividades económicas en favor de la dedicada a uso residencial. Sin embargo, esta modificación está lo suficientemente justificada por las nuevas necesidades y la demanda de vivienda existente. Ha cambiado, por tanto, la zonificación global. A pesar de que la superficie del suelo dedicado a actividades económicas se haya visto reducida, se considera que dicha disminución, de entorno al 8% con respecto a las consideraciones actuales del PGOU en vigor, no es sustancial, teniendo en cuenta las previsiones de los planes territoriales. Por lo tanto, no se estima necesario incorporar, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo destinada a actividades económicas, en el municipio. No obstante, cabe destacar que en una de las últimas Modificaciones del PGOU, la referida al A.U. "CE.05 San Bartolomé" y aprobada definitivamente el 29 de Octubre de 2015, se incrementa*



*la edificabilidad de uso terciario en unos 18.000m<sup>2</sup>(t). En el caso que nos ocupa en el A.U "IB.22 Infernua/El Infierno", el PGOU de 2010 destinaba 38.500 m<sup>2</sup>(t) para uso terciario que con esta Modificación del PGOU se quedarían en 19.445m<sup>2</sup>(t) (contando las edificaciones que se consolidan del concesionario y la gasolinera) por lo que la reducción sería de 19.055m<sup>2</sup>(t). Se puede considerar por tanto que ambas propuestas quedarían compensadas en ese sentido.*

Dice que esta modificación está lo suficientemente justificada por las nuevas necesidades y la demanda de vivienda existente, sin que conste ninguna justificación ni estudio específico previos, y luego se remite al incremento de edificabilidad terciaria en el A.U. "CE.05 San Bartolomé" para justificar la disminución de la edificabilidad destinada a uso terciario. Llama la atención que no haga una remisión a la situación de la vivienda protegida y dotacional en los ámbitos Auditx Akular, Antondegi y Aldatxeta para determinar el porcentaje de vivienda protegida y dotacional que debe establecerse en el ámbito que se ordena para atender la demanda de este tipo de vivienda.

#### **Cuarto.- Equipamiento comunitario**

En la Memoria del documento se dice: ***"Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca dotaciones no solo al nuevo desarrollo sino que también al barrio existente."***

Y más adelante, tras hacer los cálculos correspondientes -de una forma discutible porque no se tiene en cuenta que hay un cambio de uso global-, se concluye: ***"En el AAI.II.13 habrá 9.710m<sup>2</sup>(t) para dotaciones públicas locales. (De esos 9.710m<sup>2</sup>(t) se distribuyen 8.375m<sup>2</sup>(t) en la ordenación propuesta y el déficit de 1.335m<sup>2</sup>(t) se abonará mediante su correspondiente compensación económica)"***

Sin embargo, no hay ningún estudio sobre las necesidades de equipamientos en el ámbito -ni en el "barrio existente"-, ni ninguna precisión sobre el tipo concreto de equipamiento al que se destina la edificabilidad que el proyecto prevé, ni justificación alguna sobre la monetarización que se hace de una parte de la misma.

Dado que la definición precisa de cada tipo de equipamiento se considera obligatoria según la legislación urbanística e imprescindible para la evaluación de impacto de género -o, simplemente, para que el plan responda al principio de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres establecido en el art. 20 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-, y que el Ayuntamiento de Donostia, sin embargo, se limita a fijar edificabilidades que cumplan los mínimos legales, se aporta una explicación sobre el tema, porque esta falta de precisión podría determinar la nulidad del Plan.

Lo importante es que, como dice el artículo 105 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, ***"1. Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas,... deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas: a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos. ... c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación."***

Para analizar la justificación de la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones hay que estudiar cómo deben establecerse las dotaciones en el planeamiento, con qué grado de precisión debe definirse su contenido, porque en el proyecto que nos ocupa se aprecia un exceso de vaguedad, de falta de concreción al referirse a las dotaciones a ordenar y a su justificación. Veamos. La Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, de aplicación al Plan General de 2010 y a esta modificación, en su ***"Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada"***, establece:



1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) **La definición de los sistemas locales**, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

Y en el apartado 2 del "Artículo 57. Red dotacional de sistemas locales":

"2. La red de sistemas locales deberá contener todos los elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades actuales y previstas para el ámbito concreto. A tal efecto la citada red comprenderá los siguientes elementos:

a) Zonas verdes y espacios libres, tales como parques urbanos, jardines y plazas, en proporción no inferior a la establecida en el artículo 79.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos. Se reservarán con este destino superficies no inferiores a las establecidas en el artículo 79.

