

---

PLAN BEREZIA  
**“POKOPANDEGI”**  
PLAN ESPECIAL

**DONOSTIA**

---

**SUSTATZAILEA / PROMOTOR:**

“GOENAGA ESNEKIAL, S.L.”



**EGILEA / AUTOR:**

JOSE MIGUEL TOLEDO ETXEPARE  
NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS

ABENDUA / 2021 / DICIEMBRE

**SUMARIO**

**DOC. A: MEMORIA.**

**ANEXO 01:** Cumplimiento del Real Decreto 173/2010 y del Decreto 68/2000

1.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO  
(ANEJO II D 68/2000, de 11 de Abril)

**ANEXO.02:** INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

**ANEXO.03:** INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.

**DOC. B: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**DOC. C: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

**DOC. D: PLANOS.**

**I./.** INFORMACIÓN

**II./.** ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

**INDICE**

<u>0.- EQUIPO REDACTOR</u> .....	1
<u>1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.OBJETO DEL PROYECTO.TRAMITACIÓN</u> .....	2
1.1.- INTRODUCCIÓN .....	2
1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. ....	3
1.3.- ANTECEDENTES. PROCESO DE EVOLUCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN PECUARIA DEL CASERIO POKOPANDEGI.....	5
<u>2.- SITUACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL</u> .....	19
2.1.- CONDICIONANTES TERRITORIALES .....	19
2.1.1.- P.T.P DEL AREA FUNCIONAL DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA.....	19
2.1.2.- P.T.S. AGROFORESTAL DE LA C.A.P.V. ....	19
2.1.3.- OTROS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES. ....	20
2.2.- P.G.O.U DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN. ....	20
2.3.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO. CARACTERÍSTICAS TOPOGRAFICAS, USOS Y EDIFICACIONES. ....	23
<u>3.- OBJETIVOS GENERALES</u> .....	24
3.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL .....	24
<u>4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN</u> .....	24
4.1.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. (plano II.3) .....	24
4.3.- OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. ....	25
<u>5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u> .....	26
5.1.- ORDENACIÓN GENERAL. ....	26
5.2.- ALINEACIONES Y RASANTES (plano II.4) .....	27
5.3.- PERFILES GENERALES. ....	28
5.3.1.- PERFILES GENERALES .....	28
5.4.2.- RED VIARIA-APARCAMIENTOS.....	28
5.4.- EDIFICACIÓN. ....	29
5.5.1.- EDIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL .....	29
5.5.2.- EDIFICACIÓN. PROPUESTA .....	31
<u>6.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN</u> .....	32
6.1.- CLASIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN. FINCAS INICIALES. TITULARIDAD.....	32
6.2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	33
6.3.- PLAN DE ETAPAS. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....	33
<u>7.- INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO</u> .....	34
7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ....	34
7.2.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS .....	34
7.3.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES.....	34
<b>ANEXO 01:</b> Cumplimiento del Real Decreto 173/2010 y del Decreto 68/2000 .....	36
<u>1.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO</u> <u>(ANEJO II D 68/2000, de 11 de Abril)</u> .....	36
<b>ANEXO.02:</b> INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO. ....	36
<b>ANEXO.03:</b> INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	40

**0.- EQUIPO REDACTOR**

En la elaboración del presente documentó han participado:

- José Miguel Toledo Etxepare.- Arquitecto
- Nikolas Barandíaran Contreras.- Arquitecto



- Amanda Seoane Lda. Ciencias Ambientales

## **1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.OBJETO DEL PROYECTO.TRAMITACIÓN**

### **1.1.- INTRODUCCIÓN**

La empresa "Goenaga Esnekiak, S.L." titular de las fincas incluidas en la delimitación del territorio propuesto, promueve el presente Plan Especial al objeto de definir la ordenación de las edificaciones existentes en la finca y sus pertenecidos y las instalaciones futuras necesarias para el desarrollo de la actividad ganadera y de primera transformación de la producción de leche que ejerce desde el año 1983.

La pionera iniciativa adoptada por D. Francisco Goenaga Ugarte de elaborar yogures y así dotar de un mayor valor añadido a la mera actividad de ganadera de producción de leche, sometida históricamente al oligopolio de la industria y las grandes distribuidoras, que hasta entonces venían desarrollando, ha supuesto la transformación progresiva y compleja del Caserío Pokopandegi.

A la decisión de elaborar yogures se le añade, además, la voluntad de crear un producto de muy alta calidad que exige un control absoluto de todo el proceso de producción.

La excepcionalidad del producto final es consecuencia del empleo de una única leche de gran calidad y propiedades específicas que se obtiene de un ganado concreto (raza Brown Swiss) y con una crianza y alimentación muy cuidada.

Estas premisas iniciales han significado la necesidad de implantar todo el proceso productivo en total conexión y continuidad en las instalaciones y terrenos que el Caserío Pokopandegi dispone en el Barrio de Igara de Donostia.

La producción integrada (sin alteraciones y con garantías de calidad uniforme de la materia prima y de los procesos ) adoptada en su día, de forma avanzada y singular, está ahora refrendada por las diferentes iniciativas legislativas que se están adoptando en estos últimos años, en la Comunidad Europea, el Estado y la CAPV.

Debemos citar al respecto la "Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria" que en su "**Art 3. Fines.**", establece:

Son fines de la Ley:

a) Aumentar, en beneficio de la sociedad y de los consumidores, la eficacia y la competitividad del sector alimentario globalmente considerado, así como fomentar la creación o la mejora del empleo, dada su importancia para el conjunto de la sociedad, el medio rural y la economía nacional.

b) Mejorar el funcionamiento y la vertebración de la cadena alimentaria, en beneficio tanto de los consumidores como de los operadores que intervienen en la misma, garantizando a la vez una distribución sostenible del valor añadido, a lo largo de los sectores que la integran.

c) Favorecer la introducción de la innovación y las tecnologías de la información y comunicación en la cadena y el desarrollo de nuevos canales de distribución de los productos alimentarios.

d) Conseguir un mayor equilibrio y transparencia en las relaciones comerciales entre los diferentes operadores, mejorando el acceso a la información y trazabilidad de la cadena alimentaria, regulando las prácticas comerciales y promoviendo códigos de buenas prácticas comerciales entre los operadores.

e) Fortalecer el sector productor y potenciar las actividades de las organizaciones interprofesionales agroalimentarias.

f) Mejorar la competitividad, eficiencia y capacidad de innovación de la producción agraria, la industria y la transformación alimentaria.

g) Favorecer el desarrollo de las tareas que corresponden a las empresas de la distribución, en un marco de competitividad y de respeto a las normas de competencia.

h) Contribuir a garantizar los derechos del consumidor en lo que respecta a la mejora de una información completa y eficaz sobre los alimentos y su calidad, a la transparencia en el funcionamiento de la cadena de suministro, así como a la disponibilidad de alimentos suficientes y de calidad.

i) Garantizar la unidad de mercado para la mejora de la competitividad de la cadena alimentaria.

j) Favorecer la generalización de la cultura de la sostenibilidad en la cadena alimentaria como factor de compromiso social empresarial, de incremento de la competitividad y de contribución a la mejora de la calidad de la producción agroalimentaria.

La consolidación de la iniciativa empresarial en estos treinta y ocho años transcurridos y el éxito empresarial conseguido, precisan de la inmediata ampliación y mejora de las instalaciones, que han adquirido un nivel de precariedad ya insostenible para las necesidades inmediatas y futuras de la actividad.

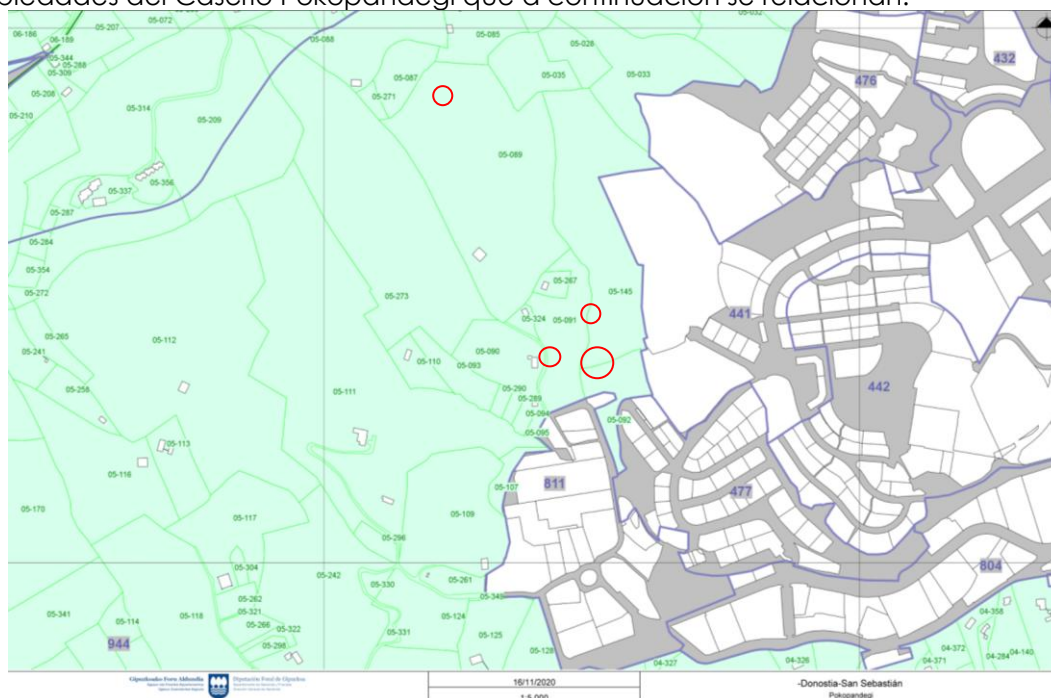
Este Plan Especial trata, por un lado, de refundir y consolidar las iniciativas edificatorias desarrolladas hasta la fecha y por otro definir la ordenación de las edificaciones y usos futuros.

El contenido del "Plan Especial Pokopandegi" adquiere la función de establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de la explotación pecuaria en desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U de Donostia-San Sebastian.

Con carácter complementario y simultáneo al Plan Especial se redacta el Documento Ambiental Estratégico para iniciar la evaluación ambiental estratégica simplificada referido al mismo ámbito, que determina el cumplimiento de los criterios ambientales estratégicos contenidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

## 1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de intervención del Plan Especial se ajusta a la delimitación de las propiedades del Caserío Pokopandegi que a continuación se relacionan:



Situación de las parcelas de la Finca Catastral: **320969 Y**



Parcela 05-087



Parcela 05-091



Parcela 05-267



Parcela 05-324

Las cuatro parcelas que configuran la finca 320969 Y "Pokopandegi" configuran la delimitación del ámbito del Plan Especial y disponen de las siguientes superficies:

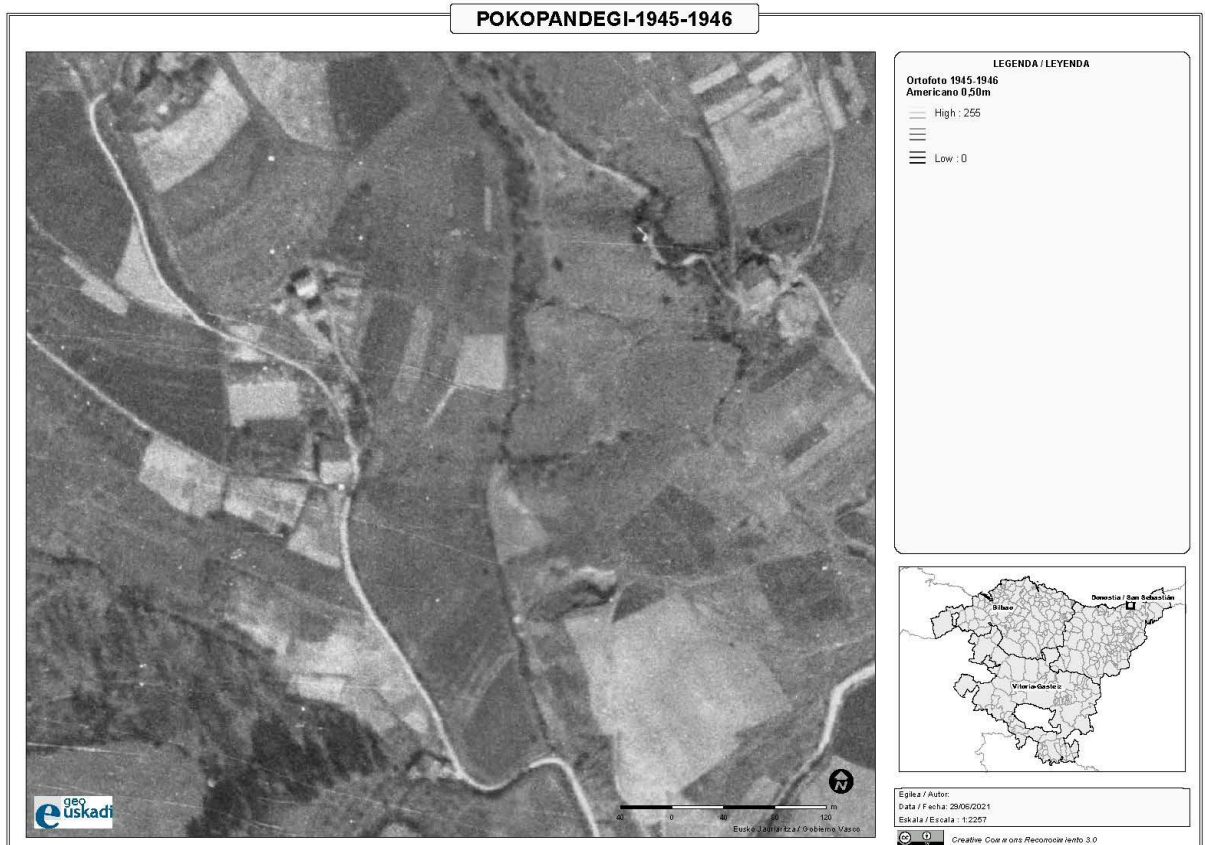
FINCA	PARCELA	TOPONIMO	SUPERFICIE	
			Catastro	Reciente
320969Y	05-087	PIÑUAK	10.028 m <sup>2</sup>	10.251 m <sup>2</sup>
320969Y	05-267	ATSEDENA	2.736 m <sup>2</sup>	2.795 m <sup>2</sup>
320969Y	05-324	POKOPANDEGI 1	1.927 m <sup>2</sup>	1.927 m <sup>2</sup>
320969Y	05-091	POKOPANDEGI 2	21.400 m <sup>2</sup>	21.852 m <sup>2</sup>
	TOTAL FINCA POKOPANDEGI		36.091 m <sup>2</sup>	36.825 m <sup>2</sup>
	<b>SUPRFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>		<b>36.825 m<sup>2</sup></b>	

