DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL. 14. PAPIN".

Mayo 2020

El objeto de este documento es el de complementar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referente al ámbito "AL.14 Papín" en lo referente a la justificación de las cuestiones mencionadas en los siguientes apartados II y III, planteadas por el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos del Ayuntamiento de San Sebastián (informe de enero de 2020). En concreto:

I.- INTRODUCCIÓN.

El desarrollo industrial actual de Papin es el resultado de un largo proceso de ejecución que arranca a comienzos del siglo XX y finaliza en la década de 1970.

Tal como se indica expresamente en ella, el objetivo principal de la citada Modificación del PGOU es el determinar las medidas para la regeneración y recualificación urbana de dicho ámbito mediante, básicamente, los dos tipos de medidas que se exponen a continuación.

Por un lado, la consolidación de los pabellones industriales y de la edificación residencial, existentes, con la salvedad de los situados en el Camino de Artxipi 93 y 111 (antiguo Matadero). Por otro, la mejora y recualificación dotacional del ámbito en lo referente a los espacios libres y la red viaria, incluida la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el conjunto del ámbito.

Es, por lo tanto,un ámbito desarrollado con anterioridad a la promulgación y entrada en vigor del vigente Código Técnico de Edificación (aprobado mediante RD 314/2006 y modificado con posterioridad en distintas ocasiones. De ahí que, a los efectos de su aplicación deban de tenerse en cuenta, entre otras, las previsiones generales siguientes:

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1. *(…).*
2. *El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.*
3. *Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.*

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscribala memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.
La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

II.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ANEXO II DEL REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE CONDICIONES DE ENTORNO Y ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS (CTE-DB-SI 5 DE INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS).

Esos requisitos se cumplen en los términos que se exponen a continuación:

1.- Condiciones de aproximación y entorno.

1.1.- <u>Aproximación a los edificios</u>

1- Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Anchura mínima libre 3,5 m:
Todos los viales cuentan con una anchura que es superior a 3,50 m

b) Altura mínima libre o gálibo 4,5 m:
No existe ningún elemento que limite el gálibo.

c) Capacidad portante del vial 20 kN/m²:
Se repavimentan viales que eran prexistentes y se encuentran consolidados, por lo que la capacidad portante es superior a la exigida.

2- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.
Todos los radios de giro cumplen con los requerimientos de la Normativa.

1.2 <u>Entorno de los edificios</u>

1- *Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:*

   a) *Anchura mínima libre: 5 m*
   La anchura de todos los viales perimetrales es superior a 5,00 m

   b) *Altura libre: la del edificio*
   No existe limitación de altura

   c) *Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio:*
      - *Edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m*
      - *Edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m*
      - *Edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m*

      Todos los edificios se encuentran respecto al vial perimetral a distancias inferiores a las anteriormente señaladas

   d) *Distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m*
   Se cumplen las condiciones de distancia.

   e) *Pendiente máxima 10%*
   Existen rampas con pendiente superior al 10% cuya modificación no es posible urbanística y técnicamente.

   f) *Resistencia al punzonamiento del suelo 100kN (10t) sobre 20 cm φ. 2*
   Los viales son prexistentes y están consolidados. Se cumple el requerimiento de punzonamiento.

2- *La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE EN 124:1995.*
   Las tapas de registro situadas en calzada serán D400, aptas para el tránsito de vehículos pesados.

3- *El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.*
   No existen obstáculos.

4- *En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.*

Se desconoce si los edificios tendrán necesidad de columna seca, por lo que esta exigencia del CTE, caso de necesitarse deberá ser acreditada por cada proyecto de actividad, atendiendo a la ordenación propuesta no debería de haber impedimento para cumplir con esta condición.

5- *En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*
Se cumple el requisito

6- *En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:*

a) *Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja*
Se cumple.

b) *La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1*
Se dispone de varios accesos al ámbito.

c) *Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.*
Se dispone de varios accesos al ámbito.

III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES RELACIONADAS CON LOS HIDRANTES.

1.- Distancia entre hidrantes.

La disposición de los hidrantes se ha realizado siguiendo los criterios marcados por la normativa del Ayuntamiento de Donostia, ubicándolos cada 100 m de distancia máxima, colocando bocas de riego intercaladas entre los hidrantes.

2.- Diámetro de la canalización:

Todas las canalizaciones principales tienen un diámetro de 150 mm.La justificación es la siguiente:

* El valor de velocidad recomendado para evitar pérdidas de carga excesivas con diámetro 150 mm es de 0,70 m/seg.

* Para los hidrantes, se solicita que la red permita el funcionamiento simultáneo de dos de ellos, con un caudal de 1000 l/min cada uno.

* Caudal de los hidrantes: Qh = 2 x 1000 / 60 = 33,33 l/seg.

* Para el cálculo en caso de incendio se admite una velocidad de 2 m/seg.

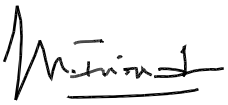
* Para el caudal y velocidad anterior se necesita el siguiente diámetro:

$$D = \sqrt{\frac{4 \times Q}{\pi \cdot v}} = \sqrt{\frac{4 \times 0{,}033}{\pi \cdot 2{,}00}} = 0{,}145 \text{ m} = 145 \text{ mm}$$

Por lo tanto, el diámetro de la red debe ser de 150 mm para cumplir la normativa de incendios sin que se produzcan pérdidas de carga excesivas en la red.

En Donostia/San Sebastián, abril de 2020.





Fdo.: Santiago Peñalba Manu Arruabarrena Mikel Iriondo

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL. 14. PAPIN".

Noviembre 2019

PROMOTOR.
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

INDICE GENERAL

* Documento "1. MEMORIA".
  - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
  - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente".
  - Documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.4. Evaluación del impacto de género".
  - Documento "1.5. Programa de participación ciudadana".

* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

* Documento "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

* Documento "5. PLANOS".

* Documento "6. RESUMEN EJECUTIVO".

DOCUMENTO.
"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

DOCUMENTO.
"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

ÍNDICE

I.- Antecedentes y objeto del proyecto.
II.- Ámbito del proyecto.
III.- Marco general de elaboración del proyecto.
IV.- Contenido material y formal del proyecto. Rango de sus determinaciones.
V.- Situación actual del ámbito.
VI.- Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.
VII.- Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación de las Normas Subsidiarias.
VIII.- Alternativas de ordenación planteadas. Selección de la adecuada.
IX.- Propuestas de ordenación urbanística.
X.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados.
XI.- Condiciones de ejecución urbanística.
XII.- Viabilidad de las propuestas planteadas.
XIII.- La evaluación ambiental estratégica y el estudio de impacto acústico.
XIV.- La evaluación del impacto lingüístico.
XV.- La evaluación del impacto de género.
XVI.- Relación de las modificaciones planteadas.
XVII.- Justificación de la adecuación del proyecto a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento territorial vigentes.
XVIII.- Síntesis de las propuestas.

ANEXOS

1.- Ficha urbanística vigente del ámbito "14. Papin".
2.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.
3.- Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

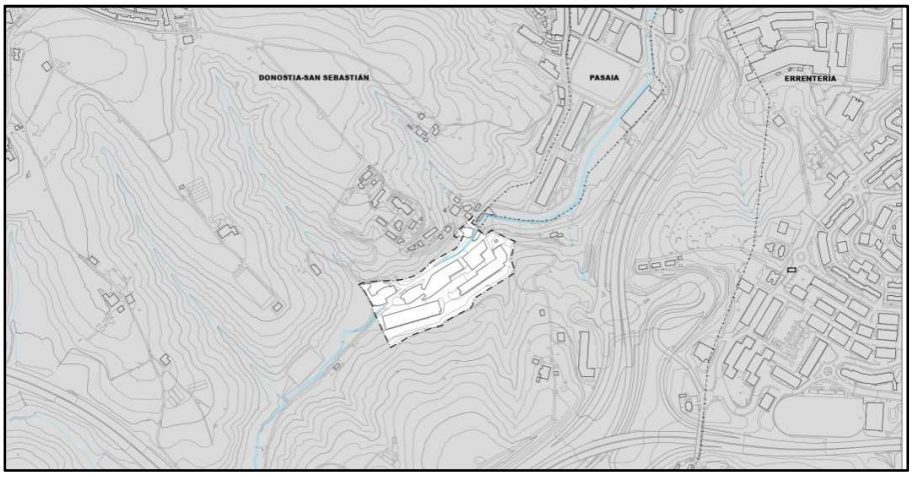
El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 y complementado por el Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU en la vega del Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de resolución municipal de 29 de mayo de 2014, determina, con algunas salvedades, el régimen urbanístico general del conjunto de la ciudad, incluido el ámbito "AL.14 Papín".

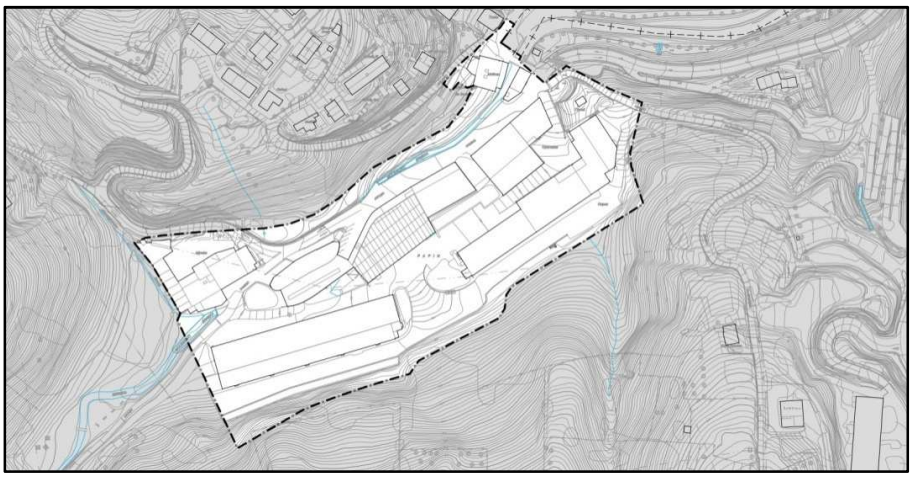
Elaborado a iniciativa del Ayuntamiento de San Sebastián, el objeto de este proyecto es el de modificar el régimen urbanístico vigente en el citado ámbito, en atención a las razones expuestas en él.

II.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

Este proyecto y sus propuestas inciden en el ámbito "14. Papin", delimitado por el citado Plan General. Conforme a lo indicado en ese Plan, su superficie es de 33.068 m². A su vez, conforme a la medición más precisa realizada en este momento, dicha superficie es de 33.105 m².

Su emplazamiento y delimitación son las reflejadas en los planos de este proyecto, así como en los siguientes gráficos.





III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

1.- Disposiciones legales generales de referencia.

Este proyecto se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
    . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
    . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)[1].
    . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (incluido, entre otros, el DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones deaccesibilidad de los entornos urbanos, espacios pú-blicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias se ha de añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).

  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores se ha de añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
  - Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  - Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.

[1] El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- La Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- La Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:
  - Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante Decreto de 30 de julio de 2019; han derogado y sustituido a las que se aprobaron, a su vez, mediante Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, y su modificación relativa a la cuantificación residencial, aprobada mediante Decreto 4/2016.
  - Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
  - Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; anulado parcialmente en lo referente a los equipamientos comerciales).

* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2010; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); etc.

2.- El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.

Esos planeamiento y documentos son los mencionados en el siguiente epígrafe V.

IV.- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROYECTO. RANGO DE SUS DETERMINACIONES.

El contenido de este proyecto se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

* Documento "1. Memoria".
- Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
- Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del proyecto al planeamiento territorial vigente".
- Documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico".
- Documento "1.4. Evaluación del impacto de género".
- Documento "1.5. Programa de participación ciudadana".

* Documento "2. Normas Urbanísticas":
* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
* Documento "4. Estudio de viabilidad económica".
* Documento "5. Planos".
* Documento "6. Resumen Ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación

vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento "2. Normas Urbanísticas" de este proyecto.

El hecho de que este proyecto determine la ordenación pormenorizada del ámbito afectado justifica la inclusión en él del documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución", propio de los planes de esa naturaleza.

V.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

1.- Descripción general de la situación actual.

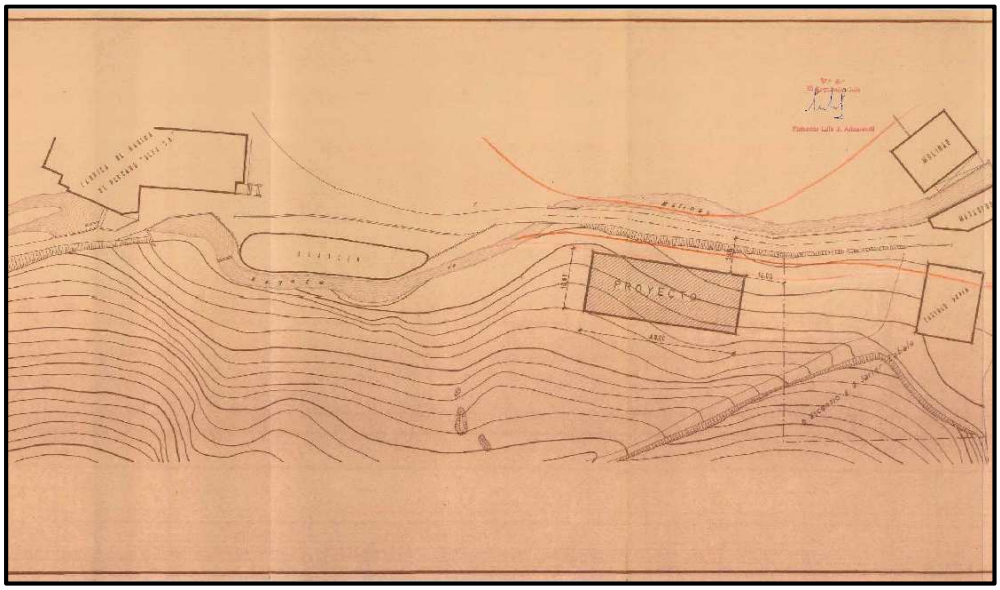
El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, en su mayor parte en la ladera Sur de la regata de Molinao y del Camino Artxipi, en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m².

A efectos de comunicación viaria se apoya en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

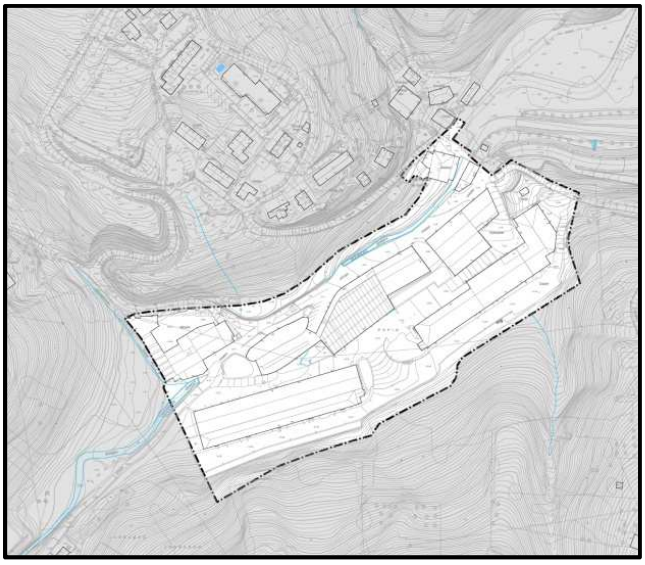
Cuenta con una compleja orografía que, en su parte baja oscila aproximadamente, entre +4,50 y +10,00, y en sus partes altas llega hasta la +21,00.

Su emplazamiento en la entrada de la estrecha vaguada de Molinao condiciona la imagen y el paisaje de ese entorno dándole un carácter urbano

La regata de Molinao discurre en paralelo al Camino Artxipi, parcialmente cubierto y descubierto. En los gráficos siguientes se refleja su estado antiguo (en torno a 1960) y actual.



Año 1951



El importante grado de colmatación del ámbito por desarrollos preferentemente industriales constituye otro de sus principales rasgos o condicionantes. Las edificaciones de esa naturaleza han sido construidas a lo largo del extenso período transcurrido entre los años 1900 y 1973.

Existe asimismo una edificación residencial (calle Eskalantegi 120) que data del año 1920 y acoge unas 7 viviendas.

Las edificaciones existentes responden a los parámetros expuestos en el siguiente cuadro, acordes con los datos contenidos en el catastro de urbana

Parcela -nº-	Dirección	Sup. parc -m²(s)-		Perfil Edificatorio	Edificabilidad	
		Medición Plano	Catastro		Catastro	m²(t)
1	Cmno. Artxipi, s/n	1.564	1.534	---	---	---
2	Eskalantegi, 120	485	483	Pb+3	801 m²(t-útil)	1.041
3	Cmno. Artxipi, 93	2.321	1.582	Pb+1	1.530 m²(t-útil)	1.607
4	Cmno. Artxipi, s/n	297	175	---	---	---
5	Cmno. Artxipi, 104	802	927	Pb	400 m²(t)	400
6	Cmno. Artxipi, 106	519	500	Pb+(entrpl)	550 m²(t-útil)	578
7	Cmno. Artxipi, 96-98	2.985	2.817	Pb+1	1.757 m²(t-útil)	1.845
8	Cmno. Artxipi, 100-102-108	1.821	1.837	Pb+2	4.082 m²(t-útil)	4.286
9	Cmno. Artxipi, 110	971	920	Pb+1	632 m²(t-útil)	664
10	Cmno. Artxipi, 114	2.088	1.778	Pb+(E)+1	4.202 m²(t-útil)	4.412
11	Cmno. Artxipi, 120	1.087	1.611	Pb+1	1.863 m²(t-útil)	1.956
12	Cmno. Artxipi, 118	373	432	Pb+1+Bc	1.108,61 m²(t-útil)	1.070
13	Cmno. Artxipi, 112-116 / Cmno. Zilargiñene, 6	1.683	1.737	Pb + 2	2.377 m²(t-útil)	2.496
14	Cmno. Zilargiñene, 2W	538	500	---		---
15	Cmno. Artxipi, 111-113	146	195		145 m²(t-útil)	152
16	Suelo público	15.425			---	---
TOTAL	---	33.105	---	---		20.507

Nota: los m²(t-útil) determinados en catastro se convierten en m²(t) mediante la aplicación de los índices 1,30 sobre la edificabilidad residencial y 1,05 sobre la edificabilidad industrial o asimilable.

El ámbito está, en términos generales, en un importante estado de degradación, asociado, entre otros extremos, al conflicto existente entre, por un lado, su realidad industrial y, por otro, su destino residencial en el planeamiento vigente, que hace que los desarrollos industriales existentes estén en una situación de transitoriedad y desamparo, que condiciona o impide la realización en las debidas condiciones de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación. Por otro lado, la situación general se ha visto mejorada con la ejecución del vial conexión del ámbito con la carretera GI-636.

1.2.- La red viaria existente.

En atención a lo indicado, dicha red está conformada por el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y el citado vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Esa red reúne condiciones para dar servicio rodado, peatonal, etc. al desarrollo urbanístico existente en el ámbito, sin perjuicio de su reacondicioamiento y reurbanización.

1.3.- Las infraestructuras de servicios urbanos existentes.

Al ser un ámbito urbano integrado en la trama urbana del municipio y edificado, Papín dispone de las infraestructuras de servicios nesesarias para el desarrollo de las actividades industriales existentes en ella. En el plano "I.4 Redes de infraestructuras de servicios urbanos. Situación actual" del documento "5 PLANOS" de este proyecto, se refleja la situación del ámbito en los referente a las citadas infraestructuras.

1.4.- La propiedad del suelo.

El parcelario resultante de la situación catastral actual es la reflejada en el plano "I.3 Parcelario actual" de este proyecto, así como en el siguiente cuadro.

PARCELARIO ACTUAL

PARCELA –nº-	**SUPERFICIE -m²(s)-**	
	Catastro	Medición plano
1	1.534	1.564
2	483	485
3	1.582	2.321
4	175	297
5	927	802
6	500	519
7	2.817	2.985
8	1.837	1.821
9	920	971
10	1.778	2.088
11	1.611	1.087
12	432	373
13	1.737	1.683
14	500	538
15	195	146
16	---	15.425
TOTAL	**17.028**	**33.105**

VI.- ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

1.- Antecedentes urbanísticos.