---  
e) Equipamientos privados dedicados a usos tales como comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos y de transportes, ocupando una superficie no inferior a la establecida en el artículo 79."

Por tanto, lo que procede es hacer un estudio de las necesidades de dotaciones locales de la población prevista en el ámbito y no atender, salvo para garantizar que se cumple, al mínimo marcado en la legislación.

Es de tener en cuenta que en el citado artículo 79, relativo al suelo urbanizable, el porcentaje de reserva para dotaciones y equipamientos de titularidad pública es muy superior al establecido para equipamientos privados. Y que en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, para el suelo urbano no consolidado se establece únicamente la obligación de dotaciones-equipamientos públicos -salvo los aparcamientos-. Por otra parte, como hemos visto, en el documento se dice que, en un alto porcentaje, no se va a cumplir el mínimo legal de equipamientos públicos y que se monetizará el valor de esa parte. Hay que señalar que la norma a la que remite la monetización de dotaciones es el artículo 7 del Decreto 123/2012, que lleva el título "Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado", y que en ningún lugar del proyecto se justifica esa imposibilidad de cumplimiento.

Una planificación de calidad, que tenga en cuenta la perspectiva de género, de la infancia y adolescencia y de la familia, a considerar por exigencia legal, debe estudiar las necesidades reales que plantean estos enfoques y la ubicación en el ámbito de ordenación de cada uno de los equipamientos específicos **"para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades actuales y previstas para el ámbito concreto"**. Hacer una reserva de superficie para un uso genérico de equipamiento comunitario es insuficiente e ilegal. **Además, para determinar los equipamientos precisos ha de atenderse a las demandas y necesidades actuales, entre la que se encuentra, p.e., un parque de vivienda dotacional para atender situaciones de emergencia, como mujeres maltratadas, desahucios, personas sin hogar, personas sin medios económicos para acceder a viviendas protegidas, ...**

Podemos ver cómo se define la ordenación pormenorizada en los artículos 29 -Planes Generales- y 45 -Planes Parciales- del Reglamento de Planeamiento de 1978, Reglamento que está declarado vigente en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: *En este sentido, y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de Medidas Urgentes, se debe recordar que en*



materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, ...-

### Sección 3.ª De las determinaciones en suelo urbano

Artículo 29. 1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes: c) **Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.** d) **Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas.** Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en **proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.** El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de **cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.** e) **Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.**

Dado que se ha planteado la discusión sobre la clasificación del suelo objeto de planeamiento, se transcribe la parte que se considera de interés relativa a las determinaciones que deben contener los Planes Parciales en el suelo urbanizable para contraste con la ordenación vigente:

Artículo 45. 1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

b) *Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.* c) *Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, ...*

d) *Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima ...*

e) *Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.*

Y en los arts. 48 y ss. regula los distintos tipos de usos, y establece que las reservas se fijarán **diferenciando cada uno de los usos más específicos**. En concreto, en el art. 49, en el que se hace referencia, entre otros, a los espacios libres, se establece:

Artículo 49.

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán **diferenciando cada uno de estos usos**. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

Artículo 51. La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante



lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

En el cuadro **"Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial"** del anejo del Reglamento de Planeamiento, para el tipo de unidad de que se trata -entre 500 y 1000 viviendas- se establece la necesidad de reservar suelo para las siguientes dotaciones: Sistema de espacios libres de dominio y uso público: jardines y áreas de juego y recreo de niños. Centros docentes: preescolar-guardería y EGB. Servicios de interés público y social: parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social. Y realiza la siguiente observación: *El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.*

Veamos ahora las **determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General sobre los usos urbanísticos**, especialmente sobre los usos de equipamiento comunitario. Lo interesante de la regulación está en la especificidad de los distintos usos regulados dentro del genérico "g00.equipamiento comunitario".