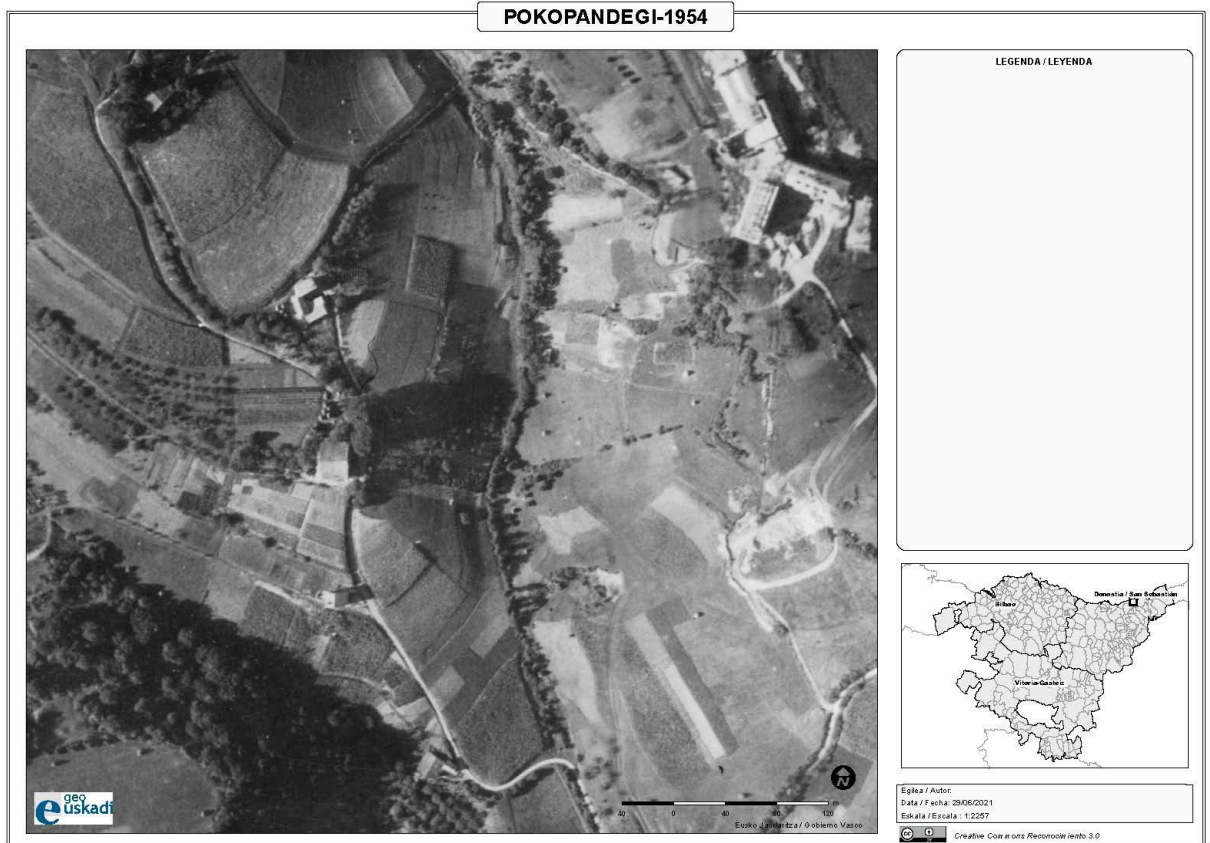


### 1.3.- ANTECEDENTES. PROCESO DE EVOLUCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN PECUARIA DEL CASERIO POKOPANDEGI.

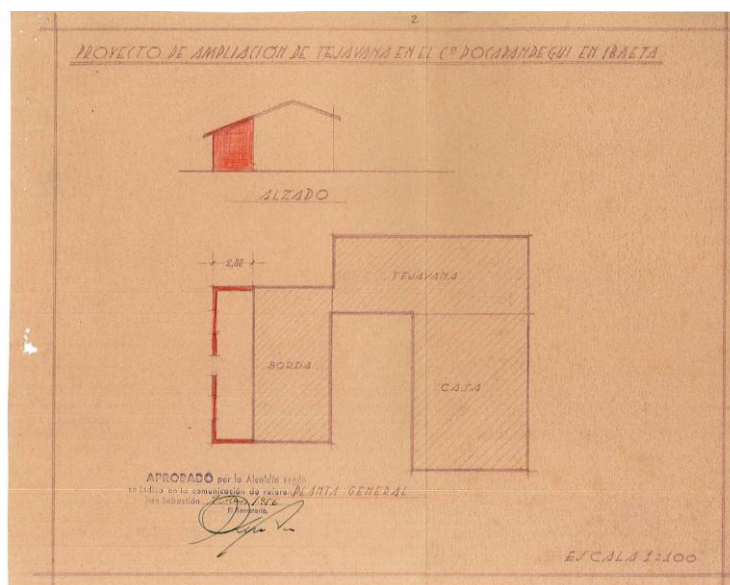
Aunque el Caserío Pokopandegí data de años anteriores (anterior 1900), los registros de datos cartográficos y administrativos (licencias) que disponemos se inician en los años 1954 y 1956 respectivamente.

La evolución del desarrollo edificatorio de la finca se muestra en la siguiente secuencia de ortofotos y expedientes administrativos obtenidos:

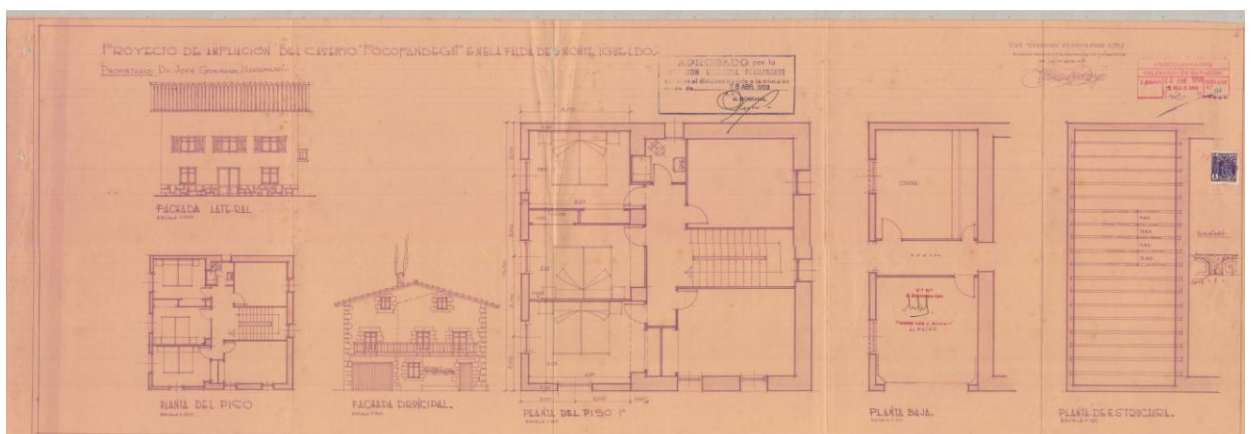
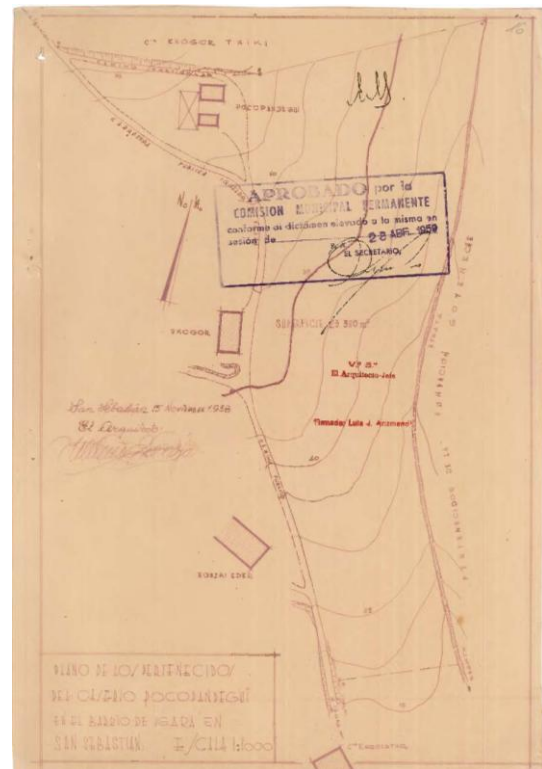




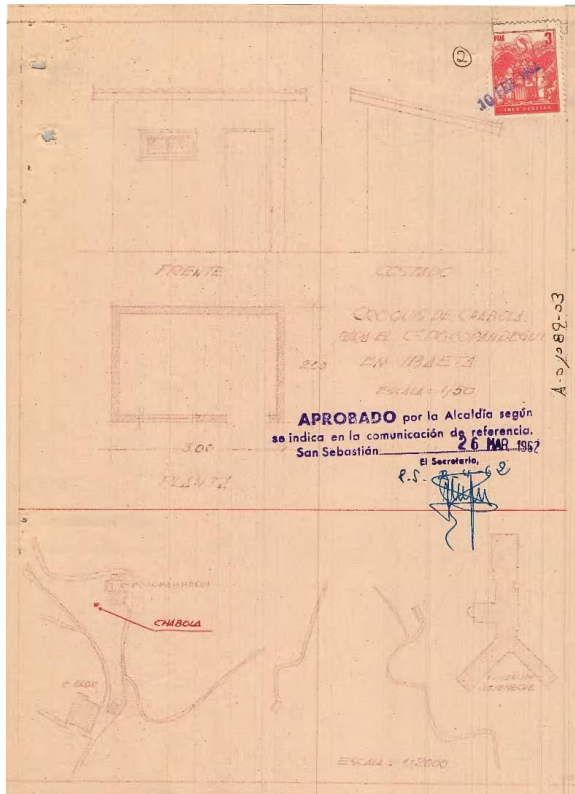
-Ampliación de tejavana 1956 (Sig. H-02554-07)



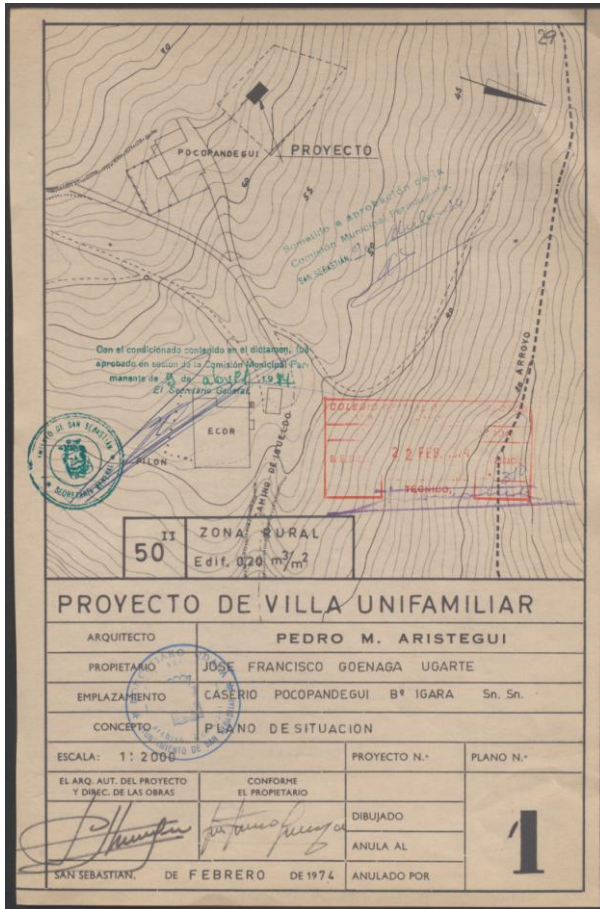
-Ampliación del Caserío Pokopandegi 1959 (Sig. 2577-12 Exp 2887-1959)



