

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA SUBPARCELA “a.220.4/3” DEL PLAN PARCIAL
DEL AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” (II)**

PROMOTOR: RIBERAS DEL URUMEA S.L.

ENERO 2022

ÍNDICE

MEMORIA	1
0. PREVIO
1. OBJETO Y ANTECEDENTES	1
2. PROMOTOR.....	6
3. MARCO LEGAL VIGENTE	6
4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PEOU.....	8
5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	9
5.1. Determinación del vigente PGOU.....	9
5.2. Planeamiento de desarrollo	10
5.3. Propiedad	12
5.4. Usos y Edificaciones existentes.....	12
5.5. Redes de Servicios existentes.....	13
5.6. Régimen de las determinaciones propuestas en el presente PEOU	13
6. CONTENIDO DEL EXPEDIENTE. MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN LA SUBPARCELA Y ELIMINACIÓN DE LA MENCIÓN “RESIDENCIAL COLECTIVA”.....	14
7. CATEGORIZACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE LA SUBPARCELA “a.220.4/3”	14
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (DECRETO 213/2012).....	17
9. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA	17
10. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PEOU.....	19

- ANEXO I FICHA PARTICULAR VIGENTE DEL AIU AM.05 RIBERAS DE LOIOLA (PGOU 2010)**
- ANEXO II CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL DEL AIU “AM.05” DE 2004**
- ANEXO III NORMA PARTICULAR PLAN PARCIAL 2004 PARA LA PARCELA “a.220.4”**
- ANEXO IV CRITERIO DE PONDERACIÓN DE LAS PARCELAS EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE 2004 DE LA UE “AM.05.1”**
- ANEXO V INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO**
- ANEXO VI INFORME IMPACTO DE GÉNERO**
- ANEXO VII RESOLUCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**
- ANEXO VIII SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS SI**

**DOCUMENTO B NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA “a.220.4”
CORREGIDA**

**DOCUMENTO C ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**DOCUMENTO D D.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-
FINANCIERA
D.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTO E RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F PLANOS

PEOU DE LA PARCELA “a.220.4/3” DEL PLAN PARCIAL DEL AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” (II)

MEMORIA

0.- PREVIO

Con fecha 25-5-2021 (BOG 7-6-2021) se procedió por la Junta de Gobierno Local a otorgar la aprobación inicial del PEOU de la Subparcela “a.220.4/3” del Plan Parcial del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” presentado en abril de 2021 con sujeción a las condiciones impuestas en los informes obrantes en el expediente.

Dicho PEOU fue informado previamente por los SSTMM que señalaron las cuestiones que debían introducirse, lo que debía de reflejarse en un nuevo texto a presentar con anterioridad a la aprobación definitiva.

- Informe de Asesoría Jurídica de Urbanismo.
Se emite con fecha 22-4-2021: favorable sin condiciones.

- Informe de Arquitectura de Urbanismo
Se emite con fecha 15-4-2021: favorable sin condiciones.

- Informe de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento
Se emite con fecha 15-4-2021: Indica que se deben recoger los siguientes aspectos:
 - Se debe cumplir con el CTE-DB-SI 5 de Intervención de los Bomberos. Se cumplirá el artículo 1. de Condiciones de aproximación y entorno y artículo 2. de accesibilidad por fachada.
 - Se debe contemplar la correspondiente dotación de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea

inferior a cien metros, medida por espacios públicos. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

- Además, en el correspondiente proyecto de construcción del edificio, se deberá justificar y cumplir la normativa CTE-DB-SI y SUA.

– Informe del Ingeniero de Urbanismo.

Se emite con fecha 29-4-2021 favorable sin condiciones.

– Informe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial

Se emite con fecha 17-5-2021. Indica que se deben recoger los siguientes aspectos antes de su aprobación definitiva.

○ Estudio de viabilidad económico-financiera

- * Se habla de la promoción de 32 viviendas, cuando en realidad son 34. Se pasa de 1 a 34.
- * En el apartado 7 del Estudio hay un error en la cifra de la edificabilidad ponderada total. No es 3.259,07 m²(t)u, sino 3.124,76 m²(t)u. Por tanto, el valor de repercusión del suelo total es (3.124,76 m²(t)u x 1.856,67 €/m²/t) 5.801.335,67 €.