Esos antecedentes urbanísticos son, entre otros, los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995, vigente con anterioridad al actual Plan General de 2010. El régimen urbanístico establecido en aquél Plan respondía, entre otras, a las previsiones siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluían en una zona de tipología "B.100. Industrial Común".
* Edificabilidad urbanística (sobre parcela): 0,55 m²(t)/m²(p).
  Se consolidaban las edificaciones existentes con una edificabilidad superior a la resultante de dicho índice.
* Se preveía la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  Ese Plan no fue elaborado.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2010. Responde, entre otros, al objetivo general de regenerar y recualificar el ámbito mediante la *sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno residencial.* Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas con ese fin son las siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluyen en una zona de tipología "A.30 Residencial de Edifiación Abierta".
* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    . Preexistente: 796 m²(t).
    . Nueva:
      * Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.961 m²(t).
      * Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 3.961 m²(t).
      * De promoción libre (60%): 11.882 m²(t).
    . Total: 20.600 m²(t).
  - Edificabilidad destinada a otros usos (terciarios…): 4.400 m²(t).
  - Total: 25.000 m²(t).

* Se prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

  Ese Plan no ha sido elaborado ni tramitado hasta la fecha.

Complementariamente, se incluye en el área acústica vinculada a los usos residenciales (a).

VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las distintas razones que se exponen a continuación justifican el reajuste del régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado y la formulación con ese fin de esta Modificación puntual del Plan General de 2010. En concreto:

1.- El destino urbanístico de Papin.

Uno de los principales interrogantes urbanísticos que suscita el ámbito Papin es, posiblemente, el referente a la determinación de su destino urbanístico preferente a usos industriales o residenciales.

Así, en atención a lo indicado, el Plan General de 1995 apostó por su destino a usos industriales, en consonancia con la realidad asimismo preferentemente industrial desarrollada y asentada a lo largo del período transcurrido entre 1900 y 1973.

A su vez, el Plan General de 2010 se decanta por su destino residencial. Han transcurrido, por lo tanto, más de 9 años desde la aprobación de esa propuesta, sin que haya sido materializada ni se haya dado paso alguno con ese fin.

Además, ese debate está estrechamente asociado a la necesaria regeneración y recualificación urbana del ámbito.

En concreto, el Plan General de 2010 considera que dicha regeneración está asociada a la reconversión residencial del ámbito. Pero la realidad, siempre compleja y/o "tozuda", viene a indicar que esa apuesta es más bien teórica y con pocos visos de ser materializada. Es más, el paso del tiempo da lugar a una serie de interrogantes y afecciones que han de ser objeto de la debida atención. Algunos de ellos son concretamente los siguientes.

Por un lado, en atención a su emplazamiento, sus características y sus condicionantes, la idoneidad de su destino a usos residenciales es o puede ser, cuando menos, discutible. Lo cierto es que no ha suscitado particular interés a ese respecto.

Por otro, el "divorcio" existente entre la previsión urbanística de destino residencial y la realidad industrial es, en sí mismo, un factor que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deterioro del ámbito.

En ese contexto, partiendo de la realidad actual, el objetivo ahora planteado es el de consolidar los desarrollos industriales existentes, con las salvedades que, justificadas por razones asociadas a la regeneración del ámbito y al incremento de dotaciones públicas, se determinan en este proyecto.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636 supuso una importante mejora de su situación general y de sus condiciones de comunicación con el entorno. Esa mejora, sumada a la consolidación urbanística del carácter industrial del ámbito, aumenta, si cabe, sus potencialidades y oportunidades para desarrollos de esa naturaleza y, complementariamente, para su regeneración.

2.- La regeneración urbana de Papin.

La regeneración y recualificación urbana del ámbito es otro de los objetivos expresos de este proyecto. En atención a lo indicado, el debate referente al destino de Papin a usos industriales o residenciales está estrechamente asociado a ese objetivo.

Así, el Plan General de 1995 complementaba la previsión de consolidación del carácter industrial del ámbito con la de *remodelación del patrimonio edificado y urbanizado*.

A su vez, el Plan General de 2010 apuesta expresamente por la *regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante la sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno urbano residencial*.

Son, por lo tanto, dos vías distintas para la consecución de un mismo objetivo: regenerar el ámbito.

A ese respecto y en línea con lo indicado, el "divorcio" existente entre, por un lado, la previsión urbanística vigente de destinar el ámbito a usos residenciales y, por otro, su realidad industrial, genera, con el paso del tiempo, el efecto contraproducente de acentuar el deterióro del ámbito en la medida en que aquella previsión urbanística impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento del patrimonio edificado y urbanizado.

En esas circunstancias, la consolidación de los desarrollos industriales existentes es la vía más razonable para garantizar la regeneración y recualificación urbana del ámbito en la medida en que para eso es imprescindible que, entre otros extremos, los pabellones industriales sean mantenidos en las debidas condiciones; y eso requiere, a su vez, la consolidación de esos pabellones.

Además, dicha regeneración está asociada al incremento y mejora de las dotaciones públicas del ámbito (espacios libres, viario…) en los términos que se exponen a continuación.

3.- La mejora y ampliación de las dotaciones públicas. Apertura a cielo abierto de la regata de Molinao.

La regeneración y recualificación del ámbito justifica la determinación, entre otros, de los objetivos dotacionales que se exponen a continuación.

Por un lado, el incremento de los espacios libres públicos en condiciones que permitan la regeneración tanto del propio ámbito como de su condición de entrada a la estrecha vaguada de Molinao.

Por otro, la consolidación de la red viaria existente, complementada con su mejora y reurbanización, así como con la formalización de la titularidad pública del conjunto de la misma. Esa mejora y reurbanización justifica, por ejemplo, el derribo de la edificación situada en el camino de Artxipi 111-113, como medida necesaria para "abrir" la entrada al ámbito, eliminando el tapón que supone esa edificación.
Por último, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el tramo del ámbito.

4.- La regeneración urbana de Papin y su consideración como actuación sobre el medio urbano.

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (art. 2), las *actuaciones sobre el medio urbano* son aquellas *que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.*

Además, esas actuaciones tendrán *carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria*.

En esa misma línea, la Ley de Vivienda de 2015 (artículos 3, etc.) regula el *área de regeneración urbana (A.R.U.)* como *conjunto edificatorio urbano o rural cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del ayuntamiento correspondiente y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración pública en atención a las*

condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.

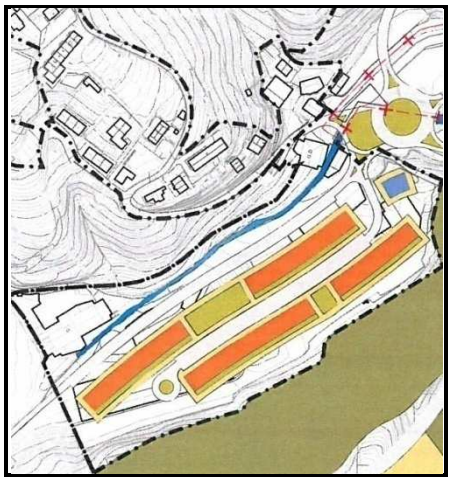
Los objetivos de regeneración urbana planteados en Papin responden a los condicionantes propios de las citadas actuaciones sobre el medio urbano y áreas de regeneración urbana. De ahí que resulte procedente la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para su declaración oficial como tal área, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en los artículo 40 y siguientes de la citada Ley de Vivienda.

VIII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe VII ha justificado la determinación y valoración de distintas alternativas de ordenación, incluidas, entre otras, las siguientes:

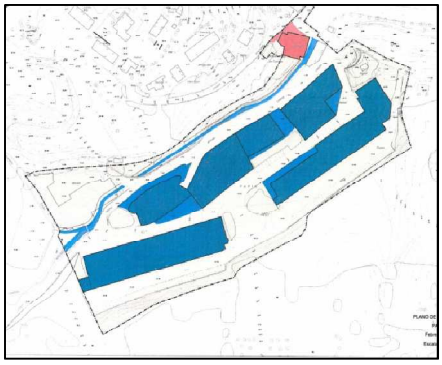
1.- Alternativa 1: consolidación del régimen urbanístico vigente.

Esa consolidación implica el mantenimiento del destino residencial del ámbito, conforme a lo establecido en el vigente Plan General de 2010. Una posible plasmación de ese destino es la reflejada en el plano "I.6" de este proyecto, así como en el siguiente gráfico.



2.- Alternativa 2: destino del ámbito a usos preferentemente industriales y/o de actividades económicas.

Conlleva, entre otros, extremos, la consolidación de los desarrollos industriales y/o de actividades existentes, sin perjuicio de determinadas salvedades, en los términos reflejados en el siguiente gráfico, así como en el plano "I.6" de este proyecto.



3.- Alternativa 3: destino del ámbito a usos rurales / naturales.

Conlleva la eliminación de los desarrollos urbanos existentes en el ámbito y su destino a usos rurales / naturales, complementada con su exclusión del medio urbano y su inclusión en el medio rural.

4.- Selección de la alternativa adecuada.

La selección de la alternativa adecuada en el marco de los objetivos y criterios generales de intervención ahora planteados justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

Por un lado, la alternativa 3 es, prácticamente inviable en la medida en que es económicamente insostenible y, debido a eso, de imposible materialización en condiciones adecuadas y razonables. Acentuaría, además, el progresivo deterioro y abandono del ámbito, generando efectos económicos, sociales (cierre de empresas, incremento del paro…), ambientales, paisajísticos, etc. injustificados e injustificables, contrarios al objetivo de regenerar y recualificar el ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser inadecuada.

Por otro, la alternativa 1 conlleva la consolidación del "divorcio" existente entre la previsión urbanística de destino residencial y la realidad industrial. La prolongación de esa situación acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y recualificación del patrimonio edificado y urbanizado existente. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser contraria al objetivo de este proyecto de promover la regeneración urbana del ámbito.

Por último, la alternativa 2 conlleva la consolidación, sin perjuicio de salvedades, de los desarrollos industriales existentes, complementada con el incremento y mejora de las dotaciones públicas y la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao, como vía para impulsar la regeneración y recualificación urbana del ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa adecuada, acorde con el objetivo de este proyecto de potenciar dicha regeneración.

IX.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el anterior epígrafe VII, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VIII, se plantean las siguientes propuestas de ordenación:

1.- Descripción general de la ordenación.

Dando respuesta a los objetivos y criterios expuestos, las propuestas de ordenación de Papin se sustentan y materializan, entre otros, en los tres ejes que se exponen a continuación.

En primer lugar, consolidación de los desarrollos – pabellones industriales, así como de la edificación residencial, existentes, con la salvedad de los situados en el Camino de Artxipi 93 y 111 (antiguo Matadero), al resultar afectados por los objetivos de mejora y recualificación dotacional del ámbito ahora planteados.

En segundo lugar, la mejora y recualificación dotacional del ámbito en lo referente a los espacios libres y la red viaria.

En tercer lugar, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el conjunto del ámbito.
Dicha ordenación es la reflejada en los planos de este proyecto.

2.- Zonificación global.

La totalidad de los terrenos del ámbito se integran en una zona global de tipología "B.10 Uso industrial".

La relevancia y el protagonismo de los desarrollos industriales existentes en el ámbito justifica esa determinación.

3.- Programa edificatorio y de usos.

En atención a lo expuesto, en el ámbito conviven, entre otras, las dos realidades urbanístico-edificatorias siguientes:

* Su mayor parte está destinada a desarrollos industriales y/o de actividades económicas. El régimen urbanístico propuesto para ellos responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

    - La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es la resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(s), recuperándo la del Plan General de 1.995.
      En todo caso, se consolidan los desarrollos industriales existentes superiores a ese índice, resultantes de los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).
      Esa edificabilidad se complementa con la autorizada bajo rasante.
    - Esa consolidación no afecta, en concreto, a las edificaciones ubicadas en el Camino de Artxipi 93 y 111-113 (antiguo Matadero). Las parcelas en las que están ubicadas se destinan a dotaciones públicas (viario, espacios libres...).
    - Las parcelas industriales consolidadas se vinculan a las condiciones de uso de las parcelas de tipologia "b.10" establecidas en el vigente PGOU, complementadas y/o reajustadas en los siguientes términos: se autorizan los usos terciarios en todas sus modalidades limitándose, eso sí, los usos comerciales a los de 1ª y 2ª categorías; se autorizan asimismo los usos de equipamiento en todas sus modalidades.

* Además, se consolida la edificación residencial existente en la calle Eskalantegi 120, con sus actuales parámetros edificatorios (edificabilidad, altura, número de plantas, etc.).

4.- Las dotaciones públicas (espacios libres) ordenadas.

Las dotaciones públicas ordenadas son las reflejadas en los planos de este proyecto. De todas ellas merecen una particular atención las propuestas de ordenación de espacios libres, con una superficie total de 7.531 m².

Dada su relevancia, merece una particular atención el destino a ese fin de las parcelas actuales situadas en el Camino de Artxipi 93 y 11-113.

La primera de esas propuestas tiene positivas afecciones en estos tres frentes complementarios: regeneración global del ámbito; mejora y regeneración de la entrada a la vaguada de Molinao; recualificación de la regata de Molinao.

Por su parte, la segunda propuesta permite abrir y despejar la entrada el ámbito en la medida en que la edificación existente actualmente en el camino de Artxipi 111-113 la cierra y/o tapona.

5.- Mejora de la situación hidráulica.

El objetivo planteado es el de, en el esquema general de saneamiento y depuración de la ciudad, acondicionar la regata de Molinao para la recogida de aguas pluviales en el ámbito.

Además, ese objetivo se complementa con el de descubrir el tramo de esa regata actualmente soterrado. La solución planteada a ese respecto, reflejada en los planos de este proyecto, se adecua tanto a los criterios de la Agencia Vasca del Agua – URA, como a los condicionantes físicos y orográficos del entorno

En todo caso, la propuesta de encauzamiento y de apertura a cielo abierto de la regata planteada en este proyecto podrá ser reajustada por el proyecto de obras públicas a promover con ese fin, de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca la Agencia Vasca de Agua - URA. La delimitación definitiva podrá conllevar el reajuste de las subzonas públicas colidantes en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

6.- La red viaria y el aparcamiento.

Al tiempo de consolidarse la red y estructura viaria existentes, se plantea su mejora y recualificación mediante, entre otras, estas medidas: el derribo de la edificación del Camino de Artxipi 111-113; la reurbanización general de la red; la formalización de la titularidad pública del conjunto.

Esas medidas se suman a la importante mejora que supuso la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636.

7.- Las infraestructuras de servicios urbanos.

* Red de Drenaje

Se ha proyectado la apertura a cielo abierto del tramo cubierto (al suroeste) de la regata de Molinao en unos 150 m. Se prevé inicialmente un cauce de sección trapezoidal, con ancho mínimo en la base de 2,00 m y taludes protegidos con escollera revegetada con un sistema de estaquillado. Las dimensiones de la regata se definirán en Proyecto con el fin de que pueda desaguar la avenida de 500 años.

Se proyecta una nueva red separativa de drenaje de superficie, eliminando la red unitaria existente en la actualidad, con dos puntos de desagüe en la regata de Molinao.
Las aguas se conducirán mediante colectores de PVC con un diámetro mínimo de 315 mm, que tendrán la pendiente longitudinal de la calle. En cualquier caso, la pendiente mínima del saneamiento de pluviales debe ser del 1%. Los colectores serán de PVC hasta 500 mm de diámetro. A partir de ese diámetro serán de hormigón con junta estanca.

Los tubos irán sobre una cama de hormigón, arriñonados también con hormigón. Se recubrirán con arena hasta 30 cm por encima de su clave y el resto de la zanja se rellenará con material seleccionado.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25 con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m) con sección mínima 1,00 x 1,00 m o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán "in situ" con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400 mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400.

Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400 mm.Clase D400.

Las rejillas de los sumideros serán articuladas de fundición dúctil UNE-EN 124. Clase C250.

* Red de Saneamiento

Se proyecta la renovación de la red de fecales, con nuevos colectores que recogerán las aguas de los diferentes pabellones, anulando la EDAR existente en el polígono.

La nueva red se conectará a la red de fecales existente fuera del polígono. Las características de los tubos, zanjas y pozos serán las descritas en el apartado anterior. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5%, para garantizar la autolimpieza.

* Abastecimiento de agua

Se plantea la renovación de la red de agua, proyectando una nueva red de abastecimiento mallada, con diversas conexiones a la red existente fuera del polígono.

La red de agua estará formada por una canalización de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Desde esta canalización se realizarán las acometidas a los pabellones y se suministrará agua a los hidrantes, que se ubicarán cada 100 m, de tal forma que se cumpla la normativa anti-incendios.

También se dejarán previstas bocas de riego en algunos puntos, para la limpieza viaria.
Las canalizaciones de agua irán recubiertas con arena de cantera hasta una altura situada 10 cm por encima de su generatriz superior. Posteriormente la zanja se rellenará con material granular o relleno seleccionado, colocando una banda señalizadora que indique la presencia del tubo de agua.

* Red de suministro de energía eléctrica.

En el caso de la energía eléctrica, hacer un análisis preliminar es complejo, ya que un estudio más profundo exige ponerse en contacto con la compañía suministradora y los propietarios, con el fin de conocer las necesidades de renovación de las líneas.

Como propuesta inicial, se plantea el soterramiento de la línea aérea de media tensión que atraviesa el polígono. También se ha propuesto la renovación de las canalizaciones y líneas de baja tensión.

En un principio, no se ha planteado la renovación de los centros de transformación, aunque esa decisión depende del criterio de la compañía suministradora.

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un tritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

* Red de alumbrado público.

  El alumbrado público se resuelve mediante luminarias con tecnología LED. La iluminación de viales se realizará con puntos de luz de 8,00 m de altura, que servirán para iluminar calzadas y aceras.

  La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se determinará tras la realización de un estudio lumínico que deberá formar parte del Proyecto de urbanización.

  El cableado irá en el interior de las canalizaciones subterráneas, que estará formada por tubos TPC de 110 mm de diámetro. Se colocará un tubo por circuito, dejando un tubo de reserva en cruces de calzada. Junto a cada punto de luz se dispondrá una arqueta.

  Se colocará un cuadro de alumbrado, desde el que se alimentarán los diferentes circuitos. El cuadro se ubicará en la entrada al polígono.

* Red de telefonía y telecomunicaciones.

  Se prevén un único operador de telecomunicaciones (Telefónica), ya que no hay constancia de que exista red de Euskaltel en las inmediaciones del polígono.

  La red de telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 2 tubos de PVC de 110 mm de diámetro y arquetas tipo "H".

* Red de abastecimiento de gas.

  Se proyecta completar la red de suministro de gas existente, prolongándola de forma que pueda dar servicio a todas las empresas del Área.

  La canalización de gas estará formada por un tubo de polietileno de alta densidad, cuyo diámetro será determinado por la compañía distribuidora en función de las necesidades de los potenciales clientes.

  Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

En los planos "II.3" de este proyecto de reflejan los esquemas de ordenación de las citadas infraestructuras de servicios.

8.- La ordenación pormenorizada.

Los criterios expuestos dan lugar a la ordenación pormenorizada reflejada en el plano "II.2.1" de este proyecto.

En el cuadro incluido en el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se exponen los datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada planteada.

9.- Área acústica.

En coherencia con la consolidación del desarrollo industrial existente, se plante la inclusión de Papin en el área acústica de usos industriales (b), excluyéndolo del área de usos residenciales (a).

10.- Declaración de Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

En atención a lo indicado en el epígrafe VII (apartado 4) se propone la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para la declaración de Papin como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2015, etc.).

X.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Al tiempo de consolidarse la clasificación de los terrenos del ámbito como suelo urbano, se plantea su categorización como:

* Suelo urbano consolidado:
  Se categorizan de esa manera todas las parcelas lucrativas (parcela residencial + todas las parcelas industriales) ordenadas en el ámbito, en el marco de su calificación pormenorizada, así como las destinadas a dotaciones públicas, salvo las categorizadas como suelo urbano no consolidado.

  En todo caso, ha de tenerse en cuenta que la hipotética implantación en aquellas parcelas lucrativas de usos distintos de los industriales y de mayor valor económico / ponderado que estos, conllevará su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
  Se categorizan de esa manera los terrenos incluidos en las subzonas pormenorizadas "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" y la parte del viario "e.10" coincidente con la parcela aportada 15.