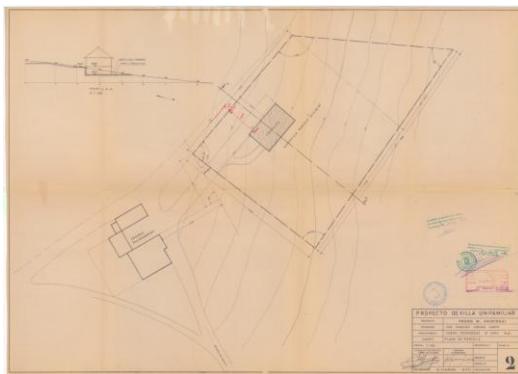
- Txabola 1962 (Sig. A-01089-03)



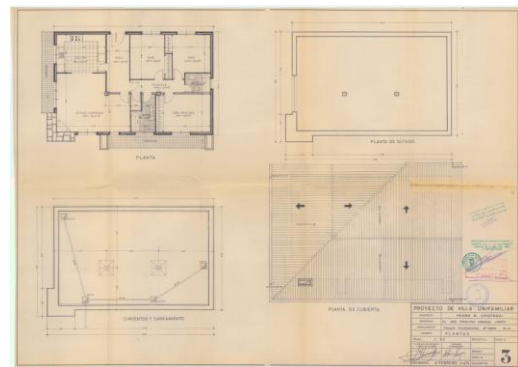
- Construcción del edificio residencial "Atsedena" 1974 (Sig. A-01797-03)



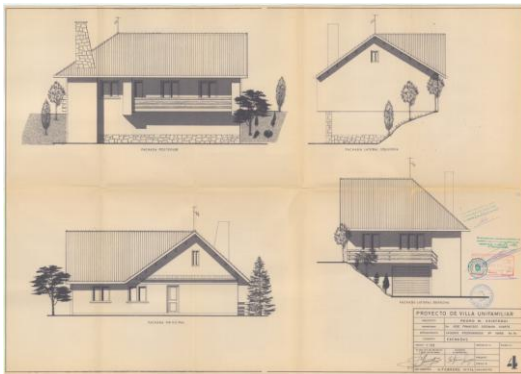
-Situación



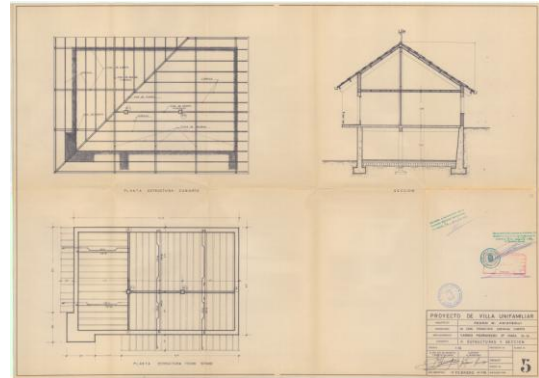
-Emplazamiento



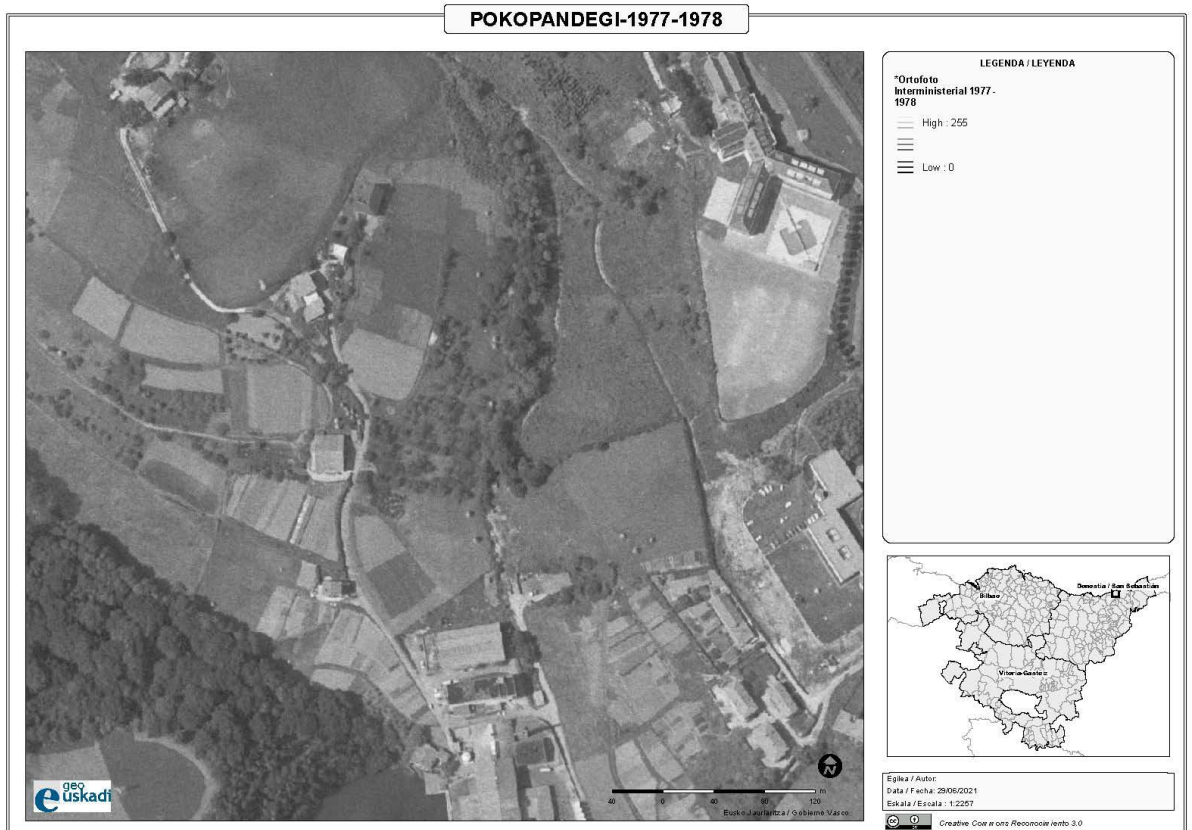
Plantas



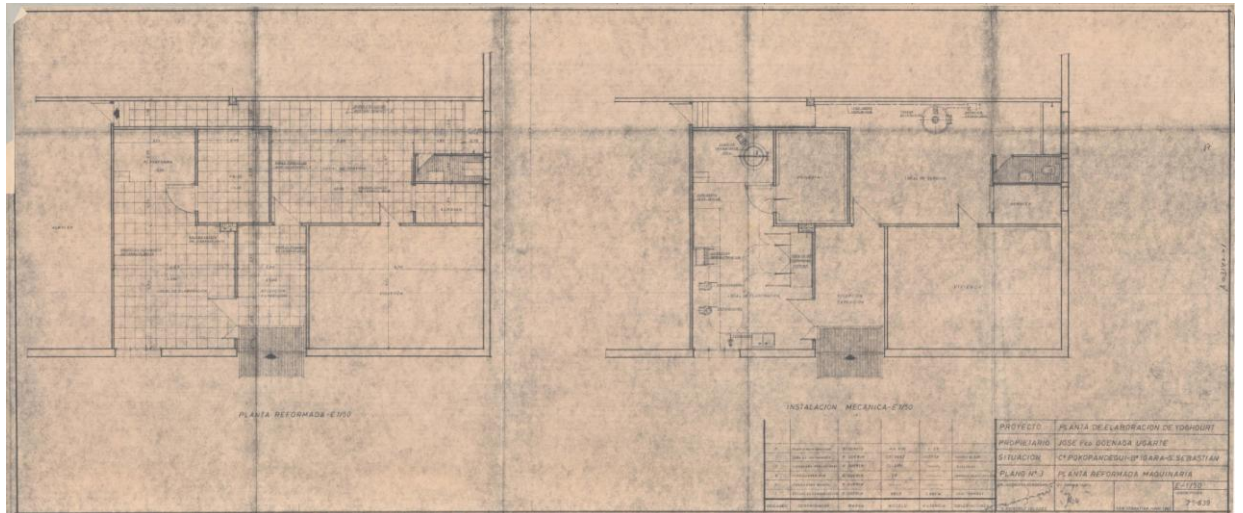
-Alzados



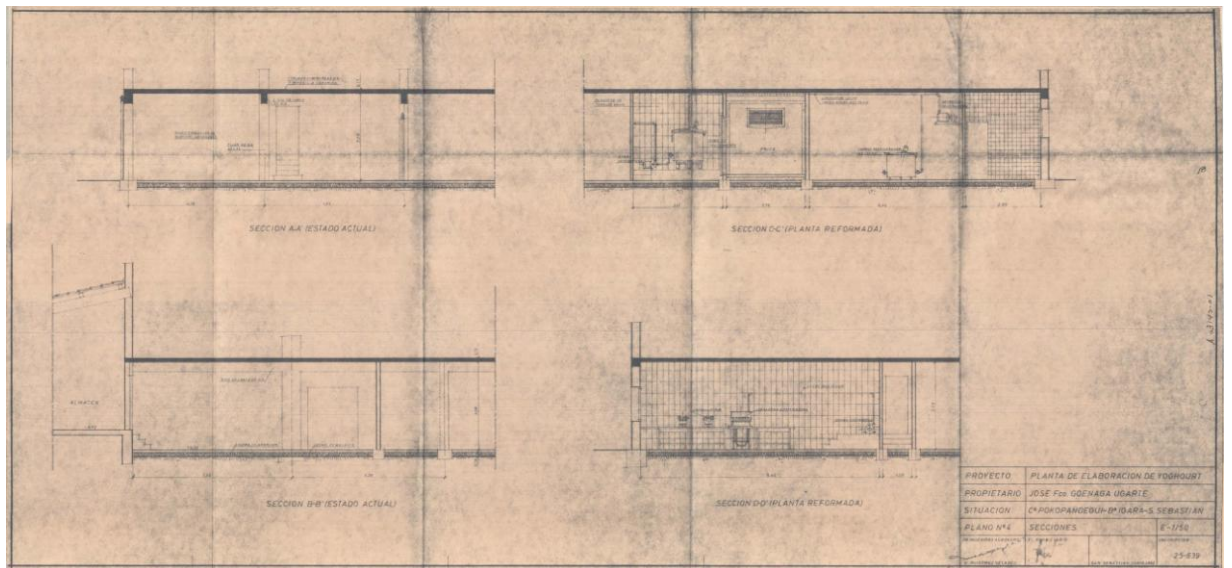
-Sección y forjados



-Implantación de la actividad de elaboración de yogures 1983 (Exp. M01966)



-Plantas



-Secciones (alzados interiores).