Este error se arrastra al apartado 9 del Documento D.1 Estudio Económico-Financiero. El valor del suelo urbanizado descontada la cesión y dotaciones es de 5.123.207,04 € en lugar de 5.372.562,87 €.

○ Cumplimiento de los estándares dotacionales

- * Existe una errata en el cálculo final del apartado 8 del documento “D.1 Estudio Económico-Financiero”, “Levantamiento de la carga dotacional”.

La superficie a ceder conforme a los cálculos es de 45,71 m² en concepto de zonas verdes y espacios libres y de 209,75 m²(s) en concepto de “otras dotaciones públicas locales”.

Por tanto el valor económico del levantamiento es de (1.511,36 € x (45,71 m² + 209,75 m²) 386.092,03 €.

o Memoria de Sostenibilidad Económica

Los cálculos están realizados con 32 viviendas cuando en el PEOU se habla de 34 y los ingresos corrientes año representan 18.932 €/año.

Por tanto los ingresos ascienden a 20.084 €/año en lugar de 18.932 €/año al considerar las 34 viviendas en lugar de 32.

Respuestas

- Se ha incluido en el Documento A. Memoria, epígrafe 10 y Documento C. Directrices de ordenación y gestión las indicaciones del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento.
- Se ha incluido en el Documento 1 Estudio Económico-Financiero y Memoria de Sostenibilidad Económica las correcciones señaladas en el informe del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial.
- Se ha reflejado el número de 36 viviendas en lugar de 34 viviendas lo que corrige ligeramente los ingresos municipales. Este incremento de viviendas se corresponde con la aplicación del tamaño promedio de 80 m²(t)/vivienda de conformidad con la modificación de las NN.UU.GG aprobada el 29 de abril de 2021.

Con anterioridad a este PEOU se formuló otro anterior en julio de 2020, que fue informado por los SSTTMM y dio lugar a que se recogieran las indicaciones de los mismos en el nuevo PEOU de fecha en abril 2020 que ha sido objeto de aprobación inicial el pasado mayo 2021.

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

La Subparcela “a.220.4/3” del Plan Parcial del AIU “RIBERAS DE LOIOLA” (II) con una superficie de 839,50 m²(p) según Registro de la Propiedad, es una de las 3 Subparcelas en que se divide la parcela “a.220.4” con una superficie total de 4.173 m².

La parcela “a.220.4” y las 3 Subparcelas que la configuran, “a.220.4/1”, “a.220.4/2” y “a.220.4/3” tienen su ordenación definida por el Plan Parcial del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” (II), en la versión aprobada en 2004 (BOG 27-5-2004) como Modificación del Plan Parcial anterior, concretamente en sus Normas Urbanísticas y Cuadro de “Aprovechamiento asignados a las Parcelas de Usos Lucrativos”, de la Memoria, epígrafe 4 del citado documento de Modificación del Plan Parcial.

Concretamente la Subparcela “a.220.4/3” que nos ocupa tiene asignado un número de viviendas máximo de 1 (RC), un techo residencial de 2.889,07 m²/t, un techo comercial en planta baja de 370 m²/t, por lo tanto una edificabilidad lucrativa sobre rasante de 3.259,07 m²/t.

Llama la atención que el número de viviendas máximas de la Modificación del Plan Parcial de 2004 para la parcela “a.220.4” fuera de 131, con una distribución de 58 viviendas para la Subparcela “a.220.4/1” (6.458,83 m²/t residencial), y 72 viviendas para la Subparcela “a.220.4/2” (7.300,00 m²/t residencial) y 1 para la Subparcela “a.220.4/3”.

La explicación de este trato “discriminatorio” a la Subparcela “a.220.4/3” reside en que la Modificación del PGOU de 1995 referido a las AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA y AM.06 IBAIALDE”, aprobada con fecha 29-7-2003 – y que es el documento que da cobertura a la Modificación del Plan Parcial aprobado en 2004 – fija un número “máximo” de viviendas en el AIU “AM.05” de 2.026 viviendas, con un tamaño promedio resultante de 89 m²/t/vivienda para las VPO y 110 m²/t/vivienda para las viviendas libres.