  Dicha categorización responde, exclusivamente y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 11, etc. de la Ley 2/2006), al hecho de que los citados terrenos carecen de urbanización consolidada. De hecho, no están urbanizados.

  Complementariamente, en la medida en que todos ellos están destinados a dotaciones públicas y no se prevé desarrollo urbanístico / lucrativo alguno, no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas sino de conformidad con lo criterios expuestos en el siguiente epígrafe.

XI.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las establecidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este proyecto, por lo que nos remitimos a lo expuesto en ellos. Algunas de las más relevantes son las siguientes:

1.- Ejecución de las propuestas planteadas de conformidad con los condicionantes propios de las actuaciones sobre el medio urbano y las áreas de regeneración urbana, previa declaración como tal actuación y/o área de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 43, etc. de la Ley de Vivienda de 2015).

   Dicha declaración requiere, entre otros extremos, la *equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a esta (...)* tomándose como referencia a ese respecto las *cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios, así como la participación que, en su caso,*

corresponda (...) a las empresas entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.

Por lo tanto, esa declaración implica que el abono de los costes de regeneración urbana del ámbito Papin constituye una obligación propia de los propietarios del ámbito, que estos deberán cumplir en atención a sus cuotas de participación.

2.- Obtención por el Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas mediante:
* Expropiación, en el supuesto de los incluidos en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto; dicha expropiación ha de ser promovida por el Ayuntamiento.
* Cesión al Ayuntamiento por parte de sus propietarios de los restantes terrenos destinados a dotaciones públicas y actualmente vinculados a las parcelas residencial e industriales ordenadas.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 1, los costes de las citadas expropiaciones han de ser abonados por los propietarios afectadoss.

3.- Formulación del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.
Se propone su formulación por el Ayuntamiento, sin perjucio del abono de sus costes en los términos expuestos en el apartado 1.

4.- Ejecución de las obras de urbanización de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria", "f.10. Espacios libres urbanos" y "f.30 Cauces fluviales" ordenadas de conformidad con las condiciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006).

En todo caso, en atención a lo expuesto en el apartado 1, los costes de ejecución de esas obras han de ser abonados por los propietarios afectadoss.

5.- Ejecución de las obras de rehabilitación de las edificaciones situadas en las parcelas "a.30 Residencial" y "b.10 Industrial" ordenadas de conformidad con las condiciones de ejecución propias de las actuaciones aisladas (artículos 136, etc. de la Ley 2/2006).

XII.- VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.

En el documento "4. Estudio de viabiliad económica" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este proyecto, por lo que nos remitimos a él en lo referente a dicha cuestión.

No se incluye el Estudio o Memoria de Sostenibilidad Económica dado que las características y los condicionantes de las actuaciones planteadas lo hacen innecesario. Así, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, dicha Memoria es necesaria en las actuaciones de urbanización (art. 31 del Decretro 105/2008) y/o en las actuaciones de transformación urbanística (art. 22 del RDL 7/2015). Y conforme a lo establecido en este último RDL (art. 7):

* Las actuaciones de urbanización incluyen:
  - *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
  - *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

* Las actuaciones de transformación urbanística incluyen:
  - Las anteriores actuaciones de urbanización.
  - Las actuaciones de dotación.

Por su parte, las propuestas planteadas en este proyecto no responden a los condicionantes propios de esas actuaciones de urbanización y/o de transformación urbanística. De ahí que no sea necesaria la inclusión de la referida Memoria de Sostenibilidad en él.

XIII.- LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y EL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

1.- La evaluación ambiental estratégica.

Mediante resolución de 16 de octubre de 2019 del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco ha sido formulado el Informe Ambiental Estratégico referente a este proyecto, en el contexto del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada promovido por el Ayuntamiento. En el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de ese Informe.

En ese Informe se indica que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de este proyecto, *por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria*. Además, esa determinación se complementa con las siguientes medidas protectoras y correctoras:

* Utilización de un manual de buenas prácticas por parte del personal de la obra a lo largo de la ejecución del proyecto.
* Llevar los sobrantes de excavación que se generen a un depósito de sobrantes autorizado, gestionándolos de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
* Gestión de los residuos generados durante las obras de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y en la normativa específica siguiente:
  - El Decreto 112/2012, de 26 de junio, en cuanto a los residuos de construcción y demolición.
  - El Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (art. 13) en lo referente a los recipientes o envases que contengan residuos peligrosos.
  - El Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, y el Decreto 259/1988, de 29 de setiembre, en lo referente a la gestión de los aceites usados.
* Adecuación de las actuaciones de excavación de suelos a las previsiones de la Ley 4/2015, de 25 de junio, incluida la tramitación de la correspondiente declaración de la calidad del suelo.
* Adecuación del uso de la maquinaria al aire libre en la fase de obras a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: art. 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre; Reales Decretos 212/2002, de 22 de febrero, y 524/2006, de 28 de abril,, cuando sean de aplicación.
  Además, se ha de respetar un horario de trabajo diurno. Y los viales utilizados por los camiones para entrar y salir de las obras han de mantenerse límpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
* En lo referente a la edificación y construcción sostenible, consideración de las recomendaciones de la Guía de la Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la CAPV para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables, con particular incidencia en las siguientes cuestiones, en la medida en que sean aplicables:
  - Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
  - Reducción del consumo de materias primas no renovables.

- Reducción de los procesos de transporte de materiales.
- Reducción en la generación de residuos sólidos.
- Reducción en la ocupación del suelo.
- Reducción del consumo de agua potable.
- Reducción en la generación de aguas grises.
- Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento de la biodiversidad.
- Reducción de los procesos de transporte de personas y mejora de su movilidad.
- Mejora de la calidad del aire interior.
- Mejora del confort y de la salud.

2.- El estudio de impacto acústico.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

* Las *áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.* (art. 37).

  Dicho Estudio ha de tener el contenido establecido en esa misma disposición.

* Se ha de considerar como futuro desarrollo *cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

  A su vez, las licencias previstas en ese apartado b del art. 207 son las relacionadas con las *obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.*

En atención a lo indicado en este proyecto, sus propuestas conllevan la consolidación de las edificaciones existentes, con las salvedades indicadas en él (que implican el derribo de las situadas en el camino Artxipi 93 y 111-113), sin que se prevea ninguna construcción o instalación nueva.

Debido a ello cabe concluir que este proyecto no prevé futuro desarrollo alguno como el indicado. Y por lo tanto, no se requiere la incorporación a él de un Estudio de Impacto Acústico.

En todo caso, el Documento Ambiental Estratégico elaborado en el marco de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada referente a este proyecto contiene un análisis de la situación del ámbito desde la perspectiva acústica o de ruido. Y en él se concluye que, en atención a su realidad industrial y a su consolidación en este proyecto, se cumplen los objetivos de calidad acústica.

Y así se reconoce en el mencionado Informe Ambiental Estratégico de 16 de octubre de 2019, emitido por el Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.

3.- Área acústica.

El vigente Plan General de 2010 incluye el ámbito Papin en un área acústica de uso residencial. Y conforme a esa previsión, los objetivos acústicos del ámbito son los propios de ese tipo de área acústica. Esas previsiones son acordes con el destino residencial del ámbito.

En este momento, la consolidación del carácter industrial de Papin, con el desarrollo de esa naturaleza existente en él justifica la modificación de esa propuesta acústica y, en concreto, la integración del ámbito en un área de uso industrial.

XIV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

En el documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico" se evalúan las afecciones sociolingüísticas derivadas de las propuestas de este proyecto.

Tal como se expone en él, dicha evaluación incide, en concreto, en el análisis de los posibles impactos de esas propuestas en la situación / normalización del euskera.

Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

XV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

En el documento "1.4. Evaluación del impacto de género" se evalúan las propuestas urbanísticas de este proyecto desde la perspectiva de género. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

XVI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

Las modificaciones del planeamiento urbanístico vigente planteadas en este proyecto son las mencionadas en él.

La más relevante conlleva el reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito planteando su destino preferente a usos industriales, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

Dicho reajuste se complementa con la consolidación de los desarrollos industriales existentes, sin perjuicio de concretas salvedades, y la determinación de medidas de regeneración urbana del ámbito: sacar a cielo abierto la regata de Molinao; ordenación de nuevos espacios libres; etc.

Además, en coherencia con su destino industrial, se prevé la inclusión de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

XVII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este proyecto es el de modificar puntualmente el vigente Plan General de 2010. Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, así como en el citado Plan. Esa adecuación responde, en este caso y entre otras, a las razones que se exponen a continuación:

1.- Justificación formal de la formulación de un proyecto de modificación del Plan General.

En atención a lo expuesto, las propuestas planteadas en este proyecto conllevan la modificación del régimen de ordenación estructural vigente en el ámbito afectado.

Así, la modificación del actual destino urbanístico global a uso residencial por otro industrial tiene carácter estructural. Y de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como esta Modificación puntual de las citadas Normas Subsidiarias.

Además, este proyecto se complementa con las restantes propuestas urbanísticas de naturaleza y escalas diversas (propias de la ordenación pormenorizada y de la ejecución urbanística) que requiere la consecución de los objetivos ahora planteados.

2.- Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Las propuestas de este proyecto no tienen incidencia alguna en las distintas cuestiones reguladas en ese artículo 105.

Así, no se prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística (residencial, actividades económicas…). Tampoco afecta a espacios libres estructurales (sistemas generales).

Es más, conforme a lo indicado, este proyecto consolida la realidad existente, complementádola y/o reajustándola en los términos necesarios para su regeneración urbana.

Eso sí, conlleva las afecciones que se exponen en el siguiente apartado.

3.- Afecciones en materia de vivienda protegida.

Este proyecto suprime la totalidad de los desarrollos residenciales previstos en el vigente PGOU-2010, incluidos los vinculados a vivienda protegida.

En concreto, dicho Plan prevé la implantación en el ámbito de una edificabilidad total sobre rasante de 25.000 m²(t), de los que 20.600 m²(t) se destinan a usos residenciales. Y de estos, 7.922 m²(t) se vinculan al régimen de la vivienda protegida (50% VPO y 50% vivienda tasada).

Para evaluar correctamente las afecciones derivadas de las propuestas de este proyecto se ha de tener en cuenta que en el marco del citado PGOU el ámbito Papin tiene un tratamiento autónomo y diferenciado a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 2/2006.

Debido a eso, cabe considerar que la eliminación de los citados 7.922 m²(t) junto con la totalidad de la edificabilidad residencial de promoción libre (complementaria de aquella a los efectos del cumplimiento del citado estándar) se adecua a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Dicho de otra manera, la supresión de un desarrollo residencial sujeto al cumplimiento del estándar de vivienda protegida (20% VPO, 20% vivienda tasada y 60% vivienda de promoción libre) regulado en la Ley 2/2006 se adecua a los criterios establecidos en dicha Ley en la medida en que se suprime la totalidad (100%) de ese desarrollo y, debido a ello, desaparece la obligación de cumplimiento de dicho estándar.

4.- La supresión de los desarrollos residenciales de Papin y sus afecciones.

La supresión de los desarrollos residenciales previstos por el vigente PGOU en Papin conlleva la consiguiente reducción de los desarrollos de esa naturaleza previstos en la ciudad. En concreto, dicha propuesta se plantea en un escenario conformado, entre otros, por los datos que se exponen a continuación y conlleva las afecciones que asimismo se indican:

A.- Previsiones residenciales resultantes del Plan General de 2010 (incluido el Documento de Levantamiento Parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU de San Sebastián en la vega del Urumea, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014):

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.563.532 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....998.509 m²(t).
- Edificabilidad residencial prevista en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....19.804 m²(t).
  . Total: .....20.600 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.487 viv.
- Viviendas nuevas sujetas a la Ley 2/2006: .....11.432 viv.
- Viviendas previstas en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....222 viv.
  . Total: .....229 viv.

B.- Previsiones residenciales vigentes, resultantes del Plan General de 2010 + Documento de Levantamiento de la Suspensión + Modificaciones del PGOU aprobadas[1]:

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.567.860 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....997.268 m²(t).
- Edificabilidad residencial prevista en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....19.804 m²(t).
  . Total: .....20.600 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.341 viv.
- Viviendas nuevas sujeta a la Ley 2/2006: .....11.286 viv.
- Viviendas previstas en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....222 viv.
  . Total: .....229 viv.

C.- Afecciones resultantes de este proyecto en las previsiones residenciales del planeamiento vigente (tomando como referencia las previsiones del apartado B):

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.548.056 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....977.464 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.119 viv.
- Viviendas nuevas sujeta a la Ley 2/2006: .....11.064 viv.

Las previsiones de este proyecto conllevan, por lo tanto, la reducción en un 1,26% de la nueva edificabilidad residencial total prevista en el planeamiento vigente; y en un 2% de la sujeta a la Ley 2/2006.

A su vez, suponen la reducción en un 1,36% de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente; y en un 2% de las sujetas a la Ley 2/2006.

[1] La relación de las Modificaciones del PGOU aprobadas con posterioridad a mayo de 2014 y con incidencia en propuestas residenciales es la siguiente: Modif. referente al ámbito "AY.15 Etxadi" (AD: 25-IX-2014); Modif. referente al ámbito "EG.03 Tabacalera" (AD: 25-IX-2014); Modf. referente a los ámbitos "AL.07 Oleta", "AL.08 Harria", "AL.11 Alto de Buenavista" y "AL.20 Auditz-Akular" (AD: 29-I-2015).
A las anteriores se añade la Modificación referida al ámbito "AL.17 Esnabide", pendiente de aprobación definitiva. Sus previsiones se incluyen en los datos expuestos dado que se prevé inminente dicha aprobación.

D.- Están, además, en proceso de elaboración o tramitación otras Modificaciones del PGOU con incidencia en los referidos desarrollos residenciales.

A modo de simple ejemplo cabe citar el referente al ámbito "12. Illarra" en el que se prevé el incremento de la edificabilidad residencial en 25.787 m^2(t), y del número de viviendas en 262 viv.

Su aprobación conllevará la fijación del incremento de edificabilidad residencial en un total de 1.573.843 m²(t) y del número de viviendas en 16.381 viv.

E.- La capacidad residencial máxima de San Sebastián resultante de las previsiones de las DOT en lo relativo a la cuantificación residencial es de, aproximadamente, 10.800 viviendas.

En todo caso, conforme a lo establecido en dichas DOT, esa capacidad residencial puede ser incrementada, entre otros, como consecuencia de desarrollos de regeneración, redensificación, etc. urbana.

Los datos expuestos dan pie a destacar, entre otras, las tres conclusiones siguientes.

En primer lugar, las afecciones de este proyecto en las previsiones residenciales del planeamiento vigente (apartado B) son puntuales o insignificantes. Siguen siendo equivalentes a las planteadas, en origen, en el PGOU de 2010 (incluido el Documento de Levantamiento de la Suspensión de 2014).
En segundo lugar, los reajustes ahora planteados y sus afecciones en los desarrollos residenciales previstos en el planeamiento vigente se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (Ley de Suelo y Urbanismo de 2006, etc.), incluidas las reguladoras del estándar de las viviendas protegidas, sin que exista irregularidad alguna a ese respecto.

En tercer lugar, dichos reajustes se adecuan a las previsiones del planeamiento territorial vigente, incluidas las Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-Julio-2019).

4.- El estándar de alojamientos dotacionales.

Los desarrollos industriales no están no están sujetos el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales establecido en la legislación vigente (artículos 17, 81… de la Ley 2/2006), que únicamente incide en desarrollos residenciales. Por lo tanto, tampoco lo está la consolidación del desarrollo industrial de Papin.

Es más, la supresión del desarrollo residencial previsto en Papin por el vigente PGOU conlleva la existencia de un "plus" de reserva de alojamientos dotacionales de 297,06 m²(s) en la medida en que se suprimen los nuevos desarrollos residenciales vinculados a esa reserva [(19.804 m²(t) : 100 m²(t)) x 1,5 m²(s) = 297,06 m²(s)].

5.- El estándar de espacios libres generales (S.G.).

Los desarrollos industriales no están sujetos el cumplimiento del estándar de espacios libres generales establecido en la legislación vigente (artículos 78. de la Ley 2/2006, 5 del Decreto 123/2012, etc.), que únicamente incide en desarrollos residenciales. Por lo tanto, tampoco lo está la consolidación del existente en Papin.

Es más, la supresión del desarrollo residencial previsto en Papin por el vigente PGOU conlleva la existencia de un "plus" de reserva espacios libres generales, en la proporción asociada a dicho desarrollo.

6.- La edificabilidad urbanística mínima y máxima.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) no son de aplicación en el desarrollo urbanístico ahora planteado en Papin en la medida en que no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas.

7.- Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.

Esos estándares urbanísticos tienen como referentes, entre otros, los desarrollos previstos en las dos categorías de suelo urbano no consolidado (por incremento de edificabilidad ponderada, sujetos a actuaciones de dotación; por carencia o insuficiencia de urbanización, sujetos a actuaciones integradas).

Además, en atención a lo establecido en el artículo "6.3" del Decreto 123/2012, la edificabilidad de referencia a los efectos del cumplimiento de dichos estándares en las citadas clase y categorías de suelo está conformada por el *incremento de la edificabilidad urbanística* (sobre rasante) *respecto de la previamente materializada.*

Las propuestas de este proyecto no conllevan el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la materializada en ninguna de las parcelas industriales y residencial ordenadas.

Debido a ello, los desarrollos urbanísticos previstos en este proyecto (mejor dicho, consolidados por él) no están sujetos al cumplimiento de los citados estándares urbanísticos locales.

Complementariamente, en el supuesto de que las actuaciones urbanísticas que se planteen en el futuro conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada (resultante de cambios de usos posibles conforme a este proyecto), se estará en cada caso a lo que resulte de la aplicación de los criterios reguladores de los citados estándares.

8.- Adecuación del proyecto a las previsiones del planeamiento territorial vigente.

Dicha cuestión se analiza en el documento "1.2" de este proyecto, por lo que nos remitimos a lo expuesto en él.

9.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

La consolidación del desarrollo urbanístico existente, con las salvedades apuntadas (derribo de las edificaciones ubicadas en el camino de Artxipi 93 y 111-113; apertura de la regata de Molinao en el tramo cubierto; etc.), conlleva, asimismo, la consolidación de las actuales condiciones de accesibilidad del espacio público del ámbito, sin perjuicio de su mejora en el marco de las obras de reurbanización previstas.

En ese contexto cabe destacar que el vial principal del ámbito (camino Artxipi) se adecua a las condiciones de accesibilidad (pendientes...) establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción dela Accesibilidad; Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que seaprueban las normas técnicas sobre condiciones deaccesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; etc.).

10.- Innecesariedad de Avance.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del Plan General se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en atención a, entre otras, las tres razones que se exponen a continuación.

Por un lado, dado su cometido y sus objetivos, la tramitación del Avance ha de entenderse asociada a la existencia y determinación de propuestas urbanísticas abiertas bien materialmente, bien territorialmente, bien desde ambas perspectivas, susceptibles de generar distintas alternativas de intervención, sobre las que procede promover el consiguiente debate público y abierto, previamente a la adopción de la o las decisiones adecuadas.

Por otro, en atención a las razones expuestas, este proyecto tiene un alcance material y territorial puntual y constreñido, y sus objetivos, criterios y propuestas están condicionados y predeterminados en gran medida, de manera que el margen de determinación de alternativas y/o de decisión está muy limitado.

Por último, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del proyecto es suficiente para, complementariamente, dar a conocer sus propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

XVIII.-SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

Este proyecto afecta al ámbito "14 Papin". Algunos de sus objetivos y propuestas, sintetizadamente expuestos, son los siguientes:

* Reajustar el régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito planteando su destino preferente a usos industriales, en consonancia con la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Complementar la consolidación genérica y sin perjuicio de salvedades, de los desarrollos industriales existentes con la determinación de medidas de regeneración urbana y de incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…).

* Formulación, en desarrollo de este proyecto, del expediente de declaración de Papin como área de regeneración urbana, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

* Inclusión de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

ANEXOS.