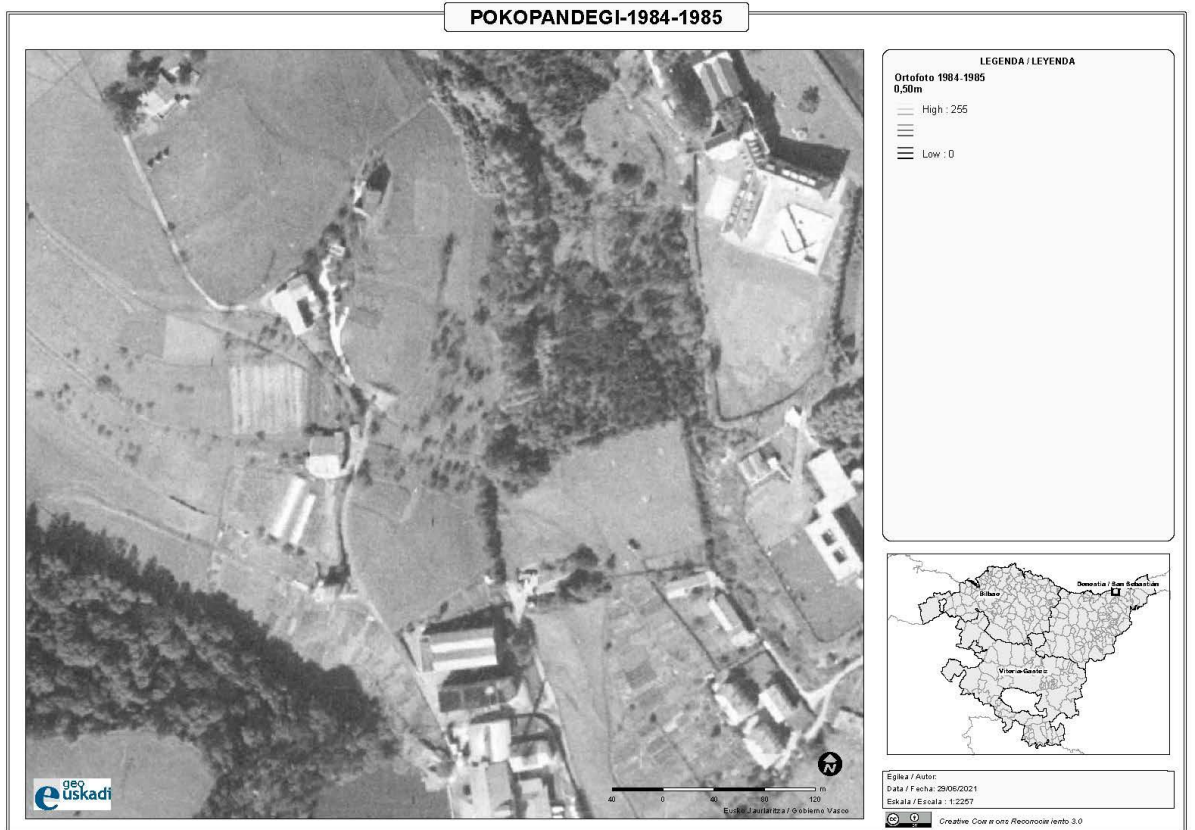
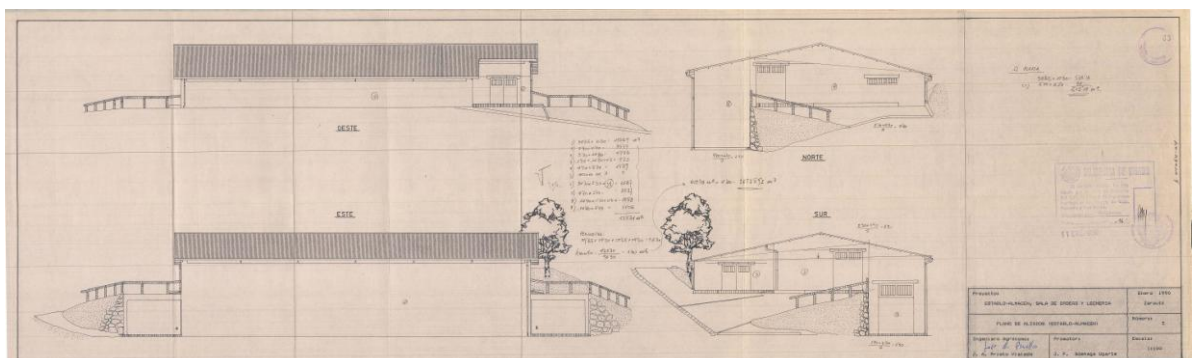
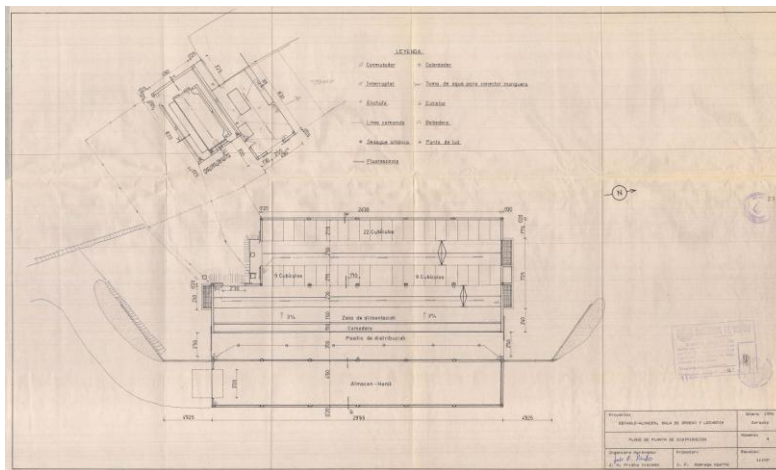
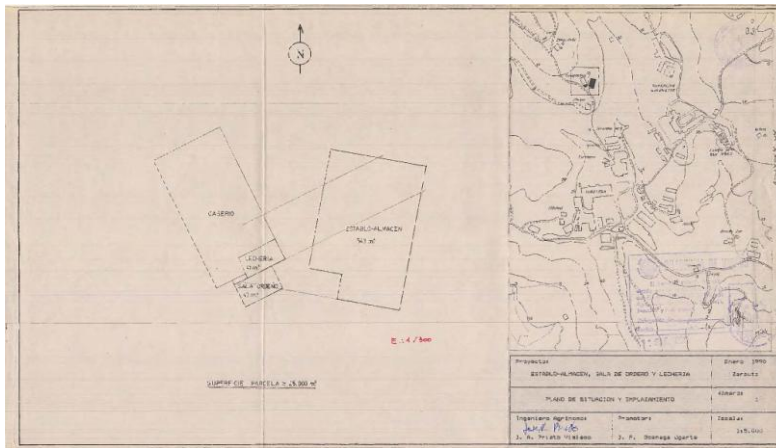
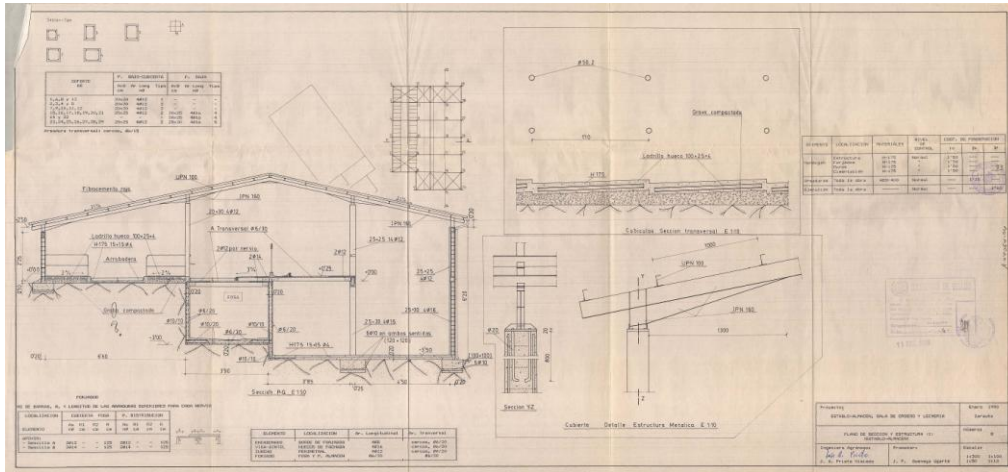


Imagen del Caserio Pokopandegi 1985-1986

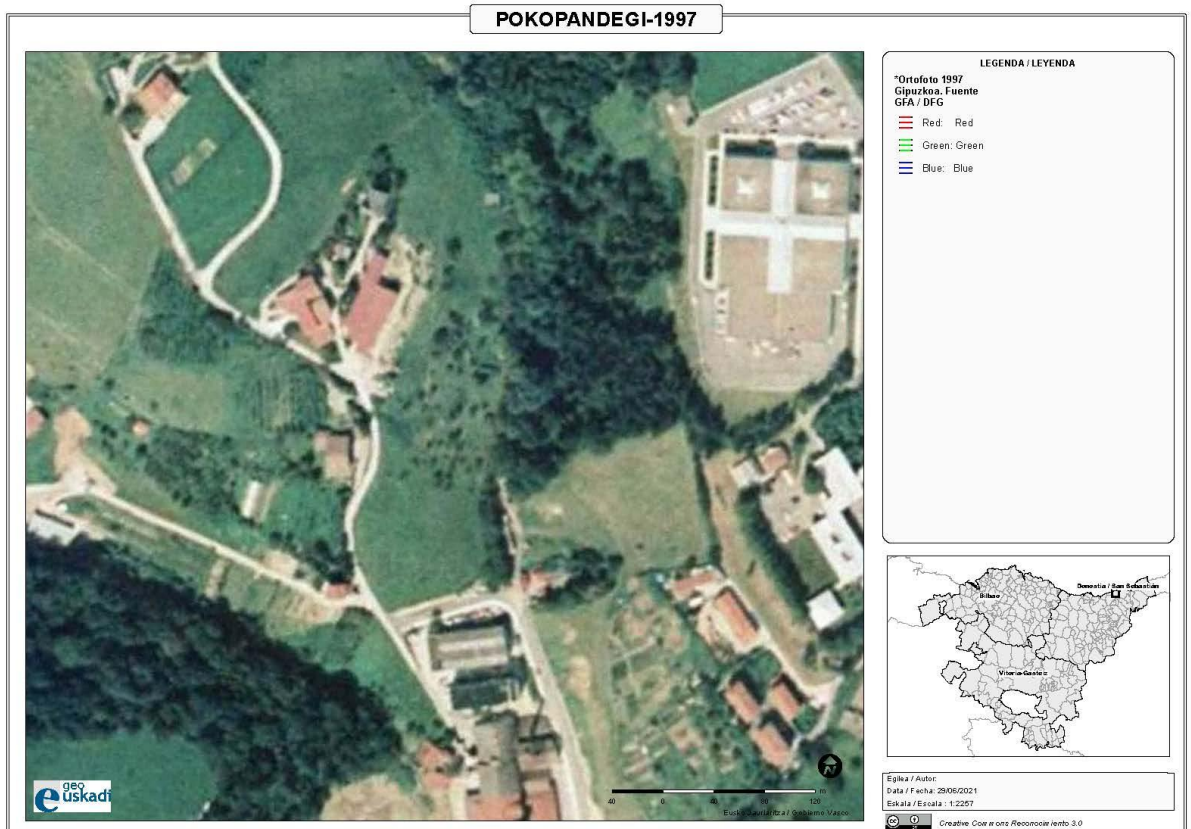


-Establo 1990 (Sig. A-04064-04)



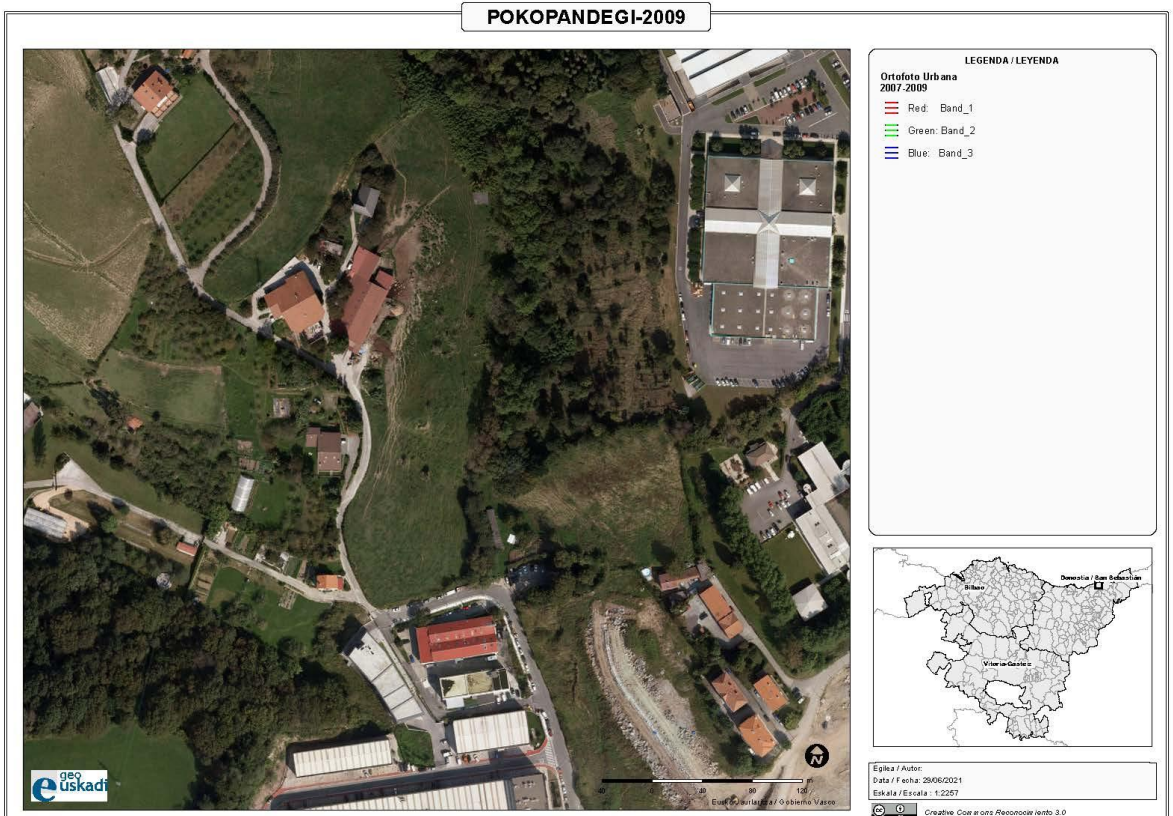
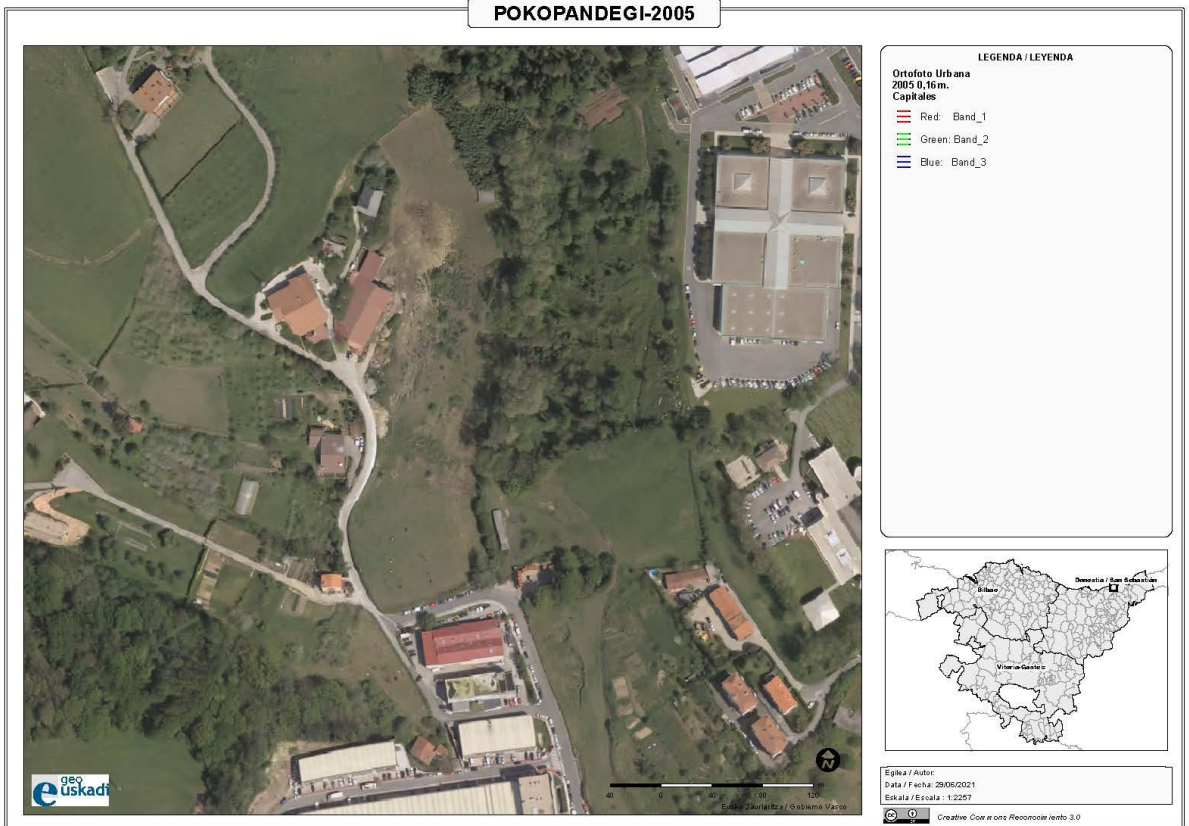