La ordenación contenida en el Plan Parcial de 2004 debía de cumplir los citados tamaños promedio y para ello, siendo la edificabilidad vinculada a la vivienda libre $149.837 \text{ m}^2/\text{t}$, el número máximo de viviendas se fijó en 1.342 ($149.837 \text{ m}^2/\text{t} / 1.342 = 111,65 \text{ m}^2/\text{t}$) para cumplir el tamaño promedio de $111 \text{ m}^2/\text{vivienda}$.

Para conseguir que respetando este tamaño promedio el programa de vivienda se ajustara a las necesidades de mercado, se vinculó un techo de $146.948 \text{ m}^2/\text{t}$ de vivienda libre a 1.341 viviendas (lo que arroja un tamaño promedio de $109,58 \text{ m}^2/\text{t}$, es decir, un poco inferior a los $111 \text{ m}^2/\text{t}$).

Por ello correlativamente en la Subparcela UE “a.220.4/3” a los $2.889 \text{ m}^2/\text{t}$ residencial se le asignó tan solo 1 vivienda. Es así que a la citada Subparcela UE “a.220.4/3” en la Modificación del Plan Parcial se le añadió al techo residencial (a.220) el “apellido” de (RC) Residencial Colectiva, sin que por ello deje de ser “techo residencial” como el del resto de las parcelas.

Hay que recordar que la Modificación del PGOU aprobada en 2003 asignó al AIU AM.05 una edificabilidad residencial total de $210.847 \text{ m}^2/\text{t}$, de los que $149.837 \text{ m}^2/\text{t}$ de vivienda libre. Pues bien los $2.889 \text{ m}^2/\text{t}$ de la UE “a.220.4/3” están incluidos en los $149.837 \text{ m}^2/\text{t}$ de vivienda libre. Es decir, la Modificación del PGOU ya contemplaba ese techo como residencial, por lo que el incremento del número de viviendas que se pretende en la Subparcela “a.220.4/3” no implica modificación de las previsiones de ordenación estructural.

En el uso residencial tan solo se distingue en el Proyecto de Reparcelación entre la vivienda libre (VL) y la VPO ($K=1$ y $K=0,760138$ respectivamente).

Por tanto, en la equidistribución del AIU “RIBERAS DE LOIOLA” el techo de la UE “a.220.4/3” fue homogeneizado, cumplimentando así la obligación de cesión en favor del Ayuntamiento.

Sentado lo anterior, con la entrada en vigor del vigente PGOU aprobado el 28-6-2010 hay que determinar la parte del contenido del nuevo PGOU que se aplica al planeamiento aprobado con anterioridad, que no se deroga, y cuál no es de aplicación, lo que viene recogido en las Disposiciones Transitorias (BOG 19-11-2010).

Partimos de la base, que luego detallamos, de que el vigente PGOU de 2010 convalida básicamente las determinaciones del planeamiento previo (MPGOU 2003 y PP 2004), estableciendo expresamente que prevalecen las determinaciones de zonificación pormenorizada del planeamiento de desarrollo convalidado (PP 2004).

La Disposición Transitoria Primera en su epígrafe 9 recoge el supuesto de que el PGOU consolide los documentos y determinaciones urbanísticas preexistentes. Pues bien, el citado epígrafe recoge expresamente que la consolidación de las determinaciones preexistentes no impide el reajuste o complementación de sus determinaciones a los criterios generales del nuevo Plan General en las siguientes cuestiones:

“(.....)”

– *El número de viviendas autorizadas (.....)”*

Es decir, es compatible entender consolidado el planeamiento preexistente, con sus determinaciones, sin perjuicio de que, en determinados aspectos, como el número de viviendas, se aplique el tamaño de vivienda promedio del nuevo PGOU (85 m²/t/vivienda).

Aplicando lo establecido en la citada Disposición Transitoria, debemos concluir que el tamaño promedio del conjunto de viviendas del AIU AM.05 RIBERAS DE LOIOLA podrá ser 85 m²/t, lo que nos llevaría a un máximo de 2.480 viviendas (210.847 m²/t), suponiendo que no se hubiera ejecutado ya en gran parte. Para la

Subparcela “a.220.4/3” este tamaño promedio representa (2.889,07 m²/t / 85 m²/t(viv), 34 viviendas (*).