1.- Normas Urbanísticas Particulares (vigentes) del ámbito "14 Papin".
2.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.
3.- Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

ANEXO 1
Normas Urbanísticas Particulares (vigentes) del ámbito "14 Papin".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.14 Papin" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Sur de la regata de Molinao. Tiene una superficie de 33.068 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Artxipi, que acomete a la calle Eskalantegi y esta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1).

Se corresponde con el área "AL.18 Papin" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante la sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno urbano residencial.

* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta de cierta densidad, propiciando su integración en el territorio periurbano en el que se circunscribe. Dicho desarrollo quedará completado con una dotación de equipamiento comunitario de carácter local integrado en el conjunto de edificación residencial ordenado con una superficie construida mínima estimada de 1.000 m²(t).

* Conformación, en el núcleo central residencial resultante, de un espacio libre de carácter local, con destino a usos de estancia y esparcimiento de la comunidad resultante, de modo que éste se integre en el conjunto del espacio lúdico-recreativo del entorno de la regata de Molinao.

* Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato mediante la ejecución y mejora del sistema viario de acceso al ámbito desde la nueva glorieta de Molinao, complementada con la ordenación del viario interno.

* Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 229 viviendas, de las que unas 44 viv. se destinan al régimen de protección oficial de régimen general, y otras 44 al de vivienda tasada.

* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre el ámbito y el núcleo de actividad próximo de Landarro.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista para el mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

* Establecimiento de las adecuadas medidas de protección ante los potenciales impactos de ruido generados por la proximidad del ámbito a la carretera-variante de Donostia-San Sebastián y el enlace de "Las Mercedes" del mismo.

* Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, se sugiere, con carácter orientativo, la consideración de este ámbito como Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.5").

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

  A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de esta Norma Particular.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.14 Residencial de edificación abierta" (Superficie: 33.068 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre y bajo rasante (usos principales): ..... 25.000 m²(t)

* Bajo rasante (usos auxiliares):
  La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:
  Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

* Bajo rasante:
  Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente:..... 796 m²(t)
* Nueva edificabilidad residencial (incremento):
  - Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 3.961 m²(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):..... 3.961 m²(t)
  - De promoción libre (60%): ..... 11.882 m²(t)
  - Total (100%):..... 19.804 m²(t)
* Edificabilidad residencial total resultante:..... 20.600 m²(t)

c) La edificabilidad urbanística restante –4.400 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La iniciativa de formulación de dicho Plan Especial de Ordenación Urbana será municipal.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

* De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

* Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial de Ordenación Urbana en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Dicha categorización será la definida por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

* C.1d. Vegetación de interés"
* C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
* C.12 Suelos potencialmente contaminados.
* C.13 Áreas acústicas.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

A.U. "AL.14" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación incial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales…) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

* Dicho régimen será el definido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

* A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; vegetación; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; desalojos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO 2
Propuestas urbanísticas. Cuadro.

SUBZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m²(s)-
PARCELAS PRIVADAS	
a.30 Residencial Edificación Abierta	486
b.10 Industrial	
b.10.1	373
b.10.2	1.080
b.10.3	959
b.10.4	1.821
b.10.5	801
b.10.6	520
b.10.7	2.984
b.10.8	1.081
b.10.9	1.684
Total	11.304
PARCELAS – ESPACIOS PÚBLICOS	
e.10 viario	13.007
f.10 espacio libre urbano	
f.10.1	1.662
f.10.2	2.335
f.10.3	94
f.10.4	996
f.10.5	2.444
Total	7.531
f.30 cauce fluvial	777
TOTAL	**33.105**

ANEXO 3
Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
2019 URR. OCT. 17

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián
2019 URR. OCT. 24
SARRERA/ENTRADA 199/26780 | IRTEERA/SALIDA

SARRERA Zk. | IRTEERA Zk. 408165

DONOSTIAKO UDALA
IJENTEA 1
20003 DONOSTIA

Erref./Ref.: EAES-190

Gaia: **"AL.14 PAPÍN" eremuari dagokion Donostiako HAPO berrikuspenaren Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua.**

Asunto: **Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGOU de San Sebastián, referido al ámbito "AL.14 PAPÍN".**

Honekin batera doakizu 2019ko urriaren 16ko Ebazpena, erreferentziazko planaren ingurumen-txosten estrategikoa egiten duena.

Adjunto le remito la Resolución de 16 de octubre de 2019, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan de referencia.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko urriaren 16a.

Vitoria-Gasteiz, 16 de octubre de 2019.

Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

P. D.

IVAN PEDREIRA LANCHAS

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 95 48 – 01010 Vitoria-Gasteiz

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

La Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en adelante el Plan, se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO

Primero.- Formular informe ambiental estratégico para la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en los términos que se recogen a continuación:

A. Descripción del plan: objetivos y actuaciones

El objeto de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en adelante el Plan, es consolidar el uso industrial actual del ámbito AL.14 Papin, que el PGOU

de Donostia-San Sebastián vigente había previsto rehabilitar y destinar a uso residencial de edificación abierta. Mediante la aplicación del Plan se consolidan la mayor parte de los desarrollos edificatorios existentes, salvo los situados en el camino Artxipi 93 y 111, que serán derribados, se mejora y amplian las dotaciones y espacios públicos existentes y se descarta el desarrollo residencial previsto en el PGOU deSan Sebastián. En consecuencia, revierte la calificación global del ámbito a su uso original, pasando de "A30. Residencial Edificación Abierta" a "b.10. Uso industrial".

Para ello, se ejecutarán obras de mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones existentes para que puedan destinarse a los correspondientes usos, predominantemente industriales, en las debidas condiciones de calidad. Así mismo, se urbanizarán los espacios libres, la red viaria, se descubrirá la regata de Molinao en un tramo de unos 90 m y, como ya se ha indicado, se derribarán algunas edificaciones.

La superficie total del ámbito objeto del Plan es de 33.068 m², todos ellos clasificados como suelo urbano. Como se ha mencionado anteriormente, el ámbito se encuentra ocupado por pabellones industriales y su entorno carece de elementos naturales de relevancia.

Las características y condicionantes más significativos del medio afectado por el Plan son:

- Por el ámbito del Plan discurre la regata Molinao que desemboca en el puerto de Pasaia. En el tramo de Papin, la regata ha sido objeto de una fuerte alteración, tanto en planta como en perfiles y su trazado discurre parcialmente cubierto, unos 90 m.

- Existen varios emplazamientos incluidos en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

- Según Mapa Estratégico de Ruido del municipio de San Sebastián, se cumplen los objetivos de calidad acústica para ámbitos con predominio de suelo industrial establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Así mismo, el ámbito del Plan está incluido en la Zona de Protección Acústica Especial "Altza", que cuenta con su correspondiente Plan Zonal aprobado.

B. Una vez analizadas las características del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Características del Plan, considerando en particular:

   a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos y otras actividades: A la vista de la documentación presentada, el plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.
   b) La medida en la que el Plan influye en otros planes o programas: el plan es compatible con planes territoriales, sectoriales y urbanísticos jerárquicamente superiores.
   c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: el Plan tiene por objeto, entre otros, la

utilización racional del suelo, al reutilizar suelos antropizados, y la restauración de ecosistemas naturales, con la apertura de la regata Molinao.
Por todo ello, se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa: Las actuaciones que podrían generar algún tipo de impacto sobre el medio son las relacionadas con la fase de obras de los proyectos asociados, entre los que destacan: movimientos de tierras, especialmente con los provenientes de las parcelas inventariadas como suelos contaminados, el derribo de las edificaciones del camino Artxipi 93 y 111, situadas, a su vez, en suelos potencialmente contaminados y la apertura a cielo abierto del tramo soterrado de la regata la regata Molinao.
Todas estas actuaciones supondrán una afección temporal a la calidad de las aguas , una afección a la vegetación de ribera (matorrales y algunos ejemplares de roble), ruido y emisión de partículas en suspensión, generación de residuos de construcción y demolición y movilización de suelos potencialmente contaminados.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2. Efectos ambientales que pueden generarse y características del área probablemente afectada:

El ámbito objeto del Plan forma parte de la trama urbana de San Sebastián, se encuentra totalmente urbanizado y edificado y carece de espacios con algún régimen de protección ambiental, como Red Natura 2000, o con elementos relevantes por sus valores naturales; tampoco dispone de elementos culturales relevantes, recogidos en los catálogos de Patrimonio histórico.

Por lo tanto, puede concluirse que el Plan no plantea efectos ambientales destacados siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, paisaje, contaminación acústica.

3. Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la presente Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan. Las principales medidas que deben adoptarse se exponen a continuación:

- ✓ Se deberá procurar que en la ejecución del proyecto se utilice un Manual de buenas prácticas por parte del personal de obra.
- ✓ Gestión de tierras y sobrantes: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
- ✓ Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.
  Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.
  Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.
La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- ✓ Control de los suelos excavados: Tal y como se incluye en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo, en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de esta Ley. Los movimientos de tierra que deban ejecutarse para hacer frente a esa situación exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo. Los materiales excavados deberán cumplir con condiciones y requisitos señalados en esa aprobación.

- ✓ Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.
  Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- ✓ Edificación y construcción sostenible:

  Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, prioridad 17, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Gobierno Vasco-2015, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

  Las medidas a implementar deberán incidir en las siguientes áreas de actuación, en función de su aplicabilidad, para el caso concreto:

  Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
  Reducción del consumo de materias primas no renovables
  Reducción de los procesos de transporte de materiales
  Reducción en la generación de residuos sólidos
  Reducción en la ocupación del suelo
  Reducción del consumo de agua potable

Página 5 de 6

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

Reducción en la generación de aguas grises
Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento de la biodiversidad
Reducción de los procesos de transporte de personas y mejora de la movilidad de las mismas
Mejora de la calidad del aire interior
Mejora del confort y de la salud

Segundo.- Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.- Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de San Sebastián.

Cuarto.- Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN" en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Vitoria-Gasteiz, a 16 de octubre de 2019.

Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

P. D.

IVAN PEDREIRA ALEGRE
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Documento 1.2.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

Documento 1.2.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

INDICE

I.- Objeto de este documento.

II.- Adecuación del proyecto al planeamiento territorial vigente.

III.- Justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos está asociado a la justificación de la adecuación de las propuestas de este proyecto a las previsiones establecidas en el planeamiento territorial vigente.

Por su parte, el segundo objetivo está relacionado con la justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley, y 15 del mencionado Decreto.

II.- ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

* Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30-Julio-2019).
* Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).
* Modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterranea). Aprobación definitiva: Decreto de 19 de noviembre de 2013 (Decreto 449/2013).
* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; anulado parcialmente en lo referentes a los equipamientos comerciales).

2.- Justificación de la adaptación del proyecto a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Las vigentes DOT no contienen determinaciones que sean de aplicación en el ámbito Papin.

Así, no son de aplicación las previsiones relacionadas con la cuantificación residencial en la medida en que este proyecto consolida la mayor parte de los desarrollos industriales existentes, y suprime los nuevos desarrollos residenciales previstos en el planeamiento vigente.

A su vez, el desarrollo industrial de Papin es acorde con el objetivo de las DOT de *poner en valor el suelo industrial existente, la rehabilitación y la reutilización de los pabellones industriales vacíos y el diseño de estrategias de colaboración público-.privada para promover la conservación de la urbanización de los suelos industriales.*

2.2.- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (AD: 27-Julio-2016) prevé el desarrollo residencial de Papin dentro de las denominadas *operaciones de incremento del parque residencial contempladas en el planeamiento vigente o en revisión y conceptuadas en el PTP como prioritarias.* Prevé, en concreto, la ejecución de unas 222 viviendas.

La valoración conjunta de, por un lado, los objetivos y criterios de intervención del citado PTP y, por otro, las características y los condicionantes de Papin justifica, entre otras, las consideraciones siguientes:

* Considerado en el marco de la escala territorial del PTP el desarrollo de Papin es puntual y de escasa trascendencia.

  Debido a ello, la precisa y definitiva determinación del destino urbanístico de ese ámbito constituye una tarea propia del planeamiento urbanístico de San Sebastián.

* La escala de ordenación de los desarrollos residenciales del PTP está conformada por las agrupaciones urbanas y/o de municipios diferenciadas en él.

  En ese contexto, Papin forma parte de la agrupación urbana de Oarsoldea, conformada por Lezo, Oiartzun, Errenteria, Pasaia y la parte de Donostia/San Sebastián vertiente a la bahía de Pasaia.

  Debido a ello, el territorio de esa agrupación es, en el caso que nos ocupa, el referente de implantación de los correspondientes desarrollos residenciales. Y dentro de ese territorio y conforme a lo indicado, es el planeamiento urbanístico el que ha de concretar y territorializar las correspondientes propuestas.

* La propuesta de consolidación del desarrollo industrial de Papin y de descarte de su desarrollo residencial en atención a las razones expuestas en este proyecto se complementa con la elaboración y tramitación de la Modificación del PGOU referida al ámbito "AL.05 Jolastokieta".

  Dicha Modificación prevé el desarrollo de 22.160 m²(t) residencial y, aproximadamente, 260 viviendas. Es, por lo tanto, un desarrollo residencial equivalente al previsto en Papin por el PGOU-1995; en realidad algo superior.

  Tanto Jolastokieta como Papin forman parte del barrio de Altza de San Sebastian y de la citada agrupación urbana de Oarsoaldea.

  En esas circunstancias, los objetivos de desarrollo residencial del PTP en Oarsoaldea han de entenderse satisfactoriamente cumplidos en Jolaskieta sin que el traslado a ese ámbito del desarrollo previsto en Papin tenga relevancia territorial alguna.

Es, sin más, el resultado de la determinación de la ordenación urbanística por parte del planeamiento de esa naturaleza, en desarrollo del citado PTP.

* El desarrollo industrial de Papin es acorde con los objetivos planteados por el PTP en materia de actividades económicas y, entre otros, con los tres que se exponen a continuación.

  Por un lado, la *consolidación del modelo actual, caracterizado por la localización repartida de los suelos de actividad entre diversos enclaves del conjunto de las agrupaciones urbanas del Área Funcional, de forma sensiblemente equilibrada entre ellas en función de los pesos poblacionales y los tejidos urbanos preexistentes de cada zona*

  Por otro, la configuración de la agrupación urbana de Oarsoaldea *como "Área de Incentivación" para la recuperación económica y la regeneración urbanística de las zonas de reconversión industrial.*

  Por último, la ordenación del área de carácter estratégico de la bahía de Pasaia (Pasaia, Donostia/San Sebastián, Errentería y Lezo) como foco de la *transformación integral del recinto interior del Puerto de Pasaia.* Su ubicación en el entorno de esa área hace que el desarrollo industrial / de actividades económicas de Papin deba ser objeto de la debida consideración en ese marco.

Todo da pie a concluir que el desarrollo industrial de Papin es acorde con los objetivos y criterios de intervención del referido PTP:

2.3.- <u>El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterranea)</u>

Algunas de las afecciones de ese Plan en el ámbito Papin son las siguientes:

* Desde una perspectiva hidráulica:
  - No tiene afecciones en materia de inundabilidad.
  - La regata de Molinao responde, en el tramo afectado, a las condiciones propias de un encauzamiento existente.
  - Dicha regata forma parte del grupo o tramo 0 de cauces fluviales.

* Desde una perspectiva urbanística:
  - La regata de Molinao responde, en el tramo afectado, a las condiciones propias de las márgenes en ámbitos desarrollados.
  - En atención a lo establecido en los apartados 2 y 3 del epígrafe "F.3 Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados" se han de tener en cuenta, entre otras, las cuestiones siguientes:
    . Los desarrollos objeto de este proyecto no son nuevos sino existentes. Todas las edificaciones existen, sin que ninguna de ellas sea nueva.
    . La situación actual se mejora con las medidas siguientes:
      * La previsión de apertura de la regata a cielo abierto en los tramos hoy día soterrados.

* La previsión de derribo de las edificaciones existentes en Camino de Artxipi 93 y 111.

. Se plantea que el retiro de las edificaciones que este proyecto consolida coincida con el de las edificaciones existentes.
Las características y condicionantes de Papin, incluidas las relacionadas con la regata Molinao, sumados a la inexistencia de problemas de inundabilidad y al hecho de incidir en una trama urbana consolidada, justifica esa propuesta.

* No hay afecciones de carácter ambiental.

La suma de esas previsiones conlleva la adecuación de este proyecto al citado PTS en los terminos asociados a ellas.

2.4.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

Dicho no contiene previsiones que sean de aplicación en un supuesto como el planteado por este proyecto, de consolidación de la mayor parte de los desarrollos industriales existentes en Papin.

Cabría indicar, en todo caso, que esa consolidación es acorde con los objetivos y los criterios de ese PTS de consolidación e incentivación de los desarrollos industriales y de actividades económicas existentes en la trama urbana actual.

III.- ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) no son de aplicación en el desarrollo urbanístico ahora planteado en Papin en la medida en que no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas.

San Sebastián, Noviembre de 2019.

Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento.
II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenido y metodología general. Criterios generales.
III.- Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalua.
IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de San Sebastián.
V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas del proyecto urbanístico.
VI.- Conclusiones.

ANEXOS.

1.- La situación socioeconómica de Donostia en distintas materias.
2.- La situación sociolingüística de Donostia.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En atención a lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), 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.*

Debido a ello, el proyecto urbanístico del que forma parte este documento se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, la evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el tipo de planes que han de ser objeto de evaluación; el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo…); etc.

En ese contexto, la evaluación se realiza de conformidad con, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

* Su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de intervención y decisión propio del proyecto urbanístico y sus propuestas. Carecería de justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al proyecto

* En atención a su incidencia en dicho contenido, se analizan, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

    - La situación socioeconómica de San Sebastián.

    - La situación sociolingüística de San Sebastián.

III.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO QUE SE EVALUA.

Esas propuestas son las expuestas en el proyecto en el que se incluye este documento. De ahí que, en este momento, nos remitamos a su contenido a los efectos de su conocimiento, sin que resulte necesaria su reiteración. En todo caso, a modo de mero recordatorio de algunas de ellas, cabe destacar las siguientes:

* Reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito "AL.14 Papin", consolidando su destino preferente a usos industriales, conforme a la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Consolidación de los desarrollos industriales existentes y determinación de las medidas necesarias para la regeneración urbana y el incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…) del ámbito. Se exceptúan de dicha consolidación las edificaciones situadas en las parcelas del Camino Artxipi 93 y 111-113 por razones relacionadas con el citado incremento de las dotaciones.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

Como resultado de todo ello, no se prevén nuevos desarrollos urbanisticos industriales ni de otra naturaleza.

IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE SAN SEBASTIÁN.

1.- Introducción.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales. En concreto:

* La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.

  En todo caso, esos datos han sido complemeantados y/o contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el propio Ayuntamiento (Departamento de Euskera), INE, Soziolinguistika Klusterra…

* Los datos socioeconómicos y sociolingüísticos analizados inciden en las materias relacionadas con, por un lado, la evaluación lingüística planteada y, por otro, las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalua.

* En lo referente al período analizado:

  - La mayor parte de los datos sociolingüísticos inciden en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual (datos referentes al uso del euskera en la calle; situación existente en materia de modelos de educación…).

    Gran parte de esos datos tienen su origen en la encuesta sociolingüística del año 2016. Otros en la encuesta del año 2011 o en estudios específicos realizados por Soziolinguistika Klusterra.

  - La mayor parte de los datos socioeconómicos incide en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

2.- La situación socioeconómica de San Sebastián en distintas materias.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 1 adjunto a este documento. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

2.1.- La población.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población en el año 2016, y su evolución desde el año 2001 era la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 1

AÑO	POBLACIÓN
2001	178.131
2006	182.033
2011	182.026
2016	180.179
2017	180.558
2019 (enero)	181.652

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* Reflexiones generales:
  - La población de San Sebastián está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeras oscilaciones hacia arriba y abajo.

* La población y su origen o lugar de nacimiento:
  - Los datos referentes al lugar de nacimiento de la población de San Sebastián indican que hay: una estabilización de la población con origen en la CAPV, si bien con un ligero descenso (74%-73%); un descenso de las personas con origen en otras comunidades autónomas españolas (22%-17%); una estabilización de la población extranjera (8% - 9%), si bien tuvo un importante incremento en el período 2001-2006

  - En el siguiente cuadro se reflejan las tendencias generales referentes al origen o lugar de nacimiento de la población de Donostia en los últimos 5 años.