-En el periodo 1993-1996 consta la ejecución de una serie de obras de relleno , tabiquería y un cobertizo.  
(no se dispone de documentación gráfica)

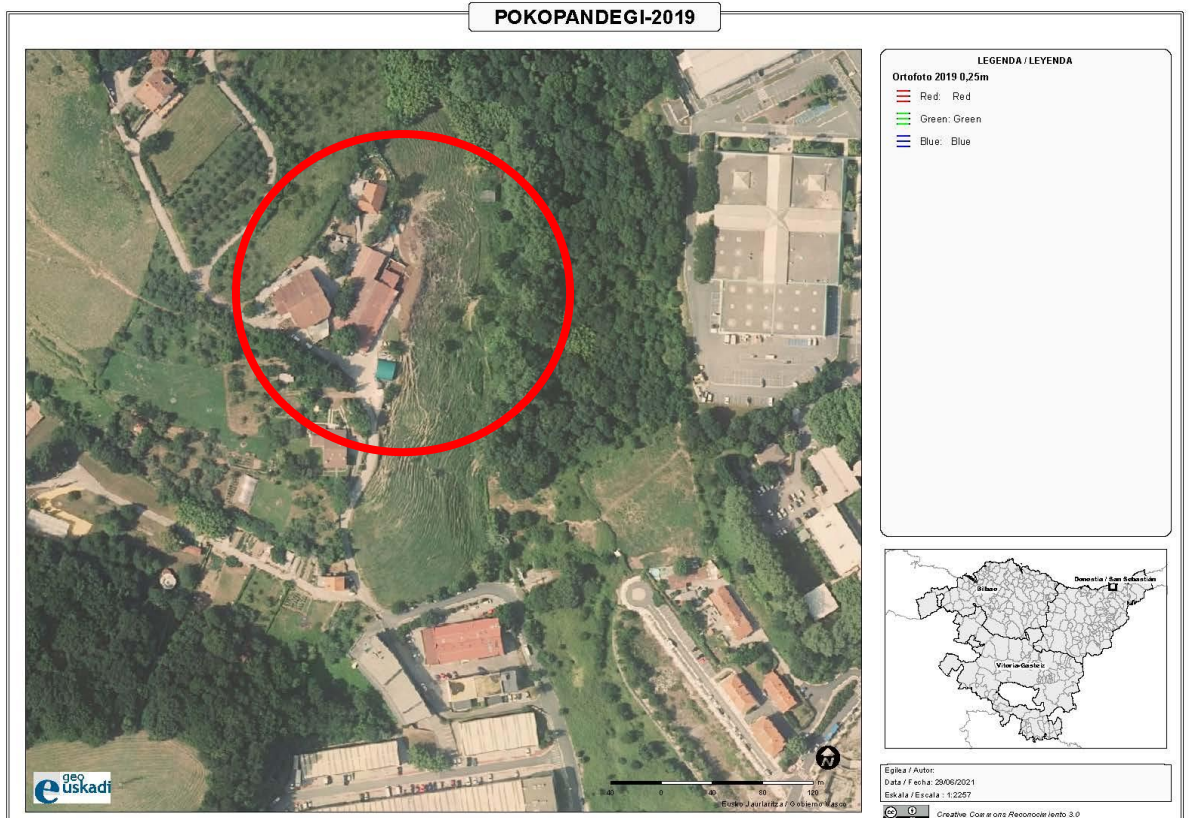
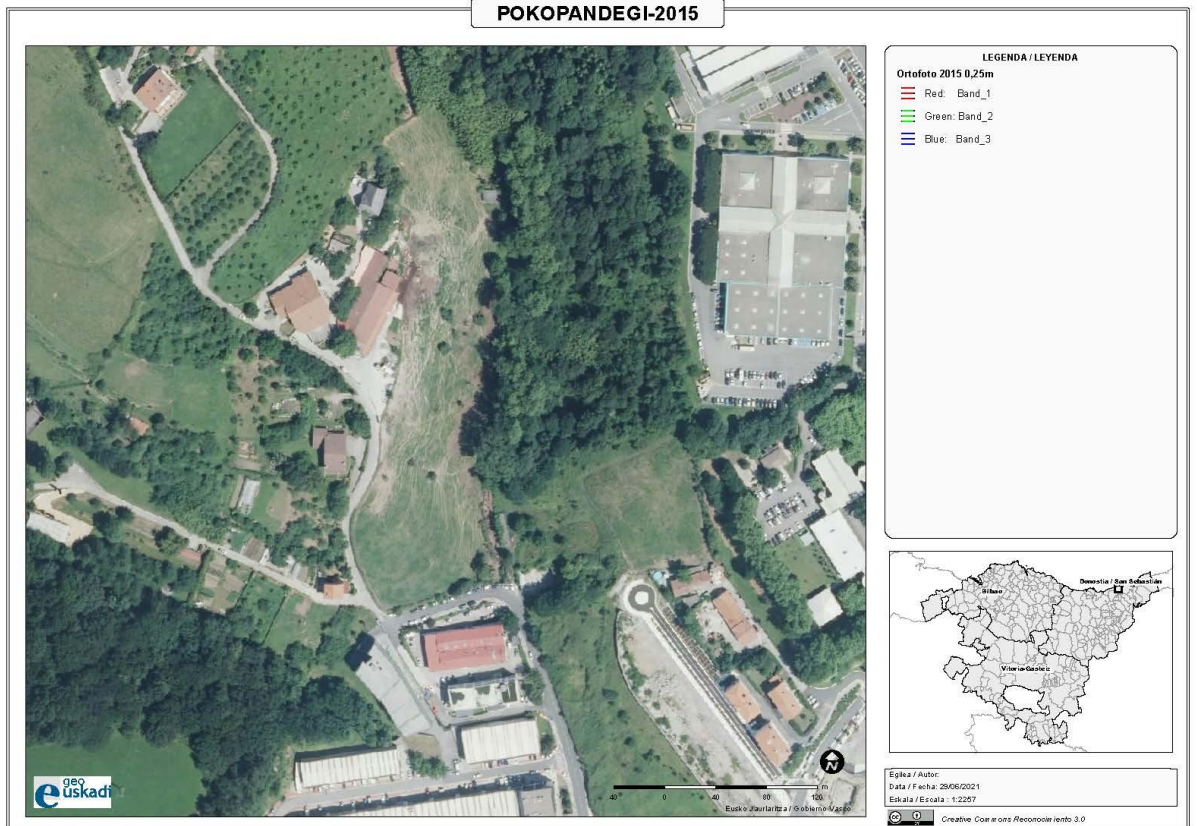


- En el periodo 1998-1999 consta la ejecución de determinadas obras de relleno.
- Cubierta del Caserío Pokopandegi 2000 (Exp.OM-2000-00119)  
(No disponemos de documentación gráfica).

- En los años 2003 y 2005 se ejecutan obras de reforma de la estructura y la instalación de un depósito de gasoleo.



En el año 2012 se se ejecutan obras de reparación de la cubierta y urbanización de la finca (cierres).



La situación actual de la finca y sus instalaciones se muestra en las siguientes imágenes:



Pokopandegi Sur



Pokopandegi Oeste



Pokopandegi Este



Pokopandegi Este



Pokopandegi Oeste



Pokopandegi Norte



Atsedena



Ollotegia



Establo Oeste



Establo Sur



Establo Sur



Establo Este



Establo Este



Establo Sur



Plataforma Sur



Finca Sur

## **2.- SITUACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL.**

### **2.1.- CONDICIONANTES TERRITORIALES**

#### **2.1.1.- P.T.P DEL AREA FUNCIONAL DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA.**

El ámbito delimitado por este Plan Especial se incluye, prácticamente en toda su superficie en la zona definida por el P.T.P de Donostialdea-Bajo Bidasoa como "SUELO RURAL PERIURBANO" en la **ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO (plano 2):**

"Ámbitos del territorio inscritos en el entorno circundante a las áreas del actual desarrollo urbano con predominancia del hábitat rural y del medio natural que, con independencia de su inclusión en algunos casos en el planeamiento urbanístico aprobado o en tramitación como suelos urbanizables, se consideran en el PTP como ámbitos con disponibilidad espacial.

Sobre estos ámbitos no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del PTP y en el futuro podrá dilucidarse, desde el planeamiento municipal ya7o supramunicipal, la doble opción de su calificación como hábitat rural consolidado o su adscripción a zonas de de nueva expansión urbanística."

"Se incorporan a estos suelos, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en estos ámbitos."

La totalidad del ámbito pertenece a la AGRUPACIÓN URBANA Y PERIURBANO "CENTRO DE DONOSTIA-SS/URUMEA: CENTRO D-SS, ASTIGARRAGA y HERNANI" de la "ZONIFICACIÓN BÁSICA PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL GENERAL DEL MEDIO URBANO Y PERIURBANO" De las señaladas en la **ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO URBANO (Plano 5):**

"Ámbitos supramunicipales, sin elementos de protección desde la escala territorial, de carácter básicamente urbano y con complementos de rural periurbano, delimitados en el PTP como subcomarcas con vocación de continuidad urbana y funcionalidad ciudadana integrada.2Resulta evidente la total sintonía entre los objetivos propuestos por el P.T.P de Donostialdea-Bajo Bidasoa y la propuesta del Plan Especial "Ekogune" Zabalegi-Oriamendi. Las instalaciones de Zabalaga (Txillida-Leku), la finca Lore-Toki y el Ekogune Zabalegi, más el parque rural de Oriamendi configuran un ingente territorio dotacional que hacen realidad en gran parte uno de los objetivos del P.T.P de Donostialdea-Bajo Bidasoa en la subcomarca de Donostialdea.

El ámbito de este Plan Especial no participa de ninguna de de las delimitaciones establecidas en el PTP para la "**ORDENACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS Y DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**" (Plano 6).

#### **2.1.2.- P.T.S. AGROFORESTAL DE LA C.A.P.V.**

El P.T.S. Agroforestal de la C.A.P.V., establece las correspondientes categorías de ordenación del suelo no urbanizable para el ámbito del Plan Especial en la cartografía correspondiente (Hojas 64-1 y 64-2):

##### CATEGORIAS DE ORDENACIÓN

**Agroganadero y campiña-Paisaje rural de transición:** en la mayor parte de las parcelas situadas al Sur y una pequeña parte de la parcela Norte.

**Monte-Forestal:** en la mayor parte de la parcela Norte y una zona al Este de las parcelas situadas al Sur.

##### CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

**Areas erosionables:** en toda la parcela Norte y una parte de las parcelas situadas al Sur.

## INFORMACIÓN ADICIONAL

De las determinaciones contenidas en el P.T.S. y en particular las señaladas en el Capítulo VI: Normas de aplicación en las categorías de ordenación (Matriz de regulación de usos y actividades), resulta la siguiente regulación para los usos previstos en el Plan Especial:

	AGROGANADERO Y CAMPIÑA	MONTE
	PAISAJE TRANSICIÓN	FORESTAL
<b>APROVECHAMIENTO DE RECURSOS PRIMARIOS</b>		
Prácticas agrarias	1*	2a*
Construcciones relacionadas con explotación agraria	2a*	3a*
Prácticas ganaderas	2	2*
Construcciones relacionadas con explotación ganadera	2a*	3a*
Prácticas forestales	2*	1*
Construc. relacionadas con explotación forestal	2a	2a
Industrias Agrarias	2a	3a
Actividades extractivas	-	-

2.1.3.- OTROS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES.

Salvo la reglamentación genérica de la zona de protección de 15m de los arroyos situados en el suelo no urbanizable establecido en el PTS de Ríos y Arroyos y en el PGOU de Donostia, no hemos encontrado referencias o determinaciones que puedan condicionar la propuesta de ordenación de esta Plan Especial en los restantes PTS vigentes en la CAPV (Litoral, Energía Eólica, Red Ferroviaria, etc)

**2.2.- P.G.O.U DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.**

El conjunto de determinaciones urbanísticas que regulan las posibilidades de ordenación (edificación, uso y dominio) de las fincas situadas en el término municipal de Donostia, son las establecidas por el P.G.O.U de Donostia-San Sebastián para el suelo no urbanizable en general y las referentes a la zona "D.10 Rural de protección especial" en la que se sitúan.

"Artículo 17.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.10 Rural de protección especial".

2.- Régimen general de edificación.

../..