Es decir, dado que la edificabilidad asignada a la parcela “a.220.4” en el PGOU de 2003 es netamente residencial (salvo el comercial en planta baja) y que esa edificabilidad residencial también corresponde a la Subparcela UE. “a.220.4/3” la aplicación directo del tamaño promedio según autoriza el epígrafe 9 de la Disposición Transitoria Primera sería suficiente para desarrollar un programa residencial de 34 viviendas, pues con ello se sigue cumpliendo el tamaño promedio del conjunto del AIU AM05, según se recoge en el PEOU aprobado inicialmente en mayo de 2021.

En todo caso y como consecuencia de la aprobación de la Modificación de las NNUUGG del vigente PGOU de 2010 se ha reducido la superficie promedio a 80 m²/t/vivienda lo que arroja un máximo de 36 viviendas en lugar de 34.

Con esta interpretación más favorable, derivada de la aplicación directa del tamaño promedio, estaríamos incrementando las viviendas de 1.342 viviendas libres actuales a 1.377 (Δ 36 viviendas) y el tamaño promedio de las viviendas libres pasaría de 111,65 m²/t a 108,81 m²/t/vivienda, muy superior a los 80 m²/t/vivienda.

Se planteó sin embargo la duda, dada la mención que contiene las determinaciones de ordenación de la Subparcela “a.220.4/3” a la calificación “RC” (Residencial Colectiva) para dicha Subparcela, si prevalece el hecho de que es una parcela “a.220” (residencial) o se requiere una Modificación del Plan Parcial de 2004, para corregir esta “calificación específica”, que tiene rango de ordenación pormenorizada, y no viene exigida por el PGOU modificado en 2003, ni por el vigente PGOU de 2010.

* NOTA: Con la reciente Modificación de las NN.UU.GG del PGOU el tamaño promedio se ha reducido a 80 m²/t por lo que el número de vivienda pasa a 36.

Realizada la consulta con fecha julio de 2018 se emitieron informes por los SS.TT.MM, entre los que hay que destacar el informe de la Técnico Superior Jurídico-Urbanístico de fecha 21-8-2018, del que destacamos la conclusión:

“Conclusión: El cambio de calificación de la parcela de residencial colectiva (con la misma consideración que el de equipamiento privado) es una determinación pormenorizada que podría ser modificada mediante una modificación del Plan Parcial, supeditada a la justificación de su interés público, desarrollo sostenible y cumplimiento de las correspondientes dotaciones de espacios libre y de equipamiento privados”.

Se acepta el criterio municipal de que para desarrollar el programa residencial asignado a la Subparcela “a.200.4/3”, obviando el límite de 1 vivienda como número máximo y la mención al uso de “Residencial Colectiva”, hay que modificar la Norma Particular de la Subparcela en cuestión, lo que se puede realizar a través de la formulación del presente PEOU como modificación de la ordenación contenida en el PGOU para el suelo urbano del AIU “AM.05”, en la medida en que aquel convalida las determinaciones de ordenación del PP 2004.

En este sentido hay que aclarar que si bien el vigente PGOU califica la Subparcela “a.220.4/3” como “b.20 Uso Terciario” en el plano de zonificación, recoge la siguiente mención en cuanto a la vinculación de la zonificación pormenorizada

*“Como aspecto concreto las condiciones de delimitación de las subparcelas pormenorizadas y determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano “3. Zonificación pormenorizada” de esta Norma Particular, sin embargo, esas condiciones tiene su origen en el citado **planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que en caso de discordancia se estará a lo dispuesto en este último.**”*

Es decir, la calificación resulta de la Modificación del PP aprobada el año 2004, “a.220 Residencial de nuevos ensanches”, aunque para la Subparcela “a.220.4/3” la ficha particular recoge la limitación de 1 vivienda como “Residencial Colectiva.”

Esta interpretación ha sido efectuada por el Ayuntamiento en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24-12-2019 (exp. OM 2019/42) al desestimar la solicitud de licencia de 34 viviendas, locales y garajes en la Subparcela de referencia.

No puede desarrollarse el programa de 36 viviendas sin previamente modificar la Norma Particular, lo que nos lleva a formular el presente PEOU con esta finalidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 2/2006, de modificar la ordenación pormenorizada de esa Subparcela situada en suelo urbano, cuya ordenación ha sido convalidada por el vigente PGOU.

2.- PROMOTOR

El promotor del presente PEOU la entidad mercantil RIBERAS DEL URUMEA S.L., con C.I.F. B20706289, quien resulta ser la propietaria de la Subparcela “a.220.4/3”, finca inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián nº 6, al Tomo 1787, Libro 382, Folio 113, Finca nº 10066.