El "Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos" de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General distingue distintas modalidades de usos de equipamiento comunitario y, dada la importancia de la regulación de estos usos de equipamiento comunitario en la ordenación pormenorizada de cara a la calidad de la misma y a su incidencia en la evaluación de impacto de género, de infancia y adolescencia y de familia, determinante para la validez del propio planeamiento, se considera oportuno la lectura detenida del citado "Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos", del que, en lo que se refiere al "uso de equipamiento comunitario", entresacamos las modalidades que distingue, cada una de las cuales es desarrollada en el artículo:

*B.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario: \* Uso de equipamiento docente. \* Uso de equipamiento deportivo. \* Uso de equipamiento institucional. \* Uso de equipamiento sanitario. \* Uso de equipamiento asistencial. \* Uso de alojamiento dotacional. \* Uso de equipamiento sociocultural. \* Uso de equipamiento recreativo. \* Uso de equipamiento religioso. \* Uso de equipamiento de servicios públicos.*

En fin, nada que ver con la situación existente ni con la propuesta, ni en la realidad ni en el planeamiento municipal.

**Veamos lo que dice el proyecto sobre las dotaciones locales:**

- **Espacios libres locales.** En ningún sitio, ni en el planeamiento vigente ni en el proyecto ahora presentado, se estudian las características de esos espacios libres y su adecuación a las finalidades a que deben destinarse. Si se atiende a la ubicación y orografía de esos espacios en los planos del proyecto se ve que, en gran parte, están en lugares marginales y que sus pendientes los hacen difícilmente accesibles y utilizables para las finalidades previstas tanto en la legislación como en el Plan General vigentes.

- **En lo referente a "otras dotaciones públicas (equipamientos o asimilables)":** El proyecto cuantifica en 9.710m<sup>2</sup>(t) la edificabilidad destinada dotaciones locales, de los que 8.375m<sup>2</sup>(t) se materializan en la ordenación propuesta "y el déficit de 1.335m<sup>2</sup>(t) se abonará mediante su correspondiente compensación económica)"

Como se ve, la concreción, la precisión exigida por la normativa que hemos señalado anteriormente es inexistente, como corresponde a la falta de los estudios que también exige la normativa, y acorde con la supresión y monetarización, sin ninguna justificación, de nada menos que 1.335 m<sup>2</sup>(t) de reserva para equipamiento en el ámbito.

Para terminar este apartado y dada la íntima relación de la regulación que hemos visto sobre equipamientos con la perspectiva de género, se reproducen, del documento **"LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y EL URBANISMO** -documento de Emakunde-, una serie de ideas



vertidas precisamente para que sean tenidas en cuenta en la elaboración del planeamiento urbanístico -y que en el documento que analizamos no aparecen, por lo que no se sabe cómo se ha hecho la evaluación de impacto de género-.

*La perspectiva de género aplicada al urbanismo significa poner en igualdad de condiciones las exigencias derivadas del mundo productivo y las derivadas del mundo reproductivo.*

*La conciliación de ambas esferas (laboral y familiar) para muchas mujeres sigue siendo difícil sin disponer de unos mecanismos de organización del espacio público de las ciudades que la posibiliten.*

*Esta doble carga de trabajo determina la forma en la que las mujeres interactúan con la ciudad en lo que a utilización del espacio público, movilidad, uso y acceso a equipamientos y accesibilidad a comercio y vivienda se refiere. Las mujeres son las principales usuarias de la calle, como demuestra su mayor número de desplazamientos a pie así como del transporte público. La compleja red de tareas que han de llevar a cabo diariamente en distintos lugares de la ciudad siguiendo una distribución poligonal, obliga a muchas mujeres a realizar muchos trayectos que según esté organizada la ciudad podrán llevarse a cabo con mayor o menos dificultad.*

**Para que la gestión urbana se convierta en una verdadera herramienta de igualdad, la configuración de la ciudad ha de ser pensada desde una nueva perspectiva basada en la "gestión del tiempo", en la que la escala de barrio sea prioritaria,**

*Se ha demostrado que el modelo de hábitat urbano que mejor responde a las necesidades del cuidado es el de una ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos en los barrios que responda a las necesidades de equipamientos para el cuidado de menores y mayores dependientes (asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales). Todo ello contribuye a la conciliación de la vida personal y familiar con la laboral, facilitando a las personas el acceso a sus espacios de trabajo y a los distintos equipamientos para el sostenimiento de la vida en los menores tiempos posibles, con costes económicos asumibles.*