- \* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:
- Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a los usos autorizados en esta zona, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales. Dicha salvedad incide en aquellas edificaciones que el planeamiento urbanístico (este Plan General y el planeamiento formulado en su desarrollo o convalidado por aquél) declare disconformes con el mismo.
  - Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones y/o la ampliación de otras preexistentes, exclusivamente en el supuesto de que estén vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, y de que se destinen directamente a usos de esa misma naturaleza, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

Dichas edificaciones se adecuarán a las condiciones establecidas para las mismas tanto en este Plan General como en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

### 3.- Régimen general de uso.

../..

- \* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:
- Se considerarán característicos los usos de:
    - . Protección ambiental.
    - . Explotación agropecuaria, asociados, exclusivamente, a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la aprobación de este Plan, sin perjuicio de que las correspondientes explotaciones estén emplazadas total o parcialmente dentro de esta zona.
 

Con carácter general, se autoriza su implantación en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico y aptas para su desarrollo, previa justificación de la idoneidad de su implantación en los mismos.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad e idoneidad, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones e instalaciones, exclusivamente en el supuesto de que éstas se destinen directamente a usos de explotación agropecuaria, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.
    - . Forestales, asociados, por un lado, a la preservación, regeneración y, en su caso, explotación de las especies de vegetación de interés existentes, y, por otro, a la reforestación, en los casos en los que la misma se estime de interés.
  - Se considerarán compatibles los usos de:
    - . Ocio y esparcimiento.
    - . Residenciales autónomos, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen destinadas a ese mismo uso en el período inmediatamente anterior al citado. Equipamiento comunitario.
 

En las modalidades compatibles con el entorno rural-forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad

con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

Usos terciarios:

En las modalidades de usos hospedaje, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o a su legalización posterior.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento(1).

Usos de infraestructuras de servicios:

En las modalidades compatibles con el entorno rural, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

- Se considerarán prohibidos los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona."

../..

Teniendo en cuenta las consideraciones del artículo precedente, la ordenación establecida en el presente Plan Especial se deberá adaptar a las disposiciones contenidas en el "TÍTULO CUARTO-RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE-CAPÍTULO PRIMERO.-DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL" Y "CAPÍTULO SEGUNDO-DISPOSICIONES GEBNERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE"

La redacción y tramitación del presente Plan Especial, queda reconocida en el PGOU de Donostia en el contenido del "Art.64 .- Condiciones generales de edificación y uso."(apartado 3.A).

../..

"Excepcionalmente, el conjunto de los parámetros establecidos en este artículo (con la única salvedad de los referidos al número máximo de plantas de edificación y a su retiro respecto del límite de la parcela) podrán ser reajustados al alza en los supuestos de construcciones e instalaciones destinadas directamente tanto a usos rurales como a equipamientos comunitarios, edificios de interés público e infraestructuras de servicios que, justificadamente, deban superarlos en atención a requisitos de programación y/o adecuación funcional ineludibles. En todo caso, la autorización e implantación de propuestas que conlleven la superación de esos parámetros en un porcentaje superior al 20% **requerirá la previa elaboración y tramitación de un plan especial** que, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

En ese contexto, tratándose de edificaciones e instalaciones vinculadas a usos rurales, esos excepcionales criterios de intervención serán de aplicación, exclusivamente, en las destinadas directamente a la producción agropecuaria y no así a usos auxiliares de la explotación agropecuaria (vivienda, agroturismo, ...) de carácter no estrictamente rural."

Y en el "Art.,74.- Explotaciones agropecuarias-forestales comunes." (apartado 5.H)

**H.- Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustadas (tanto al alza como a la baja; en términos más o menos exigentes que los expuestos; y con el alcance que, en cada supuesto, se estime adecuado), mediante la formulación del planeamiento especial que con ese fin se estime adecuado.**

Complementariamente, todas esas previsiones serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

La justificación de su idoneidad y conveniencia está expuesta en el apartado 3.1 de esta Memoria.

### 2.3.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO. CARACTERÍSTICAS TOPOGRAFICAS, USOS Y EDIFICACIONES.

El conjunto del ámbito del suelo no urbanizable del término municipal de Donostia delimitado en este Plan Especial alcanza la superficie de 36.825 m<sup>2</sup> (según los datos de la reciente medición efectuada) y está constituido por las parcelas (4) de la finca catastral 320969-Y "POKOPANDEGI" (titularidad privada) situada en el Barrio de Igara de Donostia.

La zonificación global del ámbito establecida en el PGOU le asigna la categoría "D.10. Rural de protección especial" para toda la superficie del ámbito.

Tres de las parcelas pertenecidas, que constituyen la finca, están agrupadas y continuas entorno a la ubicación histórica del Caserío Pokopandegi (26.574 m<sup>2</sup>) y la restante se sitúa a unos 210 m en recorrido ascendente del Camino Pokopandegi (10.251 m<sup>2</sup>) que sirve de acceso a ambas partes desde la zona urbana del Barrio de Igara (Iribar Kalea, Iribar Plaza).

Los terrenos están situados en las laderas del barrio de Igara que en su zona más alta, al Norte, delimita con el Barrio de Igeldo, entre las cotas +25m (límite Sur) y +65m (vertice noroeste) y las +150m y +175m en la parcela superior.

Los límites de la finca están relacionados con el arroyo afluente de la regata Igara al Este, el Camino Pokopandegi, al Sur y Oeste y el cierre con la finca colindante 05-089 al Noroeste.

Los límites de la parcela superior no tienen referencias geomorfológicas y está circundada por los cierres con otras fincas.

Salvo en la zona en la que se sitúan los edificios existentes (Pokopandegi baserria, Atsedena, oliotegia) y sobre todo el establo, que disponen de una cierta nivelación, los terrenos tienen una notable pendiente (35%).

Tal y como hemos expuesto en el apartado "1.3. Antecedentes. Proceso de evolución.." de esta Memoria, la finca, en la actualidad está ocupada por los edificios:

- Caserío Pokopandegi: instalaciones de la industria agraria y viviendas (2) vinculadas a la explotación.
- Atsedena: vivienda (1) no vinculada a la explotación.
- Establo: uso pecuario intensivo de ganado vacuno.
- Gallinero: sin uso actualmente.
- Otros edificios auxiliares: cobertizo de aperos, Carpa de lona para almacén y garaje, depósitos de gasoleo, depuradora.

La finca dispone de todos los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad agropecuaria, de industria agraria y vivienda:

- Red de saneamiento municipal
- Abastecimiento de agua potable municipal
- Energía eléctrica en baja tensión
- Telecomunicaciones
- Depósitos de gasoleo para calefacción y a.c.s.

### **3.- OBJETIVOS GENERALES**

#### **3.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial que ahora se propone, tiene por objeto la doble función ordenadora que hemos señalado en los párrafos precedentes. Por un lado, definir las características de la edificación y la asignación de usos existentes y por otro ordenar las nuevas edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agropecuaria-forestal y de industria agraria que la empresa "GOENAGA ESNEKIAK, S.L." precisa para mantener y mejorar su estratégica actividad en el sector de la cadena alimentaria.

La iniciativa queda respaldada por las propias determinaciones del vigente PGOU de Donostia que antes hemos citado y trata de reajustar alguno de los parámetros y disposiciones generales que el mismo establece.

Es evidente que el PGOU reconoce la dificultad de regular toda la casuística que puede suscitarse en el ámbito de las actividades agropecuarias y forestales (antecedentes históricos, evolución de las técnicas y necesidades productivas, bienestar animal, adaptación a los mercados y la distribución, empleo...) y es por ello, que prevé la posibilidad de redactar y tramitar Planes Especiales que puedan ajustar sus determinaciones (condiciones) generales.

La larga y fructífera preexistencia de las instalaciones del Caserío Pokopandegi y su singular sistema de producción de ciclo completo justifican el reajuste de algunas de las condiciones generales del PGOU (Superficie de ocupación máxima por edificio, techo edificable máximo por edificio, longitud máxima...) para permitir la preservación de esta empresa y garantizar su futuro.

La conveniencia del Plan, se sustenta principalmente en la cualidad de su función reguladora y en los objetivos previstos. Su oportunidad se evidencia con la manifiesta necesidad y voluntad de "GOENAGA ESNEKIAK, S.L." de promover el crecimiento de las instalaciones actuales y regularizar las obras e instalaciones ejecutadas anteriormente ordenando su finca de una manera adecuada a sus necesidades y a las exigencias ambientales que mejoren el territorio donde se sitúan y satisfagan el interés general de la población.

El Plan Especial, queda enmarcado en la "categoría" de los "Planes especiales de protección y conservación" (art. 59.2.c 7 de la ley 2/2006).

### **4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN**

#### **4.1.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. (plano II.3)**

La zonificación pormenorizada propuesta para el desarrollo de los usos característicos (propiciados) y compatibles (admisibles) se ajusta a las condiciones de uso y edificación determinados por el PGOU de Donostia, las recomendaciones medio ambientales y la vocación de los suelos existentes.

La totalidad de la parcela 05-087 Mendi Goikoa (Pinudia) se destina al uso forestal asociado a la preservación, regeneración, explotación de las especies de vegetación existentes y la reforestación.

Las parcelas agrupadas en el ámbito del Caserío Pokopandegi se ordenan en las siguientes zonas de usos característicos:

- Edificación existente consolidada
- Edificación propuesta
- Espacios libres
- Vialidad y aparcamientos
- Zona de pastos
- Zona de arbolado frutícola y de ribera
- Zona forestal

La asignación de las zonas pormenorizadas conlleva la regulación de usos actividades que establezca la normativa urbanística para cada una de ellas.

La ordenación zonal señalada supone la ejecución de los derribos de las edificaciones o instalaciones consideradas fuera de ordenación (plano II.1).

### 4.3.- OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La propuesta de ordenación general del Plan Especial pretende y se fundamenta en el desarrollo pormenorizado conjunto de las edificaciones e instalaciones existentes y las nuevas instalaciones y servicios de la explotación agropecuaria-forestal y de la industria agraria de elaboración de yogures, declarada explotación estratégica en el INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del PGOU de Donostia.

La preexistencia de la explotación determina la posibilidad de su consolidación y ampliación en esta categoría de suelo no urbanizable.

Las determinaciones vinculantes del PGOU a la ordenación del Plan Especial están relacionadas con la distancia de retiro mínimo de 10m al límite de parcela, y al número máximo de plantas de la edificación (3 S/R, 1 B/R) (Art.64.3.A NN UU GG).

Consideramos igualmente vinculante las condiciones de ocupación máxima de las edificaciones y edificabilidad de los distintos usos característicos y compatibles (Art. 74.5-C y 74.6-A y B).

Se ha considerado vinculante al establecer la ordenación de los edificios ganaderos (establo) la distancia de retiro mínimo a núcleos de población de 150m (vacuno) establecido en el "Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higienico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas." (en los terminos señalados en el Capítulo II del Anexo I)

#### "CAPÍTULO II NORMAS DE EMPLAZAMIENTO.

Se entenderán como distancias mínimas establecidas, las proyectadas sobre plano horizontal. En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en plano en más de un 15% o existan barreras naturales o accidentes del terreno, podrá autorizarse la medición realizada sobre el perfil del terreno.

Las distancias se medirán tomando como puntos de referencia los puntos sensibles de la infraestructura sanitaria de las instalaciones: edificio de estabulación habitual del ganado, fosas de purines y estercoleros.

#### 1. Distancias a núcleos de población.

Las distancias de las explotaciones ganaderas al **límite del suelo urbano o urbanizable residencial** de los núcleos de población, o al límite de suelo no urbanizable de núcleo rural, se fijan atendiendo a la clase de explotación y serán como mínimo las siguientes:

Especie animal Distancia en metros

Ovino/caprino 100

**Vacuno 150**

Équidos 150

Porcino (1) 1.000

La herencia natural y artificial (características naturales del territorio, sus valores ambientales y paisajísticos y las edificaciones e instalaciones consolidadas) determinan la distribución de usos y la localización de la edificación e infraestructuras propuestas.

El objetivo fundamental del Plan Especial trata de consolidar los edificios e instalaciones de la explotación, ordenar la función de los diferentes espacios y zonas de la finca y delimitar y acotar las nuevas edificaciones necesarias para la continuidad de esta explotación estratégica en el sector de la alimentación.

**5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****5.1.- ORDENACIÓN GENERAL.**

La superficie total del ámbito de ordenación alcanza la cifra de 36.825 m<sup>2</sup>, y en ella participan las cuatro parcelas que configuran la finca Pokonpadegi.

En consonancia con la zonificación pormenorizada propuesta la totalidad de la parcela 05-087 Mendi Goikoa (Pinudia) se destina al uso forestal y no se establece ninguna previsión edificatoria ni de infraestructura asignándole la actividad de explotación forestal y reforestación garantizando la función de control de los fenómenos erosivos debidos a sus características de relieve.

La ordenación de las restantes parcelas se fundamenta en la consolidación de los actuales edificios del Caserío Pokopandegi y Atsedena con sus características de ocupación edificabilidad y usos.

La organización del espacio circundante se ordena en función de las necesidades de acceso a las distintas plantas de los edificios y la distribución de las vías de circulación, los aparcamientos y los espacios libres circundantes.

Se plantea igualmente la consolidación del establo existente y las previsiones de ampliación, en continuidad, de la edificabilidad "disponible" para la actividad pecuaria del ganado vacuno de la explotación.

La zona edificable de esta instalación dispone de una zona de edificación solo bajo rasante para la ampliación de la fosa de purines que se sitúa a un metro por debajo de la plataforma general del establo y completamente soterrada (talud de tierras y vegetación).