3.- MARCO LEGAL VIGENTE

En la elaboración de este documento se han tenido en consideración, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

A.- Disposiciones urbanísticas promulgadas por la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Ley por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 28 de noviembre de 2008.
- Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi.
- Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres de 18-2-2005.
- Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

B.- Disposiciones promulgadas por la Administración central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El documento se redacta en cualquier caso de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastián y sus Normas Urbanísticas.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PEOU

La formulación del presente PEOU está justificada en la necesidad y conveniencia de desbloquear el desarrollo del programa residencial asignado a la Subparcela “a.220.4/3” en la Modificación del Plan Parcial de Riberas de Loiola de 2004, según el cual, se le aplica la limitación del número de viviendas (1 vivienda) para poder respetar el número máximo de viviendas del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA”, determinación que al ser anterior a la Ley 2/2006, no tenía dilucidado su carácter de determinación de rango estructural o de rango pormenorizado al venir recogido este dato en la MPGOU de 2003. Dado que esta limitación viene recogida en el documento de MPGOU se consideraba que tenía carácter de determinación y de ordenación estructural, lo que ha venido a cambiar a raíz de la Ley 2/2006.

Como el techo residencial asignado a la subparcela era excesivo para el desarrollo de 1 vivienda como máximo, a la Subparcela “a.220.4/3”, cuya edificabilidad había sido ponderada a todos los efectos en la equidistribución como “residencial libre”, se le añadió el matiz de “Residencial Colectiva”.

Promulgada la Ley 2/2006 y no siendo el número de viviendas una determinación estructural, el techo de la subparcela puede dar lugar, de acuerdo con el tamaño promedio, a 36 viviendas (80 m²/t), y este incremento de viviendas sigue cumpliendo el promedio exigible de acuerdo con el PGOU en todo el AIU “AM.05”, pues el tamaño promedio sigue representando 108,81 m²/t (vivienda), lo que implica una pequeña reducción frente al tamaño promedio de la Modificación del PP de 2004 (111,65 m²/t/vivienda).

El vigente PGOU tras la Modificación reciente de sus NNUUGG posibilita con la aplicación del tamaño promedio de 80 m²/t/vivienda, recuperar para su destino inicial este techo de 2.889,07 m²/t residencial colectivo.

El PEOU propone para la Subparcela pasar de una calificación de “Residencial Colectiva” a una calificación de “Vivienda Libre”.

El Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial, informa que esta modificación conlleva un incremento de la edificabilidad urbanística, partiendo del incremento de valor por pasar de una calificación Terciaria (b.20) a una calificación residencial (a.200), y en base a ello calcula la cesión del 15% y el levantamiento de la carga dotacional, lo que se refleja en el Estudio Económico Financiero.

En todo caso y en cuanto a la justificación de la innecesariedad de mantener el actual uso de la parcela a.200.4/3, “residencial colectiva” hay que señalar que en parcela contigua ya se viene a cubrir este tipo de necesidades, pues se ha otorgado licencia para la construcción de un “hostal” con un número considerable de plazas de alojamiento.

No se detecta una demanda concreta para implantar actividades que pudieran encajar en los usos admisibles con la actual calificación (residencia de estudiantes, residencia colectiva, etc....).

Por el contrario la propuesta conlleva el desarrollo de un programa residencial de 36 viviendas en un suelo ya urbanizado que alberga 1.342 viviendas, lo que no va a causar incidencia negativa alguna.

Existe ya en la zona una mixtura de usos y de otro lado ausencia de demanda de implantación de desarrollos que encajen en el uso de “residencial colectiva” por lo que el cambio de uso a “residencial” para desarrollar el programa previsto permitirá culminar la construcción de la manzana, rematando y concluyendo definitivamente la zona.

Se considera que todas estas razones justifican el cambio que se solicita para desarrollar el programa de 36 viviendas.

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1.- Determinaciones del vigente PGOU

El PGOU vigente fue objeto de aprobación definitiva con fecha 25-6-2010 (BOG 16-11-2010).

Con respecto al AIU “AM.05 Riberas de Loiola” la Norma Particular viene reproducida en el Anexo 1 del presente documento.