**Y de las DOT:**

**Artículo 30. Directrices en materia de perspectiva de género.** 1. Fomentar el carácter policéntrico del territorio, en el que se considera fundamental recuperar el protagonismo de las ciudades medias como centros aglutinadores y prestadores de servicios. 2. Planificar el territorio localizando los diferentes usos, y en particular aquellos necesarios para la vida cotidiana, a distancias que reduzcan la necesidad de realizar desplazamientos rodados o acorten sus tiempos en la medida de lo posible. 3. Promover una ciudad compleja y de proximidad, basada en barrios bien equipados y seguros, bien conectados a través de transporte público con otras partes de la ciudad y del territorio. 4. Potenciar los espacios públicos dinámicos y seguros, que sostengan y fomenten la función social de los mismos, así como su utilización por la ciudadanía. 5. Tener en cuenta, en la planificación y diseño de los espacios públicos, las necesidades de las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y los niños y niñas. 6. Promover un modelo urbano con suficiente densidad que permita la



necesaria mezcla de usos y **acceso a pie a los distintos equipamientos necesarios para la vida cotidiana**, así como la eficacia del transporte público, reduciendo así la dependencia de la movilidad en vehículo privado. 7. Introducir la perspectiva de género en la planificación y gestión del transporte, de manera que en estas actividades se tengan en cuenta las pautas de movilidad, el modo de viajar, y las restricciones temporales y horarias de los desplazamientos de las mujeres y tener en cuenta sus necesidades de accesibilidad y la seguridad. 8. **Promover la movilidad del cuidado asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se pueden llevar a cabo en el menor tiempo posible**, en las franjas horarias requeridas y con coste asumible, permitiendo a las personas compatibilizar el empleo remunerado con las responsabilidades de cuidado. 9. **Garantizar la seguridad en el espacio público, abordando en los procesos de planeamiento, en el marco de procesos de participación, la identificación de puntos percibidos como peligrosos o inseguros por los distintos grupos sociales.** 10. **Desarrollar procesos de participación ciudadana con perspectiva de género dirigidos a potenciar la participación de las mujeres.**

**Quinto.- Innecesariedad de Avance.** *"De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del Plan General se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa. En ese contexto y en un supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en la medida en que los objetivos y las propuestas de este proyecto tienen una incidencia territorial y material muy concretos, sin que proceda su extensión a otros territorios y/o materias."*

Realmente, si se atiende a la justificación que hace el proyecto tanto del incremento de edificabilidad urbanística residencial, con su referencia al ámbito de Antondegi, como de la disminución de la edificabilidad de uso terciario, donde se remite a San Bartolomé, y a lo expuesto sobre la obligación del ayuntamiento de satisfacer la necesidad existente de vivienda protegida y la quiebra de las previsiones del Plan General en la materia, vemos que los objetivos y propuestas de este proyecto sí tienen una incidencia territorial y material en el conjunto del ámbito municipal. Por tanto, la justificación de la innecesariedad de Avance no parece acertada.

**Sexto.-** Por último, **en cuanto a la ordenación concreta se considera que el mantenimiento del edificio del concesionario condiciona, para mal, el desarrollo de todo el espacio**; crea una separación entre los dos barrios con una imagen de inseguridad. Además, es antieconómico en cuanto a ocupación del suelo, porque consume demasiado para el tipo de actividad que es. Y, por último, en relación con las otras alternativas presentadas anteriormente, hay un importante descenso de edificabilidad y del número de viviendas, algo que parece derivarse precisamente del mantenimiento del citado edificio.

**CONCLUSIÓN:** Ante la gravedad de las infracciones legales y de las deficiencias de la ordenación urbanística contenidas en el documento del que tratamos, se informa desfavorablemente la aprobación provisional del mismo y se solicita que se incluya el estudio y la ordenación del ámbito en la urgente Revisión de Plan General que el Ayuntamiento debe llevar a cabo y de la que el gobierno municipal es su principal responsable.

Donostia, 8 de septiembre de 2020.



Vocal en representación del grupo Elkarrekin Donostia.

Fdo.: Javier Nadal Fernández



6