CUADRO 2

LUGAR NACIMIENTO	AÑOS 2012 – 2013 – 2014 – 2015 - 2016
	Porcentaje -%-
Alava	0,73
Bizkaia	2,26
Gipuzkoa	69,96
Total CAPV	72,95
Otras provincias españolas	17,37
Extranjero	9,68
TOTAL	**100,00**

* La población y su edad:
  - Se detecta una estabilización de la población de 0-19 años, un descenso de la población de 20-64 años y un incremento de la población de más de 65 años.

* La población y el sexo:
  - Los datos referentes al sexo en el período 2001 – 2016 son estables. Así, el porcentaje de las mujeres está en torno al 53 % y el de los hombres al 46 %.

2.2.- La vivienda.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, el número de viviendas de San Sebastián en el año 2018, y su evolución desde el año 2001 es la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 3

AÑO	VIVIENDAS –nº-
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973
2018	92.164

Fuente: EUSTAT

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* En el período 2001 – 2018 el número de viviendas se ha incrementado en 14.686 viv.

* En ese mismo período, el número de viviendas familiares y/o principales ha tenido un ligero descenso del 85,14% al 83,92%, a costa de un ligero incremento de la vivienda restante (2ª viv. + desocupada).

3.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 2 adjunto a este documento. A esos efectos se toma como referencia la población de 2 o más años. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

3.1.- El conocimiento del euskera.

* La situación general actual (resultante de la encueta lingüística de 2016) es la siguiente:

CUADRO 4

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS –nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	81.274	46,01
Casi-euskaldunes	34.825	19,72
Erdaldunes	60.538	34,27
Total	176.637	100,00

* Algunas de las tendencias detectadas en el período 2001-2016 son las siguientes:

  - Un importante incremento de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, en el año 2001 dicha cuantía era de 60.415 (34,71%). Y en el año 2016 de 81.274 (46,01 %).
  - Un descenso del número y porcentaje de personas casi-euskaldunes. Así, en el año 2011 el número de personas era de 49.184 (28.26%). Y en el año 2016 de 34.825 (19,72 %).

  - Un descenso del número y porcentaje de personas erdaldunes. Así, en el año 2001 el número de personas era de 64.438 (37,03%). Y en el año 2016 de 60.538 (34,27 %).

* La suma de euskaldunes y casi-euskaldunes en el año 2016 da un total de 116.099 (65,73%).

* En lo referente a la edad y al año 2016, el 22% de los euskaldunes está en la franja de 2-14 años, el 30% en la de 15-34 años, el 35% en la de 35-64 años y el 13% son mayores de 65 años

3.2.- La lengua materna.

* La situación actual (derivada de la encuesta de 2016) es la siguiente:

CUADRO 5

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	19,61
Castellano	67,01
Los dos	8,81
Otro idioma	4,57
Total	100,00

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) es considerablemente superior al de las personas cuya lengua materna es el euskera (19,61%).

3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

* La situación general en el año 2016 era la siguiente:

CUADRO 6

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	14,12
Castellano	69,91
Los dos	13,00
Otro idioma	2,97
Total	100,00

* El porcentaje de uso del euskera en casa es bajo (14,12%). Y sigue siendo bajo si se suma el porcentaje de personas que utilizan las dos lenguas (euskera y castellano; 27,12%).

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) y casi-euskaldunes (19,72%) es considerablemente superior al de las personas que usan el euskera en casa, bien de manera diferenciada (14,12%), bien junto con el castellano (13,00%).

  Por lo tanto, un importante número de personas euskaldunes no utilizan el euskera en su casa.

3.4.- El uso del euskera en la calle.

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el año 2001 era del 15,80%. Y en el año 2016 del 15,20%.

* El uso del euskera por parte de mujeres y hombres está equilibrado (en torno al 15% en el año 2016).

* En atención a la edad y al período 2001-2016, el uso del euskera está estabilizado en la franja de 2-14 años, ha descendido (del 17% al 13%) en la de 15-24 años, y está estabilizado en las de 24-65 años y más de 65 años (sin perjuicio de ligeras oscilaciones al alza y a la baja).

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el barrio de Ibaeta es del 4,20%, inferior en 11 puntos al de la media de la ciudad.

3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos obtenidos cabe destacar:

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos de los modelos A y B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza infantil-primaria.

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, y algo menos del B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza secundaria.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A y el incremento de los del modelo D en el bachillerato.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, el incremento de los modelos B y D en la formación profesional.

4.- Otras cuestiones.

Donostia cuenta con el Plan General de Euskera 2015-2019, aprobado mediante resolución de 24 de abril de 2015. Responde a la configuración y a las pautas propias de un Plan de Accción para la Promoción del Euskera (ESEP).
Algunos de sus objetivos y líneas de actuación son los siguientes:

* Objetivo estratégico 1: adquisición del euskera:
  - Transmisión familiar.
  - Enseñanza.
  - Euskaldunización-alfabetización.

* Objetivo estratégico 2: uso del euskera:
  - Administración.
  - Área socioeconómica: comercio y hostelería.
  - Ocio y deporte.

* Objetivo estratégico 3: calidad del euskera:
  - Actividad cultural.
  - Planificación del corpus y calidad del euskera.
  - Medios de comunicación.

* Otros objetivos transversales:
  - Motivación hacia el euskera: sensibilización y motivación.
  - Difusión del euskera: proyección para la ciudad.

Los objetivos anteriores se complementan con otros relacionados con la incentivación de Planes Integrales de los Barrios.

V.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

1.- Premisas generales de la evaluación.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas que las referidas propuestas urbanísticas pudieran tener en el euskera.

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

* Las propuestas urbanísticas a evaluar son, en concreto, las previstas en el proyecto del que forma parte este documento y sintetizadamente expuestos en el epígrafe III.

  De conformidad con lo indicado en ese epígrafe, el ámbito Papin tiene un carácter preferentemente industrial y no se plantean nuevos desarrollos urbanísticos en él.

* Según distintos expertos y entidades (UEMA, Soziolinguistika Klusterra…), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%.

  A su vez, en esa línea, el Proyecto de Decreto sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi (elaborado el año 2018 y carente de vigencia dado que no ha sido aprobado) considera como *espacios vitales del euskera o arnasguneak las zonas geográficas o sociofuncionales en las que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera supera el 80%, siendo lengua de uso normal y general en las relaciones sociales, sin perjuicio del conocimiento y garantía del derecho de uso del castellano*.

  El índice de San Sebastián es del 55,87%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

  Eso sí, es el segundo municipio de la CAPV de mayor masa de población euskaldun (81.274 personas). Le supera únicamente Bilbao (97.287 personas).

* El período 2001-2016 se ha caracterizado, entre otros, por los siguientes factores:

  - El incremento de la población de 2.048 habitantes (pasando de 178.131 hab. a 180.179 hab.).

  - El incremento del número de viviendas de 13.495 viv. (pasando de 77.478 viv. a 90.973 viv.); eso ha supuesto un incremento aproximado del 18%.

  - El incremento de la población euskaldun, que ha pasado del 34,71% (2001) al 46,01% (2016), del total de la población de la ciudad.

  - La reducción del uso de euskera en la calle, pasando del 15,80% (2001) al 15,20% (2016).

2.- Evaluación del impacto lingüstico del proyecto urbanístico.

La realización de esa evaluación en el contexto descrito da pie a considerar y/o destacar, entre otras, las distintas cuestiones siguientes:

A.- Afecciones del proyecto en cuanto a la población de la ciudad y del barrio de Altza.

El proyecto urbanístico no conllevará el incremento de la población de la ciudad en la medida en que no se preven desarrollos residenciales y se consolidan los desarrollos industriales existentes, salvo los situados en el camino de Artxipi 93 y 111-113.

B.- Calidad de vida.

Conforme a lo expuesto, el proyecto incide en un ámbito industrial de limitada superficie y dimensión (33.105 m² de suelo) que se consolida sin previsión alguna de incremento.

Debido a ello, las propuestas del proyecto alteraciones relevantes de la situación actual.

C.- Actividades económicas.

El proyecto consolida, con las salvedades mencionadas, los desarrollos industriales existentes, con una edificabilidad total aproximada de 17.707 m²(t).

Debido a ello, sus previsiones no tendrán particulares afecciones ni en la ciudad ni en el entorno urbano del que forma parte el ámbito.

D.- Infraestructuras de comunicación.

El ámbito "14. Papin" se apoya, en la actualidad y a los efectos de su comunicación, en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636.

El proyecto urbanístico consolida esa situación sin previsión alguna de reajuste o complementación de la red viaria.

E.- Afecciones socioculturales del proyecto.

Las propuestas del proyecto no conllevarán afecciones socioculturales en la población de la ciudad y del entorno afectado en la medida en que no supondrá, por un lado, incremento alguno de dicha población y, por otro, implantación y desarrollo de equipamientos y actividades que tengan afecciones socioculturales en la población actual.

F.- Otras cuestiones.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que el proyecto urbanístico tampoco conllevará modificaciones en lo referente al número de visitantes, a la política lingüística desarrollada en el municipio ni a las redes de relación de la comunidad lingüística del municipio.

Así, el hecho de que se consolide un desarrollo industrial existente y situado en la periferia del municipio da pie a considerar que no tendrá afecciones de esa naturaleza en la medida en que no implicará la atracción de visitantes o turístas y no tendrá afección alguna en las políticas lingüísticas del municipio ni en las redes de relación de la población actual.

G.- Conclusiones.

De conformidad con lo estudios realizados en la materia (Soziolinguistika Klusterra, Gaindegia, ec.) las propuestas urbanísticas de ordenación de nuevas viviendas suponen o pueden suponer el incremento de la población del municipio afectado. Y esos incrementos tienen o pueden tener afecciones en la realidad sociolingüistica del municipio en atención a factores como los siguientes: el incremento de la población actual que puede conllevar; los condicionantes sociolingüísticos de la población nueva y su sintonía o no con los de la población actual; etc.

En esa misma línea, otro tipo de propuestas urbanísticas pueden conllevar la llegada o atracción de visitantes, turistas, etc. que, según sean de mayor o menor alcance y proporción, también pueden tener afecciones en la realidad y en las costumbres sociolingüisticas del municipio y del entorno urbano afectado.

No es ese el caso de las propuestas planteadas en el referido proyecto urbanístico en la medida en que no inciden ni directa ni indirectamente en ninguna de las cuestiones anteriores. Es más, en la medida en que suponen la consolidación de una redalidad industrial-urbanística existente no conllevarán singulares alteraciones de la realidad socioeconómica actual ni, por lo tanto, de la realidad sociolingüística actual.

VI.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que el proyecto no tendrá afecciones en la situación sociolingüística de Donostia y del entorno urbano afectado, ni en la situación del euskera que justifiquen su complementación con las correspondientes medidas preventivas, correctoras, etc. de dichas afecciones.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

ANEXOS.

1.- La situación socioeconómica de San Sebatián en distintas materias.

2.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

ANEXO 1.

LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE SAN SEBASTIÁN EN DISTINTAS MATERIAS.

1.- LA POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN.

-1-

Evolución general y por sexo de la población (2001– 2016)

AÑO	SEXO	POBLACIÓN	
		Cantidad	%
2001	Mujeres	94.417	53,00
	Hombres	83.714	47,00
	Total	**178.131**	100,00
2006	Mujeres	96.694	53,12
	Hombres	85.339	46,88
	Total	**182.033**	100,00
2011	Mujeres	96.873	53,22
	Hombres	85.153	46,78
	Total	**182.026**	100,00
2014	Mujeres	96.028	53,23
	Hombres	84.369	46,77
	Total	**180.397**	100,00
2016	Mujeres	95.727	53,13
	Hombres	84.452	46,87
	Total	**180.179**	100,00
2019	Mujeres	96.307	53,02
	Hombres	85.345	46,98
	Total	**181.652**	100,00

Fuente: EUSTAT

-2-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2001 – 2016)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO					
	2001	2006	2011	2014	2016	2019
Alava	1.528	1.450	1.357	1.297	1.318	1.326
Bizkaia	4.459	4.392	4.192	4.035	4.074	4.082
Gipuzkoa	127.092	128.796	127.118	126.341	126.282	125.933
Total CAPV	133.079	134.638	132.667	131.673	131.674	131.341
Otras provincias (España)	39.564	36.373	33.274	31.796	30.819	29.799
Extranjero	5.488	11.022	16.085	16.928	17.686	20.512
TOTAL	**178.131**	**182.033**	**182.026**	**180.397**	**180.179**	181.652

Fuente: EUSTAT

-3-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2014 - 2018)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%		
Alava	1.297	0,72	1.296	0,72	1.318	0,73	1.337	0,74	1.349	0,75
Bizkaia	4.035	2,24	4.061	2,25	4.074	2,26	4.083	2,26	4.105	2,27
Gipuzkoa	126.341	70,03	126.292	70,05	126.282	70,09	126.207	69,90	126.158	69,70
Total CAPV	131.673	72,99	131.649	73,02	131.674	73,08	131.627	72,90	131.612	72,72
Otras provincias (España)	31.796	17,63	31.413	17,42	30.819	17,10	30.566	16,93	30.171	16,67
Extranjero	16.928	9,38	17.229	9,56	17.686	9,82	18.365	10,17	19.206	10,61
TOTAL	**180.397**	**100,0**	**180.291**	**100,00**	**180.179**	**100,00**	**180.558**	**100,00**	**181.652**	**100,00**

Fuente: EUSTAT

-4-

Evolución de la población en atención a su edad (2001 – 2016)

EDAD	AÑO					
	2001	2006	2011	2014	2016	2019
0 – 19	30.832	30.167	30.567	30.706	30.906	30.813
20 – 64	112.790	115.825	113.109	109.662	108.029	107.385
= > 65	34.509	36.041	38.350	40.029	41.244	43.454
TOTAL	**178.131**	**182.033**	**182.026**	**180.397**	**180.179**	**181.652**

Fuente: EUSTAT

2.- LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN.

-5-

Evolución general de la vivienda (2001 – 2016)

AÑO	VIVIENDAS –nº-
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973
2018	92.164

Fuente: EUSTAT

-6-

Evolución general de la vivienda familiar en atención a su ocupación (2001 – 2016)

AÑO	OCUPACIÓN	VIVIENDAS	
		Cantidad	**%**
2001	Principal	65.961	85,14
	Resto (2ª viv. + desocupada)	11.517	14,86
	Total	77.478	100,00
2006	Principal	70.264	82,93
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.465	17,07
	Total	84.729	100,00
2011	Principal	74.555	83,35
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.890	16,65
	Total	89.445	100,00
2014	Principal	76.116	84,37
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.098	15,63
	Total	90.214	100,00
2016	Principal	76.800	84,42
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.173	15,58
	Total	90.973	100,00
2018	Principal	77.348	83,92
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.816	16,08
	Total	92.164	100,00

Fuente: EUSTAT

ANEXO 2.
LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN.

1.- NIVEL / CONOCIMIENTO DE EUSKARA.

-1-
Evolución general (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	60.415	34,71	49.184	28,26	64.438	37,03	174.037	100
2006	71.106	40,35	46.900	26,62	58.201	33,03	176.207	100
2011	72.071	40,59	50.793	28,61	54.701	30,81	177.565	100
2016	81.274	46,01	34.825	19,72	60.538	34,27	176.637	100

Fuente: EUSTAT.

-2-
Evolución general en atención a la edad (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2-14	2001	11.848	64,02	4.969	26,85	1.690	9,13	18.507	100
	2006	12.765	67,19	4.495	23,67	1.737	9,14	18.997	100
	2011	16.444	81,18	2.940	14,51	873	4,31	20.257	100
	2016	17.839	88,24	1.972	9,75	406	2,01	20.217	100
15-34	2001	22.120	44,88	17.221	34,94	9.944	20,18	49.285	100
	2006	24.873	56,76	12.201	27,84	6.750	15,40	43.824	100
	2011	22.992	58,03	9.223	23,28	7.406	18,69	39.621	100
	2016	24.333	67,21	4.270	11,79	7.599	20,99	36.202	100
35-64	2001	17.781	24,25	21.386	29,18	34.142	46,57	73.309	100
	2006	24.140	30,71	23.729	30,18	30.742	39,11	78.611	100
	2011	23.,587	29,20	30.115	37,28	27.073	33,52	80.775	100
	2016	28.515	35,50	21.274	26,49	30.524	38,01	80.313	100
= > 65	2001	8.576	26,04	5.608	17,03	18.752	56,93	32.936	100
	2006	9.328	26,82	6.475	18,62	18.972	54,56	34.775	100
	2011	9.068	24,57	8.515	23,06	19.329	52,37	36.912	100
	2016	10.587	26,53	7.309	18,32	22.009	55,15	39.905	100

-3-

Evolución general en atención al sexo (2001 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Mujeres	32.768	35,42	25.472	27,53	34.274	37,05	92.514	100
	Hombres	27.647	33,91	23.712	29,09	30.164	37,00	81.523	100
	Total	60.415	---	49.184	---	64.438	---	174.037	100
2006	Mujeres	38.503	41,03	24.373	25,97	30.973	33,00	93.849	100
	Hombres	32.603	39,59	22.527	27,35	27.228	33,06	82.358	100
	Total	71.106	---	46.900	---	58.201	---	176.207	100
2011	Mujeres	38.318	40,49	26.257	27,75	30.060	31,76	94.635	100
	Hombres	33.753	40,70	24.536	29,59	24.641	29,71	82.930	100
	Total	72.071	---	50.793	---	54.701	---	177.565	100

-4-

Evolución general en atención al lugar de nacimiento (2001 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Gipuzkoa	54.719	44,06	39.231	31,59	30.253	24,36	124.203	100
	Otro T.H. CAPV	1.741	29,81	1.746	29,90	2.353	40,29	5.840	100
	Otra C.A. España	3.228	8,36	6.992	18,11	28.384	73,53	38.604	100
	Fuera España	727	13,49	1.215	22,54	3.448	63,97	5.390	100
	TOTAL	60.415	---	49.184	----	64.438	----	174.037	---
2006	Gipuzkoa	59.566	48,35	35.602	28,90	28.018	22,74	123.186	100
	Otro T.H. CAPV	2.042	35,41	1.648	28,58	2.077	36,02	5.767	100
	Otra C.A. España	4.561	12,64	6.934	19,22	24.586	68,14	36.081	100
	Fuera España	4.937	44,19	2.716	24,31	3.520	31,50	11.173	100
	TOTAL	71.106		46.900		58.201		176.207	---
2011	Gipuzkoa	64.531	52,54	36.613	29,81	21.684	17,65	122.828	100
	Otro T.H. CAPV	1.967	36,17	1.828	33,62	1.643	30,21	5.438	100
	Otra C.A. España	3.248	9,94	8.443	25,85	20.976	64,21	32.667	100
	Fuera España	2.325	13,98	3.909	23,50	10.398	62,52	16.632	100
	TOTAL	72.071		50.793		54.701		177.565	---

2.- LENGUA MATERNA.

-5-

Evolución general (2001 – 2016).

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	35.572	19,94	37.076	20,52	35.963	19,78	35.430	19,61
Castellano	126.342	70,83	125.249	69,33	124.375	68,43	121.060	67,01
Las dos	13.097	7,34	13.634	7,55	14.570	8,01	15.918	8,81
Otra lengua	3.366	1,89	4.698	2,60	6.880	3,78	8.250	4,57
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadaro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

3.- USO DEL EUSKERA EN CASA.

-6-

Evolución general (2001 – 2016).

(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	17.194	9,64	20.456	11,32	22.026	12,12	25.509	14,12
Castellano	138.882	77,86	138.897	76,89	138.349	76,10	126.304	69,91
Las dos	21.172	11,87	19.770	10,94	17.512	9,63	23.479	13,00
Otro lengua	1.129	0,63	1.534	0,85	3.901	2,15	5.366	2,97
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

4.- EL USO DEL EUSKARA EN LA CALLE.

-7-

Evolución general (2001 – 2016).

(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2001	27.60	17.00	12.90	6.80	15.80	12.10	15,80
2006	33.90	18.20	15.10	7.40	18.10	18.30	18,20
2011	27.20	14.60	14.00	6.30	15.10	15.30	15,20
2016	26.90	13.00	13.50	6.90	15.50	15.00	15,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-8-
El barrio de Altza (2016).
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	
2016	9,90	4,30	3,90	1,10	4,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

5.- MODELOS EN LA ENSEÑANZA.