El epígrafe “II. Criterios y Objetivos generales de la ordenación” señala como aspectos destacados:

“Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en la “Modificación del Plan Parcial del AIU “AM.05 Riberas de Loiola” (II) (aprobación definitiva 30 de marzo de 2004 y último documento de los redactados para definir las condiciones particulares para el desarrollo del Ámbito en un proceso que tuvo su inicio en el “Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector” Apéndice/Pº 22”, situado entre los Barrios de Ama y Loiola de Donostia/San Sebastián” (aprobado definitiva 27-7-1990).

El expediente fue formulado y tramitado al amparo de la “Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referido al AIU “AM.05 Riberas de Loiola y su entorno” (aprobación definitiva 20-7-2003), complementándose con los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, también definitivamente aprobados.

5.2.- Planeamiento de desarrollo

La ordenación pormenorizada de la parcela “a.220.4” de la que forma parte la Subparcela “a.220.4/3” viene a estar contenida en la Modificación del Plan Parcial del AIU “AM.05” aprobada el 30-3-2004, en desarrollo de las determinaciones de la MPGOU del PGOU de 1995 aprobada el 20-7-2003.

La parcela “a.220.4” aparece recogida en las Normas Urbanísticas y Cuadro de Parcelas lucrativas según texto que se acompaña como Anexos II y III.

Reproducimos el detalle de la parcela “a.220.4” según Cuadro de Características de la Memoria y damos por reproducida las Normas Urbanísticas (ANEXO II).

PARCELA “a.220.4”

Parcela	Superficie m ²	Unidades de Edificación	Aprovechamiento					Total m ² /t
			Vivienda		Terciario			
			Nº máximo	Sup. Techo m ² /t	Terciario no determinado m ² /t	Comercial (p.b) m ² /t	Total m ² /t	
a.220.4	4.173	a.220.4/1	58	6.458,83	0,00	786	786	7.244,83
		a.220.4/2	72	7.300,00	0,00	786	786	8.086,00
		a.220.4/3	(Rc)1	2.889,07	0,00	370	370	3.259,07
TOTAL			131	16.647,90	0,00	1.942	1.942	18.589,90

Vemos por su parte que la Norma Urbanística Particular de la parcela “a.220.4” recoge una edificabilidad residencial (uso vivienda) de 16.647,9 m²/t, lo que viene a representar la suma de las edificabilidades residenciales de las Subparcela “a.220.4/1” (6.458,83 m²/t), “a.220.4/2” (7.300 m²/t) y “a.220.4/3” (2.889,07 m²/t).

El Proyecto de Reparcelación del AIU “AM.05” aprobado en 2004, formula la equidistribución en desarrollo de la Modificación del Plan Parcial del año 2004. Se acompaña pág. 12 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación como Anexo IV.

5.3.- Propiedad

La Subparcela “a.220.4/3” pertenece a la mercantil Riberas del Urumea S.L. según título de subrogación real y adjudicación en el Proyecto de Reparcelación en virtud de Certificación por duplicado expedida por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián Doña Susana Corcuera Leunda, el 30 de junio 2004, con el Visto Bueno del Alcalde Don Odón Elorza Gonzalez.

5.4.- Usos y Edificaciones existentes

La Subparcela “a.220.4/3” está pendiente de edificación y, en consecuencia, hoy en día no tiene ningún uso concreto ni existe en ella ningún edificio. La totalidad de su superficie está nivelada y tiene la misma rasante que presentan las aceras y la plaza interior de la manzana. Finalmente, señalar que se encuentra vallada perimetralmente.

5.5.- Redes de Servicios existentes

La totalidad del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” está urbanizada de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Urbanización del Área y la

Subparcela “a.220.4/3”, cuenta, en este momento, con acometidas de todos los servicios urbanísticos, de forma que no será necesario intervenir en las aceras para poder conectarse a ellos.

Señalar, que en este caso particular, al igual de lo que ocurre con la Subparcela “a.c001”, queda pendiente de ejecución la urbanización de una parte de la superficie de la plaza interior de la manzana. Acabado este que se finalizará coincidiendo con la terminación de la construcción de los edificios de ambas Subparcelas.

5.6.- Régimen de las determinaciones propuestas en el presente PEOU

Las determinaciones recogidas en el presente PEOU son propias de la ordenación pormenorizada, sin afectar a las propias de la ordenación estructural de conformidad con lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 2/2006.