Los espacios circundantes desempeñan la función de espacios de circulación y movilidad para las labores de control y servicio al establo (acceso de maquinaria y vehículos para suministros y gestión del ganado, alimentación, estiercol,...).

Por último, se propone la sustitución del actual gallinero por un edificio equivalente situado en su mismo emplazamiento (respetando las alineaciones de retiro al límite de la finca) para destinarlo al uso de la industria agraria de producción de yogures y con una función de recepción, investigación y desarrollo y difusión pedagógica de la actividad.

La ordenación de las ampliaciones del establo exigen la ejecución de obras de relleno, con pendientes de terraplen estable sin necesidad de obras de contención (salvo algún pie de escollera en la base) que se destina a pastos y limita en la parte inferior con la zona de plantación de arbolado frutícola.

En la ladera Este se propone la formalización de un acceso (sendero interno) que de servicio a la zona norte del establo y al conjunto de los terrenos que configuran los espacios libres de esta zona de la finca.

## 5.2.- ALINEACIONES Y RASANTES (plano II.4)

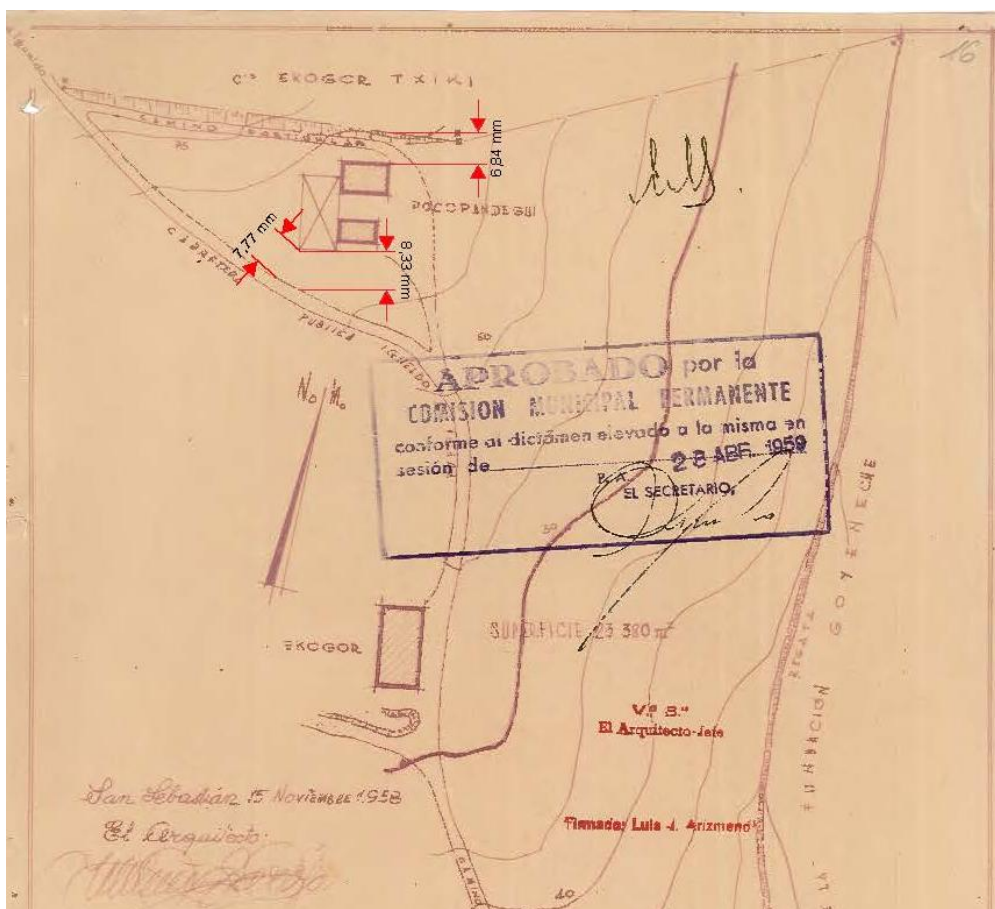
Tal y como se aprecia en la documentación gráfica de referencia, la ordenación prevista respeta la situación de los edificios existentes (Pokopandegi, Atsedena y Establo).

La nueva edificación propuesta para la ampliación del establo se dispone en prolongación del actual hacia el Este y Noreste prolongando su longitud total en 20m y su anchura en 17,5m.

La reconstrucción del edificio del actual gallinero se desplaza, con unas dimensiones de 15x8m para adaptarlo al retiro mínimo de 10m al límite de la finca.

Todos los edificios, salvo dos pequeñas esquinas del actual caserío Pokopandegi se encuentran situados a la distancia de retiro mínimo mencionado.

De los datos que disponemos y con la precisión que se puede exigir a ellos, se aprecia que las distancias a los límites de la finca en el año 1959 (ampliación del caserío Pokopandegi ya eran inferiores en algunos puntos a la distancia ahora requerida,



El establo actual y sus ampliaciones se sitúan a una distancia superior a los 150m desde la delimitación de los suelos urbanos y urbanizables **residenciales** del núcleo urbano de Donostia.

El Caserío Pokopandegi se sitúa entre los niveles +60,00m y +66,90 m y dispone de un perfil de P-S+P-B+P-I+ P-BC (1 B/R y 3 S/R).

El edificio Atsedena se sitúa entre las cotas +59 y +62 que dan acceso a las plantas sótano y baja respectivamente y se consolida íntegramente en las condiciones de edificación y uso que dispone desde su licencia y construcción en el año 1974.

El establo actual dispone de dos niveles de desarrollo con acceso a los niveles +55 y +59.

Las ampliaciones propuestas de una única planta (h=4m al alero) se sitúan en la plataforma del nivel inferior.

En el lateral Este del edificio se plantea la ocupación bajo rasante de la nueva fosa de purines que tiene unas dimensiones de 4,75x35,75m y cuya parte superior se sitúa a -1,5m por debajo de la rasante general del establo.

El nuevo "Oilategia", de una sola planta, está situado en la posición del existente con acceso al mismo desde el nivel +64.

Las distancias entre los edificios de la misma finca y respecto de los edificios próximos (Ekogoraundi) están predeterminados por las circunstancias heredadas hasta esta fecha y las ampliaciones de los edificios no las reducen salvo en el caso de la nueva disposición del "gallinero" que se aproxima al Caserío Pokopandegi pero que por otra parte se incorpora al espacio de retiro mínimo general de la finca considerado por el PGOU condición vinculante.

### **5.3.- PERFILES GENERALES.**

#### 5.3.1.- PERFILES GENERALES (Plano II.5)

En los perfiles transversales definidos se aprecian las condiciones de asentamiento de las distintas instalaciones y edificaciones existentes y propuestas y las mínimas obras de relleno que se proponen para nivelar la plataforma del establo y el sendero de conexión entre los extremos (Norte y Sur) del mismo.

#### 5.4.2.- RED VIARIA-APARCAMIENTOS.(Planos II.3 y II.4)

La red viaria interna de la finca mantiene las características actuales de servicio a los diferentes niveles de acceso del conjunto de las instalaciones y la ordenación de las quince plazas de aparcamiento dispuestas en la zona de vialidad y aparcamientos.



**5.4.- EDIFICACIÓN.****5.5.1.- EDIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL**

La propuesta edificatoria planteada, al igual que el resto de los aspectos que caracterizan la ordenación prevista en este Plan Especial (Zonificación de usos, rasantes, red viaria...), se sustenta en las condiciones preexistentes que según los trabajos elaborados se ajustan a las siguientes condiciones de edificación y uso:

**CASERIO POKOPANDEGI**

	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad/Usos m <sup>2</sup> (tc)			
		Ind.Agraria	vivienda	elem. Comunes	vacante
<b>TOTAL</b>					
P-S	322,60	206,85			
	<b>206,85</b>				
P-B	592,45	409,85			
	<b>409,85</b>				
P-I	595,45	224,95	314,20	15,20	
	<b>554,35</b>				
P-BC	565,05	88,45		15,50	281,30
	<b>385,25</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1.550,25</b>	<b>930,10</b>	<b>314,20</b>	<b>30,70</b>	<b>275,25</b>

Nota:

m<sup>2</sup>(tc) superficie de techo computable

- En las plantas sótano y baja se ha considerado la edificabilidad en los terminos establecidos en el Art.31.3 de las NN.UU.GG del PGOU.

- En las plantas B, I y BC se han computado los espacios abiertos al 50%.

- En la planta BC se ha computado la superficie de techo con altura superior a 1,8m.

**ESTABLO**

	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad/Usos m <sup>2</sup> (tc) Agropecuario
P-B	421,44	421,44
P-I	861,80	861,80
<b>TOTAL</b>		<b>1.283,24</b>

Nota:

m<sup>2</sup>(tc) superficie de techo computable.

- Se ha descontado de la superficie de ocupación de la P-B la superficie del alero existente (97,80 m<sup>2</sup>) que participa de la superficie de ampliación futura según las alineaciones indicadas.

**OILATEGIA**

	<b>Sup. techo</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad/Uso</b> m <sup>2</sup> (tc) Agropecuario (vacante)
P-B	65	<b>65</b>

**ATSEDENA**

	<b>Sup. techo</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad/Uso</b> m <sup>2</sup> (tc) vivienda
P-S	112,60	65
P-B	112,60	112,60
<b>TOTAL</b>	<b>225,20</b>	<b>177,60</b>

Nota:

- La vivienda unifamiliar "Atsedena" (1974) no se computa a los efectos establecidos en Art. 74.6 de las NN.UU.GG del PGOU por tratarse de una vivienda existente no adscrita registralmente a la explotación.

De las cifras de las edificabilidades totales existentes por los usos establecidos resulta

	<b>Edificabilidad Actual</b> m <sup>2</sup> (tc)
<b>USOS</b>	
Agropecuario+ Ind. agraria	<b>2.278,34</b>
Vivienda	<b>314,20</b>

5.5.2.- EDIFICACIÓN. PROPUESTA

De las cifras de las edificabilidades totales existentes para los usos establecidos y las condiciones de edificabilidad asignadas por PGOU resulta:

Ampliación	Edificabilidad	PGOU Art.74	
	Actual		permitida
USOS	m <sup>2</sup> (tc)	m <sup>2</sup> (tc)	m <sup>2</sup> (tc)
Agropecuario+ Ind. agraria	<b>2.278,34</b>	3.682,50 (10%Sup.)	<b>1.404,16</b>
Vivienda	<b>314,20</b>	350	<b>35,80</b>
Hospedaje		150 (600-650)	<b>150</b>

A continuación se expresan las condiciones de la edificación propuesta reseñando la edificación existente y la propuesta.

**CASERIO POKOPANDEGI**

	Ind.Agraria	Edificabilidad/Usos	
		m <sup>2</sup> (tc)	TOTAL
		Vivienda	
P-S	206,85		206,85
P-B	409,85		409,85
P-I	232,55	321,80	554,35
P-BC	385,25		385,25
<b>TOTAL</b>	<b>1.234,50</b>	<b>321,80</b>	<b>1.556,30</b>

Nota:

La superficie de elementos comunes de la planta primera se han asignado al 50% a las superficies de cada uso.

El edificio no dispone de ampliación de la edificabilidad, unicamente se establece la asignación de usos a las superficies edificadas existentes.

**ESTABLO**

	Edificabilidad/Usos Agropecuario		
	Actual	m <sup>2</sup> (tc)	TOTAL
		Ampliación	
P-B	421,44	976	1.397,44
P-I	861,80		
<b>TOTAL</b>	<b>1.283,24</b>	<b>976</b>	<b>2.259,24</b>

Nota:

No se considera edificabilidad la superficie del nuevo foso de purines bajo rasante.

## OILATEGIA

	<b>Edificabilidad/Uso industria agraria</b>		
	Actual	Ampliación	TOTAL
P-B	65	55	120
<b>TOTAL</b>	65	<b>55</b>	<b>120</b>

La vivienda unifamiliar "Atsedena" (1974) no se computa a los efectos establecidos en Art, 74.6 de las NN.UU.GG del PGOU por tratarse de una vivienda existente no adscrita registralmente a la explotación.

De las cifras de las edificabilidades totales propuestas por los usos establecidos en los edificios resulta

USOS	Edificabilidad	
	Total m <sup>2</sup> (tc)	PGOU (Art.74) m <sup>2</sup> (tc)
Agropecuario+ Ind. agraria	<b>3.613,74</b>	≤ 3.682,50
- Pokopandegi	1.234,50	
- Establo	2.259,24	
- Oilategia	120,00	
Vivienda(nº)	<b>321,80(2viv)</b>	≤ 350 (2viv)
-Pokopandeg	321,80(2viv)	

## **6.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

### **6.1.- CLASIFICACIÓN. ZONIFICACIÓN. FINCAS INICIALES. TITULARIDAD.**

La totalidad del ámbito del Plan Especial está adscrito a la categoría de Suelo no urbanizable (Plano II.1.2 Clasificación del suelo. PGOU) en la zona global "D.10 Rural de protección especial" (Plano II.1.1 Zonificación Global. PGOU) sin ningún condicionante superpuesto que supongan la afección a disposiciones legales, planes o proyectos específicos, mencionados en el "Art 17.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.10 Rural de protección especial" siendo, por tanto, de aplicación, las determinaciones contenidas en el citado artículo y referidas a los apartados; "2.- Régimen general de edificación", "3.- Régimen general de uso" y "4.- Régimen jurídico".

La finca que configura el ámbito del Plan Especial es la (Ref.Catastral)"320969 Y" Pokopandegi.