-9-
Situación según niveles de educación (curso 2006-2017).

NIVEL EDUCACIÓN	AÑO	MODELO DE EDUCACIÓN (%)		
		MODELO A	MODELO B	MODELO D
Infantil + Primaria	2006 – 2007	7	37	55
	2014 - 2015	9	20	71
	2017 - 2018	9	16	75
E. Secundaria	2006 – 2007	11	45	44
	2014 - 2015	8	37	54
	2017 - 2018	8	32	60
Bachillerato	2006 – 2007	56	7	36
	2014 - 2015	42	8	50
	2017 - 2018	38	7	55
F. Profesional	2006 – 2007	83	0	17
	2014 - 2015	71	1	28
	2017 - 2018	60	14	26

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia.

Documento 1.4.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Documento 1.4.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

ÍNDICE

I.- Objeto del documento.
II.- Marco general de realización de esta evaluación.
III.- El proyecto urbanístico y sus objetivos y propuestas.
IV.- Diagnóstico de la situación actual de mujeres y hombres y el Plan de Igualdad.
V.- El desarrollo urbanístico del ámbito afectado y la perspectiva de género.

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de evaluar desde la perspectiva de género el proyecto urbanístico del que forma parte.

Dicha evaluación se realiza en el marco de las disposiciones y documentos mencionados en el siguiente epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.

La evaluación planteada se realiza en el marco conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en:

1.- Las disposiciones generales siguientes:

* Promovidas por la Administración del Estado:
  - Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, 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"…).

* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

  - Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).
  - Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

  Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por *parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella,* sus previsiones también son objeto de consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

2.- Los documentos o trabajos específicos siguientes:

* El diagnóstico sobre la situación de mujeres y homnbres en Donostia / San Sebastian (2013).
* El III Plan para la igualdad de mujeres y hombres (2014-2018).
* El Proyecto del Mapa de los puntos críticos de Donostia / San Sebastián.
* Otros documentos: Plan Municipal de Vivienda (2018); El peatón en Donostia (una estrategia para la movilidad peatonal), de 2002; Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008-2024); etc.

III.- EL PROYECTO URBANÍSTICO Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

Las propuestas del proyecto urbanístico son las expuestas en él. De ahí que, en este momento, nos remitamos a su contenido a los efectos de su conocimiento, sin que resulte necesaria su reiteración. En todo caso, a modo de mero recordatorio de algunas de ellas, cabe destacar las siguientes:

* Reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito "AL.14 Papin", consolidando su destino preferente a usos industriales, conforme a la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Consolidación de los desarrollos industriales existentes y determinación de las medidas necesarias para la regeneración urbana y el incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…) del ámbito. Se exceptúan de dicha consolidación las edificaciones situadas en las parcelas del Camino Artxipi 93 y 111-113 por razones relacionadas con el citado incremento de las dotaciones.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

Como resultado de todo ello, no se prevén nuevos desarrollos urbanisticos industriales ni de otra naturaleza.

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE MUJERES Y HOMBRES Y EL PLAN DE IGUALDAD.

Algunas de las cuestiones a destacar a ese respecto, resultantes de los documentos mencionados en el apartado 2 del epígrafe II y actualizados en distintos extremos son las siguientes:

* Tomando como referencia los datos correspondientes a comienzos del año 2019:
  - La población total de Donostia es de 187.418 hab.
    De ese total, el 52,88% son mujeres y el 47,12% hombres.
  - La población total del barrio de Altza es de 20.453 hab.
    De ese total, el 51,17% son mujeres y el 48,83% hombres.
  - En cuanto a la edad de la población de Ibaeta, la situación es la reflejada en el siguiente cuadro:

CUADRO 1

AÑOS	MUJERES		HOMBRES		TOTAL	
0 – 9	925	8,84 %	964	9,65 %	1.889	9,24 %
10 – 19	875	8,36 %	936	9,37 %	1.811	8,86 %
20 – 39	2.141	20,46 %	2.188	21,91 %	4.329	21,17 %
40 – 59	3.189	30,48 %	3.256	32,61 %	6.445	31,52 %
60 – 74	2.092	19,99 %	1.888	18,91 %	3.980	19,46 %
≥ 75	1.242	11,87 %	754	7,55 %	1.996	9,76 %
Total	10.464	100 %	9.986	100 %	20.450	100 %

De conformidad con esos datos, en todas las franjas de edad comprendidas entre 0 y 39 años, hay menos mujeres (hasta un total del 37,66%) que hombres (hasta un total del 40,93 %).
A su vez, en todas las franjas de edad de más de 40 años, hay más mujeres (hasta un total del 62,34%) que hombres (hasta un total del 59,07 %).

* Las necesidades de vivienda detectadas en la ciudad en la franja de edad de 18-44 años (año 2015) ascienden a:
  - Mujeres: 29.423 viv.
  - Hombres: 28.956 viv.
  - Total: 58.379 viv.

* Los expedientes de solicitud de vivienda protegida por parte de personas empadronadas en San Sebastián y registradas en Etxebide (año 2017) ascendían a:

CUADRO 2

SOLICITANTE	COMPRA		ALQUILER		TOTAL	
Mujer	796	41,90	2.343	47,20	3.139	45,70
Hombre	680	35,80	1.648	33,20	2.328	33,90
Ambos	425	22,40	971	19,60	1.396	20,30
Total	1.901	100,00	4.962	100,00	6.863	100,00

* En lo referente a la población demandante de vivienda protegida de Etxebide y que cumple los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas (2017):

CUADRO 3

SOLICITANTE	EMPADRONADOS		NO EMPADRONADOS		TOTAL	
Mujer	202	56,00	49	44,50	251	53,30
Hombre	75	20,80	17	40,00	92	19,50
Ambos	84	23,30	44	15,50	128	27,20
Total	361	100,00	110	100,00	471	100,00

* Las mujeres son demandantes de vivienda protegida y residentes en ellas en mayor cuantía y proporción que los hombres,

* En cuanto a la movilidad:
- Siguen existiendo patrones de movilidad diferentes entre mujeres y hombres (respecto a la frecuencia, las razones, la duración, los medios de que disponen, etc,...) al menos en la medida en que las mujeres siguen siendo quienes se ocupan en mayor medida de las tareas reproductivas (cuidado de la familia, tareas del hogar, etc,...), y a que una gran parte de esas tareas se desarrollan fuera del hogar, lo cual implica la realización de muchos y diversos desplazamientos.
- Las mujeres se desplazan más que los hombres por razones de cuidados, compras y relaciones de amistad. Y los hombres más por razones de trabajo y deporte.
- La economía doméstica y los cuidados familiares forman parte fundamental de la vida urbana. Y en torno a ellos se desarrollan multitud de desplazamientos cotidianos, fundamentalmente de las mujeres y de algún sector de hombres.
- Las principales usuarias del transporte público son las mujeres (61%).
- Entre las personas que caminan cotidianamente hay una mayor proporción de mujeres que de hombres (57% frente a 43%).

* Se detecta una situación contradictoria resultante de:
- Por un lado, la necesidad de promover un modelo de ciudad que cuente con servicios urbanos de proximidad y barrios multifuncionales.
- Por otro, una importante crisis del comercio de proximidad, que dificulta la materialización del citado modelo de cercanía. Esto perjudica, en particular, a las mujeres, que son quienes más vida de barrio realizan.

* Se han de promover medidas para eliminar los espacios y lugares de mayor inseguridad de la ciudad y garantizar que no se generen nuevos puntos críticos.

A ese respecto y tomando como referencia el mapa de puntos críticos de la ciudad, no se detecta la presencia de ese tipo de puntos en el entorno de Papín.

* Procede incorporar la perspectiva de género a la ordenación urbanística.

V.- EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- La perspectiva de género y su integración en la ordenación urbanística planteada.

1.1.- La necesidad de la revitalización y regeneración urbana, también por razones de género.

En atención a lo expuesto en el proyecto urbanístico, la situación actual del ámbito Papín responde, entre otros, a los condicionantes siguientes:

* Su ubicación en la trama urbana de la ciudad, en colindancia con Pasai Antxo.

* El "divorcio" existente entre, por un lado, su destino a desarrollos residenciales en el PGOU vigente y, por otro, su realidad de ámbito industrial.
* El estado actual de deteríoro que el citado "divorcio" no hace sino acentúar.

En ese contexto, las características y los condicionantes del ámbito dan pie a destacar, entre otras, las dos conclusiones siguientes.

Por un lado, su desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Por otro, su regeneración y revitalización urbana está asociada a la consolidación de su carácter de ámbito destinado, preferentemente, a actividades económicas y de los desarrollos edificatorios de esa naturaleza existentes.

Dicha regeneración es igualmente necesaria desde la perspectiva de género en la medida en que es imprescindible para, entre otros extremos, dotar al ámbito de las debidas condiciones de seguridad, transparencia, etc. y contribuir a la diversificación funcional o de usos del entorno urbano en el que está situado, contribuyendo al mantenimiento de actividades económicas en un entorno urbano general preferentemente residencial.

1.2.- Las pautas de la ordenación urbanística y la perspectiva de género.

La integración de la perspectiva de genero en la ordenación urbanística justifica la determinación de esta a partir de la expresa y activa consideración de, entre otras, las pautas siguientes:

* Generar desarrollos urbanos que acentúen la integración del ámbito en la trama urbana de la ciudad y, en particular, en el entorno urbano del que forma parte
* Promover desarrollos urbanos dotados de la suficiente y adecuada densidad.
* Incrementar los servicios de proximidad y/o contribuir a la dinamización y a una mayor utilización de los existentes en el entorno.

Considerado en ese contexto, las propuestas del proyecto urbanístico contribuyen, en particular, a la integración urbana de Papin en la trama urbana del entorno en el que está ubicado, así como a la diversificación funcional o de usos de dicho entorno.

1.3.- La ordenación de dotaciones públicas que fomenten su función social y su efectiva utilización por la ciudadanía, y garanticen su seguridad.

Las propuestas planteadas a ese respecto conllevan la ampliación y regeneración del espacio público de Papin (mejora del viario, ampliación de los espacio libres, apertura a cielo abierto de la regata de Molinao...), así como a la apertura y mejora de la conexión del entorno urbano con la vaguada de Molinao y, a través de esta, con el parque Lau Haizeta.

1.4.- La diversidad de usos.

En atención a lo expuesto, la consolidación del destino de Papin a actividades económicas, así como de las edificaciones existentes de esa naturaleza, contribuye y contribuirá a la existencia y mantenimiento de un entorno urbano diversificado desde un punto de vista funcional o de usos.

Así, el entorno urbano del que forma parte Papin tiene un carácter preferentemente residencial. Debido a ello, el mantenimiento de las actividades económicas contribuye a su diversidad y riqueza urbana (frente a la pobreza que implicaría su eliminación).

Todo eso contribuye a la existencia de espacios de residencia y de trabajo en un mismo entorno urbano que beneficia, en particular, a las mujeres en cuanto que principales protagonistas o usuarias del barrio y/o entorno de proximidad.

1.5.- La ordenación urbanística del ámbito afectado y la movilidad del cuidado.

De conformidad con esa directriz, se trata de incentivar, en lo posible, la compatibilización de las responsabilidades de cuidado (incluidos los viajes o movimientos vinculados al cuidado de otras personas y al mantenimiento del hogar) con el empleo remunerado, de manera todas esas actividades puedan llevarse a cabo en el menor tiempo posible.

El hecho de mantener las actividades económicas de Papin puede incentivar la diversidad funcional y de usos del entorno urbano en el que está situado y, con ello, mejorar su situación actual en lo referente a la compatibilización de las responsabilidades de cuidado y el empleo remunerado.

1.6.- El diseño del espacio público a partir de la expresa consideración de las necesidades de, en particular, los niños y niñas, las mujeres y las personas mayores.

El diseño del espacio público de Papin se ha de adecuar a los criterios que determinen los proyectos de obras de urbanización a promover en el futuro.

Para ello, esos proyectos se han de elaborar a partir de la expresa consideración de las necesidades específicas de las citadas personas y colectivos a los efectos de determinar las pautas de urbanización delos citados espacios públicos a partir de, entre otras, las pautas siguientes:

* La adecuada iluminación de los espacios públicos.
* La organización clara y diáfana de los espacios públicos sin recovecos, escondrijos, etc. fomentando la visibilidad de las personas y la legibilidad, accesibilidad y continuidad material y visual de los espacios.
* La habilitación de paseos y/o lugares de estancia para personas de movilidad reducida con áreas de descanso en su recorrido.
* La habilitación de espacios liberados de la presión del automóvil.
* La habilitación de espacios de juegos infantiles sanos y seguros.
* La apertura y visibilización de la conexión del entorno urbano (calle Eskalantegi...) con la vaguada de Molinao y el parque Lau Haizeta.

2.- Evaluación del impacto en función del género (Directrices del Gobierno Vasco – Resolución 40/2012).

A los efectos de la realización de esta evaluación se toma como referencia el cuestionario incluido en el Anexo I de las *Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*, aprobadas mediante la resolución 40/2012, de 21 de agosto,

del Gobierno Vasco.Y en ese contexto cabe destacar las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

2.1.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de las propuestas del proyecto contribuya a la disminución de las desigualdades?

Las propuestas del proyecto afectarán directamente a las personas (mujeres, hombres...) que (en presente y/o futuro) van e irán a trabajar al ámbito afectado y su entorno.

En ese contexto, la regeneración urbana del ámbito contribuira a la diversificación funcional y/o de usos del entorno urbano en el que está situado aquél, con la consiguiente implementación de los desarrollos residenciales existentes con otros de actividades económicas.

Eso podrá contribuir a la revitalización urbana, social, económica, etc. de dicho entorno, que podrá beneficiar, en particular, a los residentes en él al acercar los espacios de residencia y trabajo. Las mujeres son las principales beneficiarias de la existencia de distintos tipos de usos (actividades económicas, vivienda...) y de servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) en un mismo entorno.

2.2.– ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

La regeneración urbana de un ámbito industrial existente y, con ella, su reactivación, es el principal recurso derivado del proyecto urbanístico. La consecución de esos objetivos podrá conllevar afecciones positivas en la disminución de las desigualdades en la medida en que:

* Supondrá la recualificación de un ámbito situado en la trama urbana actual.
* La diversificación funcional y/o de usos del entorno urbano afectado, garantizando el mantenimiento de actividades económicas en un entorno de carácter preferentemente residencial.
* Las mujeres son las principales beneficiarias de la existencia de distintos tipos de usos (actividades económicas, vivienda...) y de servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) en un mismo entorno. Son, asimismo, quienes realizan más vida de barrio.
  A ese respecto, el incremento de la diversidad funcional o de usos del ámbito y su entorno tendrá efectos positivos en su dinamización. Y esto tendrá impactos positivos, en particular, en las mujeres en cuanto que principales protagonistas de la vida de barrio.

2.3.– ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

La Modificación del Plan General es un instrumento urbanístico municipal cuya elaboración y tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (Ley de Suelo 2/2006, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 1985, Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local de 2013, etc.).

Esas disposiciones legales determinan los criterios de tramitación y aprobación por el Ayuntamiento del Plan, así como de intervención en ese proceso de otras Administraciones y entidades públicas [Gobierno Vasco, Administración Central, etc.). A ese respecto, el Plan actúa en un marco reglado, sin que desde su contenido y sus propuestas se pueda incidir de manera alguna en la toma de decisiones referentes a su aprobación y/o en lo concerniente a la representación y presencia de mujeres y hombres en los órganos de adopción de dichas decisiones.

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que el nuevo Pleno del Ayuntamiento de Donostia (a quien le corresponde la aprobación inicial, provisional y defintiva de la Modificación del Plan General) está conformado por un total de 27 personas, de las que 13 (48,15%) son mujeres y 13 (51,85%) hombres.

2.4.– ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

Las propuestas de la Modificación del Plan General podrán tener, en su caso, afecciones indirectas al tiempo que positivas a ese respecto.

Así, la regeneración y recualificación urbana de Papin puede incentivar y mejorar su integración en la trama urbana de la ciudad y, en concreto, su "cercanía" a los distintos servicios existentes en ella. Eso podrá implicar una mejora de la situación actual en lo referente a la compatibilización de las responsabilidades de cuidado y el empleo remunerado tanto por parte de las mujeres como de los hombres.

2.5.– ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

La Modificación del Plan General se promueve en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes: Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005; artículos 3, 19, 46...); Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/3007; (artículos 31...); Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015; artículos 20...); Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres (resolución 40/2012 del Gobierno Vasco); etc.

Y en ese marco, dicha Modificación es objeto de la correspondiente evaluación en función del género. Debido a ello, la adecuación de sus propuestas a los objetivos y criterios establecidas en dichas disposiciónes forma parte de las premisas de su elaboración y determinación.

3.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.

De conformidad con lo expuesto en el Mapa de Puntos Críticos de Donostia:

> *Mujeres y hombres no vivimos la ciudad de la misma manera. La división sexual del trabajo hace que la forma y frecuencia de los desplazamientos, por ejemplo, sean diferentes. En cuanto a la seguridad también hay diferencias: según el Diagnóstico de situación de Mujeres y Hombres en Donostia (...) hay el doble de mujeres (62%) que de hombres (32%) que se sienten inseguras en la ciudad, y lo hacen con una frecuencia tres veces mayor que los hombres; sobre todo en su barrio (35%), pero también en otros; en pasadizos (39%), parkings (17%), paradas de autobús (12%) y en su propio hogar (11%). Muchas mujeres se sienten inseguras por ir solas (47%), por salir de noche (44%), por la falta de iluminación (35%), por ser mujeres (27%), por su edad (10%)...*
> *Aunque hablemos de percepción de seguridad, esta tiene consecuencias en la libertad de movimientos de las personas y en especial de las mujeres. Por eso decimos que hombres y mujeres no vivimos la ciudad de la misma forma.*

En ese contexto, si bien conforme a lo indicado en el citado Mapa no se detectan puntos críticos en Papin y su entorno, lo cierto es que su situación actual es equiparable a uno de ellos.

Así, su estado actual de deteríoro hace de él un entorno urbano inseguro cuya recuperación y eliminación ha de entenderse vinculada, básicamente y en gran medida, a su regeneración y recualificación urbana, a su efectiva ocupación por actividades económicas y, para ello, a la mejora y remodelación de su urbanización.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

Documento 1.5.
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADADANA

Documento 1.5.
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADADANA

ÍNDICE

I.- Antecedentes y objeto de este documento.
II.- Marco legal vigente.
III.- Objetivos del Programa de Participación Ciudadana.
IV.- Contenido del Programa de Participación Ciudadana.
V.- Justificación de la integración del Programa de Participación Ciudadana en el marco de la tramitación de la Modificación del Plan General.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, junto a la regata de Molinao y en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m². Está ocupado por edificaciones y pabellones destinados preferentemente a actividades industriales, complementados con una edificación residencial.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010 (en adelante, Plan General de 2010) determina el régimen urbanístico general vigente en el ámbito y prevé su destino residencial, con la implantación de unas 229 viviendas.

A lo largo de los más de 9 años transcurridos desde la aprobación de ese Plan, dicho desarrollo residencial no ha sido ejecutado y no se ha dado paso alguno con ese fin.

Eso conlleva la existencia de un "divorcio" entre, por un lado, el destino residencial previsto en el citado Plan y, por otro, su realidad industrial que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Debido a ello y partiendo de la realidad actual, el objetivo ahora planteado es el de consolidar los desarrollos industriales existentes, con las salvedades que, justificadas por razones asociadas a la regeneración del ámbito y al incremento de dotaciones públicas, se determinan en el proyecto.

En ese contexto y en atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, esta Modificación del Plan General se ha de complementar con los correspondientes proceso de participación ciudadana y Programa de Participación Ciudadana.

La determinación de ese Programa constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO LEGAL VIGENTE.

Este Programa de Participación Ciudadana se elabora en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

* Artículo "5.e" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015):

  Todos los ciudadanos tienen derecho a (…) participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

* Artículo "8.1" de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

* Artículo "84.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

* Artículo 108 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

  a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

  b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

  c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

III.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Los objetivos de este Programa y del plan de participación ciudadana que se propone en él son, entre otros, los siguientes:

* Incentivar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y tramitación del documento urbanístico.

* Dar a conocer a la ciudadanía los objetivos y propuestas del documento urbanístico.