Hay que recordar que la edificabilidad asignada a la Subparcela se corresponde con la determinación de la Modificación del PGOU de 1995 aprobada el 20-7-2003, que a todos los efectos asigna una edificabilidad residencial al AIU “AM.05” que dio lugar a la ordenación pormenorizada contenida en la Modificación del PP aprobada en 2004, asignando a la Subparcela “a.220.4/3” una edificabilidad residencial colectiva, con la limitación de 1 vivienda como máximo.

6.- CONTENIDO DEL EXPEDIENTE. MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN LA SUBPARCELA Y ELIMINACIÓN DEL A MENCIÓN “RESIDENCIAL COLECTIVA”

La ordenación pormenorizada de la Subparcela “a.220.4/3” que forma parte de la parcela “a.220.4”, viene recogida básicamente en el “Cuadro de Características” de la Memoria y en la Norma Particular de la parcela “a.220.4” que figura en las Normas Urbanísticas.

En relación con la Subparcela “a.220.4/3” vemos que la Norma Particular en el epígrafe “4. Condiciones de Uso” “Uso de Vivienda” refleja para la Unidad Edificatoria (UE) la limitación de “1 vivienda (Residencial Colectiva)”.

Se trata de eliminar estas restricciones cuya justificación se ha explicado en los “Antecedentes” de esta Memoria.

Por tanto la Norma Particular reflejará en este epígrafe “4. Condiciones de Uso”:

UE “a.220.4/3”: 36 viviendas

Total: 166 viviendas (en la parcela “a.220.4”)

7.- CATEGORIZACIÓN JURÍDICA – URBANÍSTICA DE LA SUBPARCELA “a.220.4/3”

La Subparcela “a.220.4/3” como consecuencia del presente PEOU pasa a quedar categorizada como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, como consecuencia del incremento de viviendas, al pasar de 1 a 36 viviendas. Además, según recoge el informe del Servicio de Programación y Gestión se produce un cambio de uso actual (Terciario-Hotelero) al propiamente residencial.

Constituye por tanto una actuación de dotación cumplimentándose el levantamiento de la carga dotacional con la licencia de edificación toda vez que no va a ser necesario Proyecto de Reparcelación.

El incremento se produce ahora con la asignación de un mayor número de viviendas al pasar de 1 vivienda a 36 viviendas y el cambio del uso actual (Terciario-Hotelero) a residencial.

En este sentido hay que recordar que la Subparcela “a.220.4/3” es un solar resultante de la ordenación pormenorizada aprobada el año 2004 (Modificación del Plan Parcial del

AIU “AM.05”) que ha cumplimentado ya las obligaciones de cesión y equidistribución, así como la de urbanización, la cual está ejecutada, salvedad de la parte correspondiente al “Parque de la Memoria” que exige previamente la ejecución de las obras ferroviarias y por tanto está pendiente de realización.

La actuación de dotación como institución fue creada por la Ley del Suelo de 2007 de 28 de Mayo, que atribuía a los arts. 14 y 16 el carácter de “condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, y en su caso de bases del régimen de las Administraciones Públicas dictadas en ejercicio de las competencias reservadas a la legislación general en el art. 148.1.1ª, 13ª, 18ª y 23 de la Constitución y otras disposiciones concordantes”.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley del Suelo de 2007 prescribe que los deberes previstos para las actuaciones de dotación que crea la citada Ley serán de aplicación a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos, cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de esta Ley (1-7-2007).

A partir del año, la normativa aplicable serán las establecidas en la normativa territorial y urbanística autonómica, salvo que no se hayan adaptado a la Ley 2007, en cuyo caso se establece subsidiariamente el régimen aplicable.

Por tanto de acuerdo con la legislación estatal, que crea la figura – si bien había sido ya anticipada por la Ley 2/2006, presumiblemente sin cobertura legal añadimos – la actuación de dotación exige una modificación del planeamiento que se inicie después del 1-7-2007 (fecha de entrada en vigor), y que conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística por cambio de uso, incremento de edificabilidad o incremento de densidad.

Es decir la actuación de dotación va necesariamente ligada a un incremento de edificabilidad ponderada respecto de la ordenación anterior, a través de una modificación del planeamiento iniciada a partir del 1-7-2007.