Consta de las 4 parcelas ya descritas anteriormente:

FINCA	PARCELA	TOPONIMO	SUPERFICIE	
			Catastro	Reciente
<b>Medición</b>				
320969Y	05-087	Pinudia	10.028 m <sup>2</sup>	10.251 m <sup>2</sup>
320969Y	05-267	ATSEDENA	2.736 m <sup>2</sup>	2.795 m <sup>2</sup>
320969Y	05-324	POKOPANDEGI 1	1.927 m <sup>2</sup>	1.927 m <sup>2</sup>
320969Y	05-091	POKOPANDEGI 2	21.400 m <sup>2</sup>	21.852 m <sup>2</sup>
	TOTAL FINCA POKOPANDEGI		36.091 m <sup>2</sup>	36.825 m <sup>2</sup>

**SUPRFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 36.825 m<sup>2</sup>**

La titularidad de toda la finca y sus instalaciones es PRIVADA.

La finca no podrá ser segregada y quedará a todos los efectos (registrales,etc.) vinculada las edificaciones y usos previstos.

## 6.2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El régimen de ejecución del Plan Especial se ajustará a las determinaciones contenidas en el "Art.108.- Régimen de ejecución del Planeamiento en el suelo no urbanizable" (apartados 2. D, E, F, G y H) y "Art.119.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable", de las NN.UU.GG del PGOU de Donostia.

- La iniciativa del Plan ha sido asumida por la "Goenaga Esnekiak, S.L."

La ejecución de las previsiones del Plan Especial del se efectuará mediante la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de edificación y de obras complementarias de urbanización necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas municipales.

- La actividad que se desarrolle en las obras e instalaciones previstas estará igualmente sometida a la tramitación del correspondiente proyecto de actividad y a lo establecido en el "Decreto 515/20009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas".

## 6.3.- PLAN DE ETAPAS. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El Plan prevé el desarrollo de las propuestas en un horizonte temporal de diez (10) años.

FASE 1: 5 años

En este periodo se establece como objetivo alcanzar el desarrollo de las actividades previstas en el establo y a zona de Zabalegi y Bentatxiki.

La relación de todas las actuaciones previstas se ajustará a los siguientes conceptos:

- Ampliación del Establo
- Legalización del Caserio Pokopandegí.

- Obras complementarias de urbanización:
  - Accesos generales y aparcamiento de vehículos fase 1
  - Acondicionamiento de la ladera Este (rellenos accesos y plantaciones de arbolado)

FASE 2: 10 años

En esta fase se completan las previsiones de edificación del establo, la ampliación y mejora de la industria agraria auxiliar (Oilategia) y la urbanización complementaria de los espacios circundantes.

- Edificio Establo
- Edificio Oilategia
  
- Obras complementarias de urbanización:
  - Viario de comunicación interna y aparcamiento de vehículos fase 2.

## **7.- INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO**

### **7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

La finca Pokopandegi dispone en la actualidad de una acometida de suministro de agua potable municipal de diámetro ( $\varnothing$  50.8) y caudal suficientes.

No se prevé la necesidad de ampliación del servicio general salvo las intervenciones de distribución interna que pudieran precisar para el suministro al nuevo local del Oilategia y las ampliaciones de la instalación en los proyectos de edificación del establo.

### **7.2.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS**

Las instalaciones de la finca Pokopandegi disponen de una acometida a la red municipal de saneamiento de aguas fecales que inicia el ramal de vertido de hacia la zona industrial de Igara.

Con una sección de  $\varnothing$  300mm constituye una infraestructura suficiente para las necesidades de evacuación de las instalaciones de la industria agraria auxiliar y las viviendas existentes en la finca.

No se prevé la necesidad de ampliación del servicio que cubre las necesidades de las actividades y usos, no ganaderos,

La regulación de los purines y el estiérco generado por la actividad agropecuaria está sometido a las condiciones que establezca el proyecto de actividad de la explotación en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas".

### **7.3.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES.**

La finca dispone de las acometidas generales necesarias para disponer de energía eléctrica en baja tensión y los servicios de telefonía y telecomunicaciones necesarios para el suministro de los servicios que consideren necesarios.

Al tratarse de una iniciativa privada en suelo no urbanizable no existe reglamentación alguna que exija la implantación de los servicios propios del suelo urbano salvo los relacionados con el medio ambiente (saneamiento y control de las aguas fecales).

Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2021



Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto



Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

**ANEXO 01.- Cumplimiento del Real Decreto 173/2010 y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.**

**1.- CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO (ANEJO II D 68/2000, de 11 de Abril)**

**1.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Las determinaciones del presente Plan Especial "Pokopandegi" han sido adaptadas a las exigencias mínimas establecidas en el Anejo II del Decreto 68/2000, de 11 de Abril en los aspectos que le corresponden.

**1.2.- CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.**

La totalidad de los Proyectos de obras complementarias de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Especial adaptarán sus características de diseño y soluciones constructivas a las normas que les afecten, contenidas en el Anejo II del citado Decreto 68/2000.

**1.3.- CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

La totalidad de los Proyectos de edificación que se elaboren en desarrollo del presente Plan Especial se adaptarán a las exigencias normativas que le correspondan en cada caso y que están contenidas en el Anejo III del citado decreto y en la DB-SUA del CTE.

Donostia / San Sebastián, Diciembre de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras - Arquitecto



**ANEXO.02: INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.**

## 1.- INTRODUCCIÓN.DENOMINACIÓN

El objeto de este informe es el de justificar la ausencia de relevancia del contenido del PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI" desde la perspectiva de sus posibles impactos en función del genero, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe 3.

## 2.- PROMOTOR.

El Plan Especial "Pokopandegi" está promovido por la empresa "Coenaga Esnekiak, S.L." propietaria de la finca y la actividad agropecuaria y de industria agraria que desarrolla desde hace 40 años en el ámbito del Caserío Pokopandegi del Barrio de Ibaeta de Donostia.

## 3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.).

Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV.
- Las Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

## 4.- EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

El Plan Especial que se ha elaborado tiene como único fin la ordenación de la finca Pokopandegi al objeto de determinar las condiciones de edificación y uso de la misma, acogiéndose a la excepcionalidad que determina el PGOU de Donostia en los casos, justificados y convenientes, de las explotaciones agropecuarias-forestales que precisan de otros parámetros diferentes de los establecidos en el mismo con carácter general.

El Plan Especial Pokopandegi se limita a describir el estado actual de la finca, las edificaciones, usos y actividades existentes y justificar la necesidad de ampliación del establo de ganado vacuno (destinado a la producción de leche para la elaboración de yogures), con unas dimensiones superiores a las permitidas en las normas urbanísticas generales (superficie de ocupación máxima de de los edificios de uso agropecuario-

forestal: 1.200m<sup>2</sup>) y la cuantificación y distribución de la edificabilidad máxima permitida (10% de la superficie vinculada a la explotación agropecuaria-forestal) entre los edificios existentes (Caserío Pokopandegí, establo), las ampliaciones propuestas (Establo y rehabilitación del gallinero para la actividad de industria agraria complementaria).

Las determinaciones del Plan Especial se limitan a establecer las dimensiones; alineaciones, rasantes y altura de la edificación prevista, como requisito previo a su posterior edificación (licencia urbanística para su construcción) y su puesta en funcionamiento (licencia de actividad).

El Plan Especial constituye un documento previo exigido por el Plan General para los casos que justificadamente deban superar las dimensiones establecidas en el mismo y que podrían ejecutarse directamente en caso de no precisarse esa mayor dimensión conjunta.

El Plan Especial equivale en este caso y en el Suelo no Urbanizable a los Estudios de Detalle en el Suelo Urbano y Urbanizable en desarrollo de los Planes Parciales.

## 5.-JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DEL DOCUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

### 5.1.- MOTIVOS.

Las propuestas de ordenación pormenorizada del Plan Especial carecen de relevancia desde el punto de vista del género en atención, entre otras, a las razones siguientes:

- 1) "El Informe de Impacto de Género es una herramienta dirigida a facilitar la incorporación de forma activa del objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas y actos administrativos y consiste en un documento que aúna la evaluación previa del impacto en función del género y las medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres previstas, respectivamente, en los artículos 19 y 20 de la Ley 4/2005."

De conformidad con lo establecido en el apartado "2.1.a" de la Directriz Primera (Resolución 40/2012)

#### "2.- Objeto

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

- a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. **En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices**, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.
- b) ../"

Considerado en ese contexto, el objeto y contenido del Plan Especial **no constituyen disposiciones de carácter general ni se corresponden con proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento.**

Circunstancia que por sí misma exceptúa a este Plan Especial de la necesidad de efectuar la **Evaluación previa del impacto del género**, como parte inherente al Informe de Impacto en Función del Género, establecida en el Art 19 de la L 4/2005.

La excepción establecida nos remite a la elaboración del presente INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO con el contenido establecido en el ANEXO II A las Directrices de la Resolución 40/2012.

El Plan Especial trata únicamente de ordenar pormenorizadamente la finca de propiedad privada de la empresa "Goenaga Esnekiak, S.L."

Plan Especial carece de La competencia y responsabilidad de modificar las condiciones de las infraestructuras públicas que dan acceso a la finca, ni las características y funcionalidad de las mismas.

El Plan Especial no tiene competencias ni responsabilidad directa en las condiciones de seguridad y salubridad que deban exigirse a las edificaciones y actividades que se desarrollan en el ámbito de ordenación salvo las referencias enunciativas de su cumplimiento en los posteriores trámites de licencia de construcción y actividad.

El Plan Especial no tiene competencias ni responsabilidad en las iniciativas y condiciones de empleo, sanidad alimentaria, etc. Que estarán sometidas a la legislación sectorial correspondiente en el ejercicio de sus competencias de forma independiente y complementaria a la disciplina urbanística en la que se centran sus funciones.

Las determinaciones del Plan Especial configuran un documento que regula futuros proyectos de edificación que en ningún caso "afecta a los derechos legítimos de los ciudadanos y ciudadanas" y supone una "incidencia en la situación de mujeres y hombres nula o mínima".

Debido a ello, cabría concluir que el expediente no requiere la elaboración del Informe de Impacto en Función del Género y corresponde elaborar el presente INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

El Plan Especial y sus propuestas no inciden en cuestiones relacionadas y/o condicionadoras del acceso de hombres y mujeres a los recursos y a las actividades: servicios; equipamientos; asociaciones y organizaciones socio-políticas : actividades culturales y medios de comunicación; la educación en sus distintos niveles; becas; el trabajo y el empleo; otros derechos básicos (salud, vivienda ..); la composición de comisiones, entidades , tribunales; etc.

## 5.2.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto, el Plan Especial "POKOPANDEGI" y sus propuestas no inciden de manera diferenciada en hombres y mujeres y en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres y, por tanto, carecen de afecciones e impacto en materia de género.

Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

**ANEXO.03: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.**

## 1.- INTRODUCCIÓN:

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 dedicado a las "competencias de las entidades locales y de los municipios respecto del uso del euskera "; establece en su apartado 7º lo siguiente:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El artículo 7 de la Ley 2/2016 normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

Así lo viene a proclamar en su Preámbulo al significar que el texto legal recoge, colocándolo en un lugar preeminente de la ley, el tratamiento del euskera, lengua propia del pueblo vasco, en el ámbito de la Administración local de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Ello se refleja en la clara opción de la ley por un modelo cultural y lingüístico propio en las relaciones locales, con una apuesta clara por la preservación, asentamiento y desarrollo del euskera, para que la Administración local vasca pueda ser realmente euskaldun, con todo lo que ello implica; por ejemplo, que el euskera pueda ser su lengua normal de trabajo, y que su conocimiento no se quede, como ocurre en numerosas ocasiones, en una mera exigencia formal para el acceso al empleo local. En este sentido, la Administración local debe ser ejemplo y guía de su plena recuperación, y ello pasa por la apuesta clara de la misma una progresiva euskaldunización de su funcionamiento (literalmente extraído del Preámbulo) .

De ahí que la ordenación del territorio -y su traslación al urbanismo- tiendan a velar por la cooficialidad efectiva del euskera en el espacio físico, en los hábitats o núcleos de convivencia, mediante las medidas que resulten oportunas en cada caso.

## 2. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL "POKOPANDEGI" EN LA REALIDAD SOCIO-LINGÜÍSTICA

Cuanto queda formulado en el apartado anterior tiene su razón de ser en aquellos programas, planes y documentos de carácter y naturaleza territorial y / o urbanística cuya sola formulación y entrada en vigor, por sí misma, ofrece capacidad suficiente para regular, distribuir y programar los flujos de crecimiento-movimiento ocupación del territorio por parte de la población a escalas o magnitudes que afecten a un significativo número de habitantes.

Centrándonos en el nivel municipal, la incidencia del urbanismo en la realidad socio-lingüística del municipio tiene su momento procesal de análisis y diagnóstico en el marco de los cíclicos procesos de revisión de planeamiento general no en el desarrollo puntual, parcial y limitado a una finca y empresa del municipio de Donstia.

En el caso del presente documento y debido a su carácter de desarrollo pormenorizado de iniciativa y ámbito particular, no existe incidencia alguna en la realidad socio-lingüística de la comunidad ni altera los objetivos estructurales del Planeamiento General del Municipio. Por todo ello cabe considerar suficiente el mandato establecido de su difusión y publicación en las dos lenguas oficiales garantizando así que los ciudadanos sean informados y atendidos en la lengua oficial que elijan.

Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2021

 Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

 Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto.