* Conocer las opiniones, sugerencias, observaciones, etc. de la ciudadanía en lo referente a los indicados objetivos y propuestas.

* Analizar esas opiniones, sugerencias y observaciones de la ciudadanía para, en lo posible, mejorar y/o complementar los objetivos y propuestas del documento urbanístico.

* Determinar las pautas formales adecuadas para promover dicha participación (sesiones de exposición y justificación de las propuestas, debate en torno a ellas…).

IV.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1.- Fases de participación.

Se plantean las dos fases de realización siguientes:

* Fase 1, a promover con anterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

* Fase 2, a promover con posterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

El contenido y los objetivos de cada una de esas fases son los expuestos en los siguientes apartados.

2.- Contenido y objetivos de la fase 1 de participación.

Conforme a lo indicado, se plantea su realización con anterioridad a la aprobación inicial de la mencionada Modificación del Plan General. Su contenido, así como las distintas actuaciones a promover, es el siguiente:

A.- **Actuación 1**: realización de una o más sesiones públicas y abiertas a la ciudadana de exposición y explicación de los objetivos y propuestas de la Modificación del Plan General:

* Se plantea la realización, en principio, de una sesión pública y abierta, sin perjuicio de que más adelante pueda acordarse su complementación con las restantes que se estimen adecuadas.

* Dicha sesión será realizada en el lugar y fecha que determine el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

* Los objetivos y las propuestas del documento urbanístico serán expuestos por los técnicos municipales.

* En ella se explicarán: los objetivos y propuestas del documento urbanístico; las formas de acceder a él y de poder consultarlo; el proceso de tramitación del documento urbanístico; cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

* La exposición y explicación de los objetivos y propuestas del documento se complementará con el correspondiente turno de preguntas y/o debate.

* En la sesión se pondrán a disposición de los presentes copias del resumen ejecutivo que se menciona en el apartado D.

* Se levantará un acta referente al contenido de la sesión o sesiones de exposición y explicación de los objetivos y propuestas del documento urbanístico; será elaborada por los técnicos municipales.

  En el acta se incluirán las opiniones, observaciones y sugerencias que se planteen en dicha o dichas sesiones con el detalle adecuado para su posterior valoración.

B.- **Actuación 2**: elaboración de un informe de valoración de las opiniones y sugerencias planteadas en la sesión pública:

* Tras la realización de la sesión expositiva se elaborará un informe de valoración de las opiniones, observaciones y sugerencias que se planteen en ella.

* Dicho informe será elaborado por los técnicos municipales e incluirá las razones que justifiquen la estimación o desestimación de las citadas opiniones y sugerencias.

C.- **Actuación 3**: resumen ejecutivo de la Modificación del Plan General.

* Se pondrá a disposición de la ciudadanía y de las entidades y asociaciones interesadas la documentación adecuada para que puedan, por un lado, conocer los objetivos y las propuestas del documento urbanístico y, por otro, emitir sus opiniones y sugerencias.

* Dicha documentación se corresponde con el resumen ejecutivo del documento urbanístico, complementado con los correspondientes planos.

3.- Contenido y objetivos de la fase 2 de participación.

Tras su aprobación inicial, la Modificación del Plan General será sometida al trámite de información pública y divulgado por los canales habituales. Además:

* El trámite de información pública se complementará con la realización de una nueva sesión pública y abierta a la ciudadana de exposición y explicación de sus propuestas en el supuesto de que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

* Se procederá a la elaboración de un informe de valoración de las alegaciones que se presenten, que incluirá las razones justificativas de su estimación o desestimación.

  En ese informe se analizarán, asimismo, las opiniones y propuestas que se planteen en la o las sesiones expositivas y explicativas del documento urbanístico

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MARCO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Dicha integración responde, entre otras, a las siguientes pautas y/o fases de trabajo:

1.- Fase 1.

Incluye la realización de los siguientes trabajos:

* Relacionados con la participación ciudadana.
  Los trabajos a realizar en esta fase consisten en promover y llevar a cabo las distintas actuaciones previstas en la citada fase 1 de participación.

* Relacionados con la elaboración de la Modificación del Plan General.
  El objetivo de los trabajos a realizar es el de cerrar la elaboración de ese documento urbanístico tras la valoración de las observaciones y sugerencias planteadas en la fase 1 de participación y, en su caso, su inclusión en el documento.

2.- Fase 2.

Incluye la realización de los siguientes trabajos:

* Relacionados con la participación ciudadana.
  Los trabajos a realizar en esta fase consisten en promover y llevar a cabo las distintas actuaciones previstas en la citada fase 2 de participación.

* Relacionados con la elaboración de la Modificación del Plan General.
  - Iniciar la tramitación del documento urbanístico, incluida su aprobación inicial y exposición pública.

- Valorar las alegaciones que se presenten en el trámite de exposición pública y/o fase 2 de participación, planteando su estimación o desestimación.

3.- Fase 3.

Su objetivo es el de continuar con la tramitación del documento urbanístico (aprobaciones provisional y definitiva, y demás trámites necesarios), reajustado, en su caso de conformidad las sugerencias y alegaciones estimadas.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

DOCUMENTO.
"2. NORMAS URBANÍSTICAS".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.14 Papin" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Sur de la regata de Molinao. Tiene una superficie de 33.105 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Artxipi [que acomete a la calle Eskalantegi y esta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1)] y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Se corresponde con el área "AL.18 Papin" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación es la reflejada en los planos de este proyecto.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Consolidación del desarrollo industrial existente y remodelación del patrimonio edificado y urbanizado, salvo en los supuestos en los supuestos afectados por los objetivos generales que se exponen a continuación.

* Recuperación en su totalidad del cauce de la regata de Molinao, en parte canalizado y soterrado en la actualidad.

* Mejora y ampliación de las dotaciones públicas existentes con incidencia, entre otras, en las siguientes cuestiones:
  - Apertura del ámbito en los dos extremos del camino Artxipi despejando tanto la entrada al ámbito en su extremo Nordeste (en su cruce con las calles Eskalantegi y Zilarginene) como, en su extremo Sudoeste o fondo, su conexión con la vaguada natural de Molinao y el parque rural de Lau Haizeta.
  - Complementación de la apertura de la regata de Molinao a cielo abierto con la ordenación en su entorno de los espacios libres que se estimen adecuados.
  - Ordenación integral de la red viaria pública del ámbito consolidando la existente, sin perjuicio de su mejora y complementación.
  - Reurbanización del ámbito.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
- La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10/AL.14 Uso industrial" (Superficie: 33.105 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:
- La resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(parcela), tomando como referencia a este respecto la superficie neta de las parcelas pormenorizadas ordenadas.
- En todo caso, se consolida la edificabilidad urbanística existente superior a la resultante de ese índice, correspondiente a los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).

* Bajo rasante (usos auxiliares):
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General (artículo 30).

B.- Condiciones generales de uso.
Las establecidas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana vigente para la zona global "B.10 Uso Industrial".

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este proyecto.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se determinan condiciones reguladoras de ese régimen.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Régimen de zonificación pormenorizada.

1.1.- Condiciones generales.

A.- Las zonas pormenorizadas ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.2.1 Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" de este proyecto.

B.- El régimen de edificación y uso de las distintas tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido para cada una de ellas en el vigente Plan General, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en este proyecto.

1.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30. Residencial de Edificación Abierta".

A.- Superficie: 486 m²(s).

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.

C.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30. Residencial de Edificación Abierta".

D.- Edificabilidad urbanística:

a) Sobre rasante: edificabilidad correspondiente a la edificación actual, y, más en concreto, a sus actuales parámetros formales (altura, número de plantas, alineaciones, etc.).
Con carácter orientativo, dicha edificabilidad se estima en 1.085 m²(t).

b) Bajo rasante.
Edificabilidad autorizada en el vigente Plan General para esta tipología de zona pormenorizada.

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
a) Sobre rasante:
Se consolida la edificación existente con sus actuales número de plantas y altura.
b) Bajo rasante:
Se autoriza la construcción de 4 plantas bajo rasante.
c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
* Sobre rasante:
Se consolida la edificación existente con sus alineaciones actuales.
* Bajo rasante:

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

La edificación autorizada bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro establecidas en las disposiciones legales vigentes, así como en el también vigente Plan General.

F.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

G.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
La parcela es de titularidad privada. En todo caso, está sujeta a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas de 2006...).

1.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas "b.10. Uso industrial".

A.- Superficie:

La superficie de las parcelas es la expuesta en el siguiente cuadro:

PARCELA –nº-	**SUPERFICIE** -m²(s)-
b.10.1	373
b.10.2	1.080
b.10.3	959
b.10.4	1.821
b.10.5	801
b.10.6	520
b.10.7	2.984
b.10.8	1.081
b.10.9	1.684
TOTAL	11.304

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.

C.- A los efectos de su calificación pormenorizada, las parcelas se vinculan a la tipología "b.10 Uso Industrial".

D.- Edificabilidad urbanística autorizada en cada parcela:

a) Sobre rasante:
   * La resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(parcela), referido a la superficie neta de cada parcela pormenorizada ordenada.
   * En todo caso, se consolida la edificabilidad urbanística existente superior a la resultante de ese índice, correspondiente a los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).

b) Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima es la asociada a las plantas autorizadas bajo rasante en cada parcela, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del vigente Plan General de Ordenación Urbana (artículo 30).

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación en cada parcela:

a) Sobre rasante:
   * Número de plantas: se autoriza la construcción de dos (2) plantas sobre rasante.
   * Altura: 14 m.
   * Se consolidan las edificaciones que cuenten con un número superior de plantas, incluso en el supuesto de derribo y sustitución de la edific[ación actual.

b) Bajo rasante:
   Se autoriza la construcción de cuatro (4) plantas bajo rasante.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
   * Sobre rasante:
     Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con sus alineaciones actuales, que serán consideradas como alineaciones máximas.

   * Bajo rasante:
     La edificación autorizada bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro establecidas en las disposiciones legales vigentes, así como en el también vigente Plan General.

F.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "b.10" en el vigente Plan General, complementadas y/o reajustadas en lo referente a la autorización de los usos de equipamiento y terciarios en todas sus modalidades, con la salvedad referente a los usos comerciales, que se autorizan exclusivamente en las categorías 1ª y 2ª.

G.- Condiciones de parcelación.
Las establecidas en el apartado 2 del epígrafe VII

H.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
Las parcelas son de titularidad privada. En todo caso, las parcelas colindantes con la regata de Molinao están sujetas a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas….

1.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas "e.10. Red de comunicación viaria".

A.- Superficie: 13.007 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto. .

C.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "e.10 Red de comunicación viaria".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

D.- Edificabilidad física:
* Sobre rasante: no se prevé edificabilidad alguna.
* Bajo rasante.
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante por el vigente Plan General.

F.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
* Sobre rasante: no se prevé edificación alguna.
* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

G.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con aquellos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "e".

H.- Condiciones de dominio.
* Es de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).
* Queda afectada, bajo rasante, por las servidumbres de paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos y demás elementos que resulten necesarios para el correcto desarrollo de las previsiones de este proyecto.

1.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas "f.10. Espacios libres urbanos".

A.- Superficie: 7.531 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.
En todo caso, dicha delimitación podrá ser reajustada por el proyecto de obras públicas a promover para, entre otros fines, determinar la propuesta de apertura a cielo abierto del tramo de la regata de Molinao hoy día soterrado, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

C:- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10 Espacio libre urbano".

D.- Edificabilidad física:
* Sobre rasante: no se prevé edificabilidad alguna.
* Bajo rasante: la edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
* Sobre rasante: no se prevé edificación alguna.
* Bajo rasante: el número de plantas autorizado es el previsto en el vigente PGOU.

F.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con aquellos, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

G.- Condiciones de dominio de la subzona.
* Es de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).
* Quedan afectada, bajo rasante, por las servidumbres de paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos y demás elementos que resulten necesarios para el correcto desarrollo de las previsiones de este proyecto.
* En las partes colindantes con la regata de Molinao está sujeta a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas…).

1.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la subzona pormenorizada "f.30. Cauces fluviales".

A.- Superficie: 777 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.
En todo caso, su delimitación precisa será la que resulte del proyecto de obras públicas a promover para, entre otros fines, determinar la propuesta de apertura a cielo abierto del tramo de la regata hoy día soterrado de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca la Agencia Vasca de Agua - URA. La delimitación definitiva podrá conllevar el reajuste de las subzonas públicas colidantes en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

C.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.30 Cauces fluviales".

D.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a los usos propios de los cauces fluviales, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

E.- Condiciones de dominio de la subzona: es de titularidad pública.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito "14. Papin" se categorizan como:

1.- Suelo urbano consolidado:
Se categorizan de esa manera todas las parcelas lucrativas (parcela residencial + todas las parcelas industriales) ordenadas en el ámbito, en el marco de su calificación pormenorizada, así como las destinadas a dotaciones públicas, salvo las categorizadas como suelo urbano no consolidado.

En todo caso, la implantación, en su caso, en las citadas parcelas lucrativas de usos distintos de los industriales y de mayor valor económico / ponderado que estos, conllevará su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
Se categorizan de esa manera los terrenos incluidos en las subzonas pormenorizadas "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" y la parte del viario "e.10" coincidente con la parcela aportada 15.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General de 2010 (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

* C.1d. Vegetación de interés.
* C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
* C.12 Suelos potencialmente contaminados.
* C.13 Áreas acústicas.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Declaración de Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Se procederá a la declaración del ámbito como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2016, etc.).

2.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística.

A.- La ejecución de la ordenación urbanística de cada una de las parcelas residencial e industrial ordenadas se adecuará a las condiciones de las actuaciones aisladas.

B.- La ejecución de la ordenación urbanística de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria" y "f.10. Espacios libres urbanos" se adecuará a las condiciones de ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

C.- Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos integrados en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto (plano "II.4.1").

Dicha o dichas expropiaciones serán promovidas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

3.- Condiciones de parcelación y/o segregación.

A.- Las parcelas industriales ordenadas podrán segregarse o dividirse de conformidad con las condiciones siguientes:

* Condiciones generales
  - Frente mínimo a la red viaria pública: 10 m.
  - Superficie mínima en planta: 400 m²(s).

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

* Condiciones complementarias: se consolidan las parcelas industriales existentes que no se adecúean a las condiciones generales anteriores.

B.- Las edificaciones existentes o previstas en cada una de las parcelas industriales resultantes podrán ser divididas en pabellones o locales de superficie igual o superior a 200 m²(t). Se consolidan los pabellones o locales que cuenten una superficie inferior.

4.- El régimen jurídico de las dotaciones públicas ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas y su obtención.

A.- Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y forman parte en la actualidad de parcelas industriales ordenadas y consolidadas en él serán objeto de cesión al Ayuntamiento de San Sebastián.

Dicha cesión será formalizada simultáneamente o con anterioridad a cualquier actuación que, referida a la correspondiente parcela industrial, sea o deba ser objeto de licencia municipal (de otra, actividad, etc.).

B.- Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y no forman parte de parcelas industriales ordenadas en él serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento de San Sebastián. Se delimitan, en concreto, los ámbitos de actuación expropiatoria mencionados en el siguiente cuadro.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EXPROPIATORIA (AAE)	SUPERFICIE -m²(s)
AAE.1	146
AAE.2	1.564
AAE.3	2.321
AAE.4	297
TOTAL	4.328

Los costes de dichas expropiaciones serán abonados por los propietarios privados del ámbito de conformidad con lo indicado en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) y en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

C.- El régimen y la naturaleza jurídicos de los terrenos y bienes destinados a dotaciones públicas será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este proyecto, bien en el futuro.

5.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

A.- La edificabilidad urbanística existente en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.10 Uso industrial" ordenadas en este proyecto corresponde a sus propietarios.

B.- La adjudicación de la edificabilidad ponderada resultante de las previsiones de este proyecto y superior a la existente se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

6.- Régimen de proyección y ejecución de las obras de urbanización.

A.- Obras de urbanización de la red viaria (e.10) y de los espacios libres (f.10) ordenados:

* Serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.

  Dichos proyectos serán promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastián.

* Serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

B.- Obras de urbanización y de apertura a cielo abierto de la regata de Molinao:

* Serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas.

  Podrá incidir en las dotaciones públicas colindantes, en los términos y con el alcance que se estimen justificados. Será promovido por la Agencia Vasca del Agua-URA o el Ayuntamiento de San Sebastián.

* Serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua – URA y/o el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos que ambas partes acuerden.

7.- Condiciones de abono de las cargas de urbanización.

Los costes de las cargas de urbanización resultantes serán abonados por los propietarios privados del ámbito de conformidad con lo indicado en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) y en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Dichos costes incluyen los correspondientes a las expropiaciones y las obras de urbanización mencionadas en los apartados 4 y 6.

Se excluirán de la obligación anterior los costes de ejecución de las obras de apertura de la regata de Molinao a cielo abierto en el supuesto de que sean abonadas por la Agencia Vasca del Agua – URA.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Las determinadas en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Administración Ambiental del Gobierno Vasco mediante resolución de 16 de octubre de 2019 y expuestas en el epígrafe XIII del documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este proyecto.

San Sebastián, Noviembre de 2019.

Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

Documento
"3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

DOCUMENTO.
"3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento.

II.- La declaración de Papin como área de regeneración urbana.

III.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.

IV.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.

V.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.

VI.- La cesión de terrenos dotacionales públicos.

VII.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística planteada en este proyecto para el ámbito afectado por él, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

* La declaración de Papin como área de regeneración urbana.

* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.

* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.

* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de su abono y ejecución.

* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LA DECLARACIÓN DE PAPIN COMO ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA.

De conformidad con lo expuesto en la Memoria de Ordenación de este proyecto, los objetivos de regeneración urbana planteados en Papin responden a los condicionantes propios de las actuaciones sobre el medio urbano y/o áreas de regeneración urbana reguladas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y la Ley de Vivienda de 2015.

Eso justifica la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para la declaración de Papin como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las citadas disposiciones legales.

III.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas se vincula a las siguientes modalidades de actuación:

* Parcela residencial "a.30. Residencial de Edificación Abierta": actuación aislada.

* Cada una de las parcelas industriales ordenadas: actuación aislada.

* La ejecución de la ordenación urbanística de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria", "f.10. Espacios libres urbanos" y "f.30 Cauces fluviales" se adecuará a las condiciones de ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de:
  - Los terrenos integrados en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto (plano "II.4.1").
  - Los restantes terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas (y califica pormenorizadamente como tales), salvo los mencionados en el artículo "15.1".

  Dicha o dichas expropiaciones serán promovidas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

IV.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

La edificabilidad urbanística existente en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.10 Uso industrial" ordenadas en este proyecto corresponde a sus propietarios.

La adjudicación de la ediificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este proyecto por encima de la existente se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

V.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

1.- La proyección de las obras de urbanización previstas se adecuará a los siguientes criterios.

* Obras de urbanización de la red viaria (e.10) y de los espacios libres (f.10) ordenados:

  - Serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.
    Dichos proyectos serán promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastián.

  - Serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

* Obras de urbanización y de apertura a cielo abierto de la regata de Molinao:

  - Serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas, a promover por la Agencia Vasca del Agua-URA o el Ayuntamiento de San Sebastián.
    Podrá incidir en las dotaciones públicas colindantes, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

* Serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua – URA y/o el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos que ambas partes acuerden.

2.- El abono de las cargas de urbanización.

En consonancia con la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana y de conformidad con lo establecido al respecto en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) procede el abono de los costes de las cargas de urbanización resultantes por los propietarios privados del ámbito, en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Dichos costes incluyen los correspondientes a las expropiaciones y las obras de urbanización propuestas en el ámbito.

Se excluirán de la obligación anterior los costes de ejecución de las obras de apertura de la regata de Molinao a cielo abierto en el supuesto de que sean abonadas por la Agencia Vasca del Agua – URA.

VI.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

* Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y forman parte en la actualidad de parcelas industriales ordenadas y consolidadas en él serán objeto de cesión al Ayuntamiento de San Sebastián.

  Dicha cesión será formalizada simultáneamente o con anterioridad a cualquier actuación que, referida a la correspondiente parcela industrial, sea o deba ser objeto de licencia municipal (de otra, actividad, etc.).

* Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y no forman parte de parcelas industriales ordenadas en él serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento de San Sebastián.