La Sala del TSJ del País Vasco ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este tema en Sentencia nº 302/2016 de 22 de junio (JUR/2016/203567) en Recurso Contencioso Administrativo nº 338/2015 siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Angel Ruiz Ruiz.

La Sentencia viene a fijar el criterio respecto de qué situación debe considerarse el incremento de edificabilidad, si sobre la edificabilidad ponderada atribuida por la ordenación anterior o sobre la edificabilidad materializada.

“Pues bien, como consecuencia de ello, tanto a los efectos de determinar la participación de la comunidad en las plusvalías, esto es, de determinar la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo prevista por el art. 27.2 LSU, como a los efectos del levantamiento de la carga dotacional exigido por el art. 25.2 LSU, habremos de referir tales cargas al incremento de edificabilidad ponderada sobre la atribuida por el ordenación anterior “salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el art. 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada”.

Por tanto, el presente PEOU viene a posibilitar el desarrollo de 36 viviendas en lugar de 1, por lo que se produce un incremento de edificabilidad que obliga al levantamiento de la carga dotacional según la Ordenanza de 2011, art. 11 (BOG 20-4-2011). Además, se modifica el uso actual (Terciario-Hotelero) a uso residencial. Todo ello encaja en el supuesto de actuación de dotación, procediéndose al cálculo del importe con la liquidación que se girará en el momento de solicitar la licencia.

8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (DECRETO 213/2012)

Como consecuencia de la aprobación del Decreto de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco de 16 de octubre de 2012 (Decreto 213/2012) se

recoge la necesidad de que al presente PEOU se le incorpore el correspondiente Estudio de Impacto Acústico de la Subparcela “a.220.4/3”.

El Estudio Acústico se incorpora al Estudio Ambiental para la tramitación de la E.A.E.

9.- INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre recoge el principio de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometido a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de la correspondiente evaluación ambiental de los proyectos, cuando en su caso corresponda según la legislación ambiental.

Esta legislación estaría representada por la normativa estatal, Ley de Evaluación Ambiental de 9 de diciembre de 2013.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatal de 9 de diciembre de 2013, se recoge en el art. 4 los planes que deben ser sometidos a evaluación estratégica ordinaria.

Del texto del citado artículo podemos concluir que el presente instrumento de ordenación urbanística no está sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria toda vez que:

- No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- No afecta a espacio integrado en la Red Natura 2000.

- No responde a las características que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

Ello no obstante y de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.2.c) de la Ley 21/2013 sería de aplicación el procedimiento de Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada al tratarse de una Modificación menor de Planes. Es así que se ha elaborado el correspondiente Informe Ambiental para su remisión al Órgano Ambiental del Gobierno Vasco que ha sido resuelto en fecha 14-9-2020 en sentido favorable a dicha Evaluación Simplificada.

10.- GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PEOU

Dado el limitado contenido del presente PEOU y que la parcela afectada por el mismo (Subparcela “a.220.4/3”) resulta un solar urbanizado, no se establecen condiciones de ejecución y gestión pues solo resta acometer el proceso edificatorio en base a la preceptiva licencia.

Dado que se trata de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente ordenada con la concesión de licencia de edificación se deberá proceder a cumplimentar las obligaciones asociadas al levantamiento de la carga dotacional.

La urbanización del AIU “AM.05” ha sido ejecutada, y recepcionada por el Ayuntamiento, salvedad de la parte correspondiente al Parque de la Memoria, pendiente de las obras ferroviarias.

Por tanto no se prevén nuevas obras de urbanización asociadas a la parcela, sin perjuicio de la reposición de elementos dañados durante las obras y el tratamiento superficial de la Plaza en la parte superior del aparcamiento, no ocupada por la edificación en altura.

En todo caso el Proyecto de Edificación deberá cumplimentar y justificar la normativa CTE-DB-SI y SUA.

- Se debe cumplir con el CTE-DB-SI 5 de Intervención de los Bomberos. Se cumplirá el artículo 1. de Condiciones de aproximación y entorno y artículo 2. de accesibilidad por fachada.
- Se debe contemplar la correspondiente dotación de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.
- Además, en el correspondiente proyecto de construcción del edificio, se deberá justificar y cumplir la normativa CTE-DB-SI y SUA.

En Donostia/San Sebastián Enero 2022

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

Fdo.: Katrin Marrero
Arquitecta