VII.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

* Declaración de Papin como área de regeneración urbana: 2 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Expropiación de los terrenos y edificaciones destinados a dotaciones públicas: 3 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Elaboración y aprobación del o de los proyectos de obras de urbanización de las dotaciones públicas del ámbito: 3 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Ejecución de las obras de (re)urbanización del ámbito: a lo largo de 10 años contados a partir de la aprobación del citado proyecto de obras de urbanización.

San Sebastián, Noviembre de 2019.







Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

DOCUMENTO
"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

DOCUMENTO
"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

ÍNDICE

I.- Objeto del documento.
II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica.
III.- Los coeficientes de ponderación de usos.
IV.- Las cargas de urbanización y su valoración.
V.- Memoria de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de Papín.

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objetivo de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este proyecto.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    . Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

* Las vinculadas a la consideración de las propuestas planteadas en Papin como actuaciones sobre el medio urbano y a su declaración como área de regeneración urbana (articulos 22 del RDL 7/2015, 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.).

* Las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en los proyectos promovidos en su desarrollo.
  Merece una particular atención a ese respecto el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, su documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Los coeficientes de ponderación de usos del Plan General de 2010.

El ámbito "14. Papin" forma parte del barrio de Altza, para el que el Plan General de 2010 determina los coefificientes de ponderación que se exponen a continuación, a partir de los siguientes valores medios en venta

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología
  "a.2 Residencial de ensanche":..... 3.500 €/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología

"a.30 Residencial de edificación abierta": ..... 3.500 €/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología
"a.4 Residencial de bajo desarrollo":..... 3.400 €/m²(t)
* Uso comercial (planta baja): ..... 1.500 €/m²(t)
* Otros usos de actividades económicas
(industriales y terciarios, en edificación exenta): ..... 1.500 €/m²(t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:..... 20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

Los coeficientes de ponderación del Plan General de 2010 fueron establecidos en el marco del boom inmobiliario propio del momento en el que fue elaborado. Eso hace que algunos de esos coeficientes no se correspondan con los precios reales de mercado de este momento y que, en lo referente en concreto al ámbito Papin, proceda su reajuste con los fines de:

* Adecuarlos a la situación actual del mercado inmobiliario.
A este respecto se han de tener en cuenta, entre otras, las dos cuestiones siguientes. Por un lado, la sustitución del destino residencial previsto para Papin en el citado Plan por el industrial planteado en este proyecto. Por otro, el precio medio de venta de 1.500 €/m²(t) fijado para la edificabilidad industrial es excesivamente elevado.

* Adecuarlos a los parámetros económicos establecidos en disposiciones promulgadas con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor del citado Plan General. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:
  - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

  A este respecto se ha de tener en cuenta que los precios de venta establecidos en esa Orden han incrementado los fijados con anterioridad (Orden de 1-9-2008).

2.- Reajuste de los coeficientes de ponderación de usos.

2.1.- Algunas cuestiones generales.

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en el ámbito ahora afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios:

* Los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

  La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

* Los correspondientes a la vivienda protegida, conforme a lo establecido en las disposiciones que la regulan (Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial).

A ese respecto, si bien en el ámbito Papin no se prevé la implantación de vivienda protegida alguna, procede la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación referido a ella en atención a las razones siguientes.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en el artículo "112.2.D" de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2010, con carácter general y a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación se ha de tomar *como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito*.

Por otro, en la Modificación puntual de dicho Plan referente a esas Normas Urbanísticas Generales actualmente en tramitación y pendiente de aprobación definitiva se mantienen las previsiones anteriores.

Además, los objetivos puntuales de este proyecto urbanístico justifican que el referido reajuste sea igualmente puntual y que incida exclusivamente en el ámbito Papin, sin extenderse a otras partes del barrio de Altza.

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

A.- El estudio de mercado realizado justifica la determinación del precio medio de venta y el coste de construcción del techo destinado a actividades económicas y viviendas de promoción libre, así como del valor de repercusión del suelo resultante, en los siguientes términos:

* Edificabilidad destinada a actividades económicas (usos industrial y terciario):
  - Precio de venta: 1.000 €/m²(t).
  - Coste de construcción: 450 €/m²(t).
  - Coeficiente K: 1,40
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado: 264,28 €/m²(t).

* Edificabilidad destinada a vivienda libre (tipología "a.30"):
  - Precio de venta: 2.200 €/m²(t).
  - Coste de construcción: 900 €/m²(t).
  - Coeficiente K: 1,40
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado: 671,43 €/m²(t).

* Edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento...).
  - Usos auxiliares de actividades económicas: no se les asigna coeficiente de ponderación alguno al considerar que su valor económico ya está integrado en los parámetros económicos correspondientes a la edificabilidad sobre rasante destinada a dichas actividades.
  - Usos auxiliares de viviendas de promoción libre: se propone consolidar el coeficiente 0,5 establecido en el Plan General de 2010 para la vivienda protegida.

B.- Valor de repercusión del suelo referido a la vivienda de protección social (VPO de régimen general):

* Tamaño medio de las viviendas:
  - Superficie total: 85 m²(t).
  - Superficie útil [85 m²(t) : 1,3] = 65,38 m²(útiles)
* Precio total de venta de la vivienda: 119.966,10 €.
* Precio medio de venta de la vivienda: 1.411,37 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo urbanizado (20%): 282,27 €/m²(t).

C.- Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de los parámetros anteriores son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO -€/m²(t)-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	282,27	1,00
Vivienda promoción libre	671,43	2,37
Uso terciario	264,28	0,94
Uso industrial	264,28	0,94
Anejos		
Vivienda promoción libre	---	0,5
Actividades económicas	---	---

IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

1.- Introducción.

La relación de las actuaciones y obras planteadas a valorar en este momento es la siguiente:

* La expropiación / obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos y edificaciones de titularidad privada destinados a dotaciones públicas.

* La ejecución de las obras de (re)urbanización de las dotaciones públicas ordenadas.

2.- Las obras de urbanización previstas y su coste económico.

Se prevé la reurbanización general del ámbito, con objeto de adecuarlo a las exigencias funcionales que debe presentar un área de actividad.

En ese sentido, y como se ha venido explicando en la Memoria del presente documento, se han previsto las obras necesarias, tanto para la repavimentación o tratamiento superficial de los viales, áreas de estancia y zonas verdes, como para la mejora y/o sustitución de las redes de servicio existentes, incluyendo también la demolición de los edificios fuera de ordenación y apertura a cielo abierto de la regata de Molinao.

Todo ello viene a constituir un coste económico de Dos millones novecientos setenta y un mil novecientos treinta y cinco euros de Ejecución por Contrata con IVA, según el desglose que se incluye a continuación.

Se trata de una aproximación a los costes de urbanización como corresponde a esta fase del planeamiento, que deberán ser determinado con mayor precisión en el proyecto de obras de urbanización que se formule al efecto.

CAPÍTULO	TOTAL	
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	129.700	€
DESVÍO DE REGATA	75.000	€
PAVIMENTACIÓN	515.829	€
ABASTECIMIENTO DE AGUA	154.650	€
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	157.860	€
SANEAMIENTO DE FECALES	109.850	€
ALUMBRADO	68.290	€
ENERGÍA ELÉCTRICA	224.396	€
TELECOMUNICACIONES 1	42.250	€
TELECOMUNICACIONES 2	42.250	€
GAS	51.600	€
JARDINERIA	57.175	€
SEÑALIZACIÓN	10.000	€
MOBILIARIO URBANO	6.000	€
REMATES Y VARIOS (10%)	164.485	€
GESTIÓN DE RESIDUOS	197.083	€
CONTROL DE CALIDAD	16.448	€
SEGURIDAD Y SALUD	41.121	€
TOTAL	**2.063.987**	**€**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 2.063.987.-
19% DE G.G. Y B.I 392.158.-

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA..... 2.456.145.-
21% IVA..... 515.790.-

TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO) 2.971.935.-

3.- La expropiación / obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos y edificaciones de titularidad privada destinados a dotaciones públicas.

3.1.- Relación de terrenos y edificaciones a expropiar.

Dicha relación es la incluida en el siguiente cuadro.

ÁMBITO EXPROPIACIÓN	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m²(s)-	EDIFICABILIDAD -m²(t)-
AAE.1	e.10	146	152
AAE.2	f.10/1 / f.30.1	1.564	---
AAE.3	f.10.2 / f.30.2	2.321	1.607
AAE.4	f.10/3 / f.30.2	297	---
TOTAL	**---**	**4.328**	**1.759**

3.2.- Criterios de valoración.

La valoración a realizar se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales mencionadas en el epígrafe II, incluidos los siguientes:

A.- Los terrenos se han de valorar en atención a que se encuentren en situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado (art. 35 del RDL 7/2015; art. 6 del RD 1492/2011; etc.).

B.- Los terrenos que estén en situación de suelo rural se han de valorar mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación (art. 36 del RDL 7/2015; art.7 del RD 1492/2011).

C.- Los terrenos que están en situación de suelo urbanizado y no estan edificados o en los que la edificación existente sea ilegal o esté en situación de ruina física se han de valorar de confomidad con los siguientes criterios (artículos 37 del RDL 7/2015, 22 del RD 1492/2011, etc.):

* Dicho valor es el resultante de la fórmula siguiente:

  Edificabilidad X valor de repercusión del suelo

* La edificabilidad y el uso de referencias son los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.
  Y si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

* El valor de repercusión del suelo es el resultante de la fórmula expuesta en el apartado "2.1" del epígrafe III [VRS = (Vv : K) - Vc].

* Se ha de descontar, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

D.- El valor de los terrenos que, estándo en situación de suelo urbanizado, están edificados o en curso de edificación, es el mayor de los siguientes:

* El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

* El determinado de conformidad con los criterios del apartado C.

A su vez, si están sometidos a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se han de tomar como referencia los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen

3.3.- Los terrenos a expropiar y su situación.

La consideración global y conjunta de, por un lado, sus condiciones materiales y, por otro, los criterios establecidos en la legislación vigente (art. 21 del RDL 7/2015, etc.) dan pie a considerar que los citados terrenos están:

* En situación de suelo rural los ubicados, en concreto, en los ámbitos de expropiación AAE.2 y AAE.4. El hecho de que carezcan de urbanización alguna justifica esa conclusión.

* En situación de suelo urbanizado objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización los ubicados en los ámbitos de expropiación AAE.1 y AAE.3.

3.4.- Estimación de los costes de expropiación de los ámbitos AAE.2 y AAE.4.

Los costes de expropiación de los terrenos de esos ámbitos serán los que se determinen en el correspondiente proyecto a promover con ese fin en desarrollo de este documento. En este momento, dichos costes se estiman en los términos que se exponen a continuación y se sustentan en las premisas que asimismo se indican:

A.- La superficie total de los dichos terrenos es la reflejada en el siguiente cuadro.

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-
AAE.2	1.564
AAE.4	297
TOTAL	**1.961**

B.- De conformidad con lo indicado, están en situación de suelo rural.

C.- A los efectos de su valoración se toma como referencia el valor medio resultante del Proyecto de tasación conjunta para la expropiación del vial de Papin, promovido en el año 2013. Dicho valor es de 29 €/m²(s).

C.- El coste de expropiación resultante se estima en:

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-	VALOR MEDIO -€/m²(s)-	COSTE EXPROPIACIÓN -€-
AAE.2	1.564	29	45.356
AAE.4	297		8.613
TOTAL	**1.961**		**53.969**

3.5.- Estimación de los costes de expropiación de los ámbitos AAE.1 y AAE.3.

Los costes de expropiación de los terrenos de esos ámbitos serán los que se determinen en el correspondiente proyecto a promover con ese fin en desarrollo de este documento. En este momento, dichos costes se estiman en los términos que se exponen a continuación y se sustentan en las premisas que asimismo se indican:

A.- La superficie total de los dichos terrenos es la reflejada en el siguiente cuadro.

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-
AAE.1	146
AAE.3	2.321
TOTAL	**2.467**

B.- La evaluación global y conjunta de, por un lado, sus condiciones materiales y, por otro, los criterios establecidos en la legislación vigente (art. 21 del RDL 7/2015, etc.) da pie a considerar que los citados terrenos están en situación de suelo urbanizado.

C.- En relación con las edificaciones situadas en los citados ámbitos de expropiación se han de tener en cuenta, entre otras, las cuestiones siguientes:

* En atención a la información obtenida, la edificación situada en el ámbito AAE.1 Fue construida con anterioridad al año 1923, ampliada el año 1924 y objeto de una rehabilitación integral el año 1976. A su vez, la edificación del ámbito AAE,3 fue construida el año 1945. Han transcurrido, por lo tanto y respectivamente, 43 (desde la rehabilitación integral) y 74 años.

* Se declaran fuera de ordenación en este proyecto urbanístico.

* De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes:
  - El valor de las edificaciones declaradas fuera de ordenación se ha de reducir *en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil* (art. "35.3" del RDL 7/2015, etc.).
  - El período de vida útil de las edificaciones e instalaciones industriales y los almacenes es de 35 años (Anexo III del RD 1492/2011).
    Las citadas edificaciones han superado, por lo tanto, su período de vida útil contado a partir de su construcción y/o rehabilitación integral.
  - Las edificaciones e instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina están en un estado de conservación ruinoso (Anexo II del RD 1492/2011).
    Esa es la situación de las edificaciones ahora afectadas.
  - Están en situación de ruina física las edificaciones e instalaciones en las que concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable (art. 5 del RD 1492/2011).

D.- Las previsiones anteriores justifican que, por un lado, las citadas edificaciones no sean computadas a los efectos de su tasación conjunta con los terrenos afectados y, por otro, la valoración se adecue a los criterios expuestos en el apartado "3.2.C".

E.- Los terrenos se destinan a dotaciones públicas (espacios libres, cauce fluvial...) y no tienen asignada edificabilidad o uso privado alguno.

Debido a ello, a los efectos de su valoración se les ha de atribuir la edificabilidad media y el uso mayoritario resultante en el ámbito Papin, en la medida en que es el ámbito espacial homogéneo en el que están incluidos.

En atención a lo establecido en este proyecto, cabe considerar que esa edificabilidad media se corresponde con el índice de 0,55 m²(t)/m²(s) de uso industrial.

F.- La repercusión del coste de las obras de urbanización es la siguiente, resultante de los parámetros que asimismo se exponen:

a) La edificabilidad ponderada resultante es la reflejada en el siguiente cuadro:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA - m²(tuc)
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	---	1,00	---
Vivienda promoción libre	1.041	2,37	2.467
Uso industrial	6.127	0,94	6.126
TOTAL	7.168	---	9.593

Notas:
* La edificabilidad residencial de 1.041 m²(t) es la estimada como existente en la calle Eskalantegi 120.
* La edificabilidad industrial es la resultante de los siguientes parámetros:
  - Superficie total de las parcelas industriales pormenorizadas ordenadas: 11.304 m².
  - Índice de edificabilidad: 0,55 m²(t)/m²(s).

b) Se considera que la totalidad de la citada edificabilidad corresponde a los propietarios del ámbito en la medida en que está patrimonializada por ellos.

c) La repercusión resultante de las obras de urbanización es la siguiente:

2.456.145 € (sin IVA) : 9.593 m²(tuc) = 256,03 €/m²(tuc).

G.- La edificabilidad media es la resultante de las propuestas planteadas en Papin, que ha de considerarse como ámbito espacial homogéneo a los efectos de su cálculo. Es, en concreto, la siguiente:

* De conformidad con lo indicado en el apartado "F.a", la edificabillidad ponderada total prevista sobre rasante, tomando como referencia la vivienda de protección social es de 9.593 m²(tp).

* A su vez, dicha edificabilidad ponderada sobre rasante, referida al uso predominante en Papin (uso industrial), es de 10.205 m²(tp-industrial) [9.593 m²(tp-VPO) : 0,94].

* La edificabilidad media resultante en el ámbito es de 0,31 m²(t-industrial)/m²(s) [10.205 m²(tp-industrial) : 33.105 m²(s)].

* La repercusión de las obras de urbanización previstas es de:

2.456.145 € (sin IVA) : 10.205 m²(t-industrial) = 240,68 €/m²(t-industrial).

H.- La edificabilidad ponderada correspondiente a los terrenos a expropiar es de:

2.467 m² x 0,31 m²(t-industrial)/m²(s) x 0,85 = 765 m²(t-uso industrial)

A esos efectos se considera que el 15% de la edificabilidad le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

I.- El coste de expropiación (sin deducir el coste de las obras de urbanización) de los terrenos se estima en:

765 m²(t-industrial x 264,28 €/m²(t-industrial) = 202.174 €.

Además, dicho coste deberá ser reajustado a la baja como consecuencia del descuento del coste de las cargas de urbanización a repercutir a dicha edificabilidad. Así, la deducción de ciho coste conlleva su fijación en:

765 m²(tp) x [264,28 €/m²(t) - 240,68 €/m²(tup)]. = 18.054 €.

3.6.- Estimación del coste total de las expropiaciones planteadas.

En atención a lo expuesto, el coste total de las citadas expropiaciones (sin deducir el coste de las citadas obras de urbanización), se estima en 256.143 € [202.174 € + 53.969 €].

4.- Importe total de las cargas de urbanización.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, el coste total de las citadas cargas se estima en:

*	Obras de urbanización (ejecución por contrata y sin IVA):	2.456.145 €.
*	Expropiaciones:	256.143 €.
*	Honorarios de proyectos:	90.000 €.
*	Total:	2.802.288 €.

V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE PAPIN.

1.- Introducción.

En atención a lo establecido en el RDL 7/2015 (art. "22.5"), la *ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

A su vez, el desarrollo y la ejecución de esas actuaciones sobre el medio urbano requiere la delimitación y declaración del correspondiente Área de Regeneración Urbana (ARU), de conformidad con lo indicado en el art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015. Dicha declaración ha de incluir, entre otros extremos, una Memoria justificativa de la viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios.

En ese contexto, este proyecto plantea la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana mediante la formulación, en su desarrollo, del expediente necesario para ello, de conformidad con lo establecido en las citadas disposiciones legales. Dicho expediente deberá incluir la referida Memoria económica con el contenido previsto en esas disposiciones.

En este momento, en el apartado siguiente se incluye un Avance de dicha Memoria, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las previsiones propias de ella en el citado expediente de declaración de Papin como Área de Regeneración Urbana.

2.- Memoria de viabilidad económica.

En atención a lo establecido en el citado RDL 7/2015 (art. 22.5), a los efectos de la elaboración de dicha Memoria se analizan las siguientes cuestiones:

2.1.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

De conformidad con lo indicado en este proyecto, sus propuestas conllevan, entre otros extremos, la consolidación del destino predominantemente industrial de Papin, sustituyendo el destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

En ese contexto y a los efectos de la elaboración de esta Memoria económica, los parámetros urbanísticos de referencia son los relacionados con, por un lado, la realidad urbanística-industrial actual y, por otro, la propuesta urbanística-industrial resultante de este proyecto. Y la realización en ese contexto del citado estudio comparado da pie a destacar, entre otras, las siguientes cuestiones:

* Se estima que en la actualidad existen en el ámbito 20.507 m²(t), de los que 19.446 m²(t) están destinados a usos industriales y los restantes 1.041 m²(t) a uso residencial.

  Todos ellos están sujetos, en este momento, a las condiciones urbanísticas propias de las edificaciones preexistentes (art. "101.3.c" de la Ley 2/2006) en la medida en que no tienen determinada su ordenación pormenorizada.

  Es más, dado que el vigente Plan General de 2010 prevé el destino residencial de Papin, cabe considerar que, cuando menos, los citados y existentes 19.446 m²(t) de uso industrial son incompatibles con dicho destino. Es, por lo tanto, una situación equiparable a la de fuera de ordenación.

* Este proyecto consolida el desarrollo urbanístico-edificatorio existente, con la salvedad de las edificaciones situadas en el Camino de Artxipi 93 y 111-113, que se declaran fuera de ordenación y cuentan con una edificabilidad industrial estimada en unos 1.759 m²(t).

Por lo tanto, la edificabilidad consolidada es de 18.748 m²(t), de los que 17.687 m²(t) están destinados a usos industriales y los restantes 1.041 m²(t) a uso residencial.

Debido a ello, los beneficios urbanístico-económicos derivados de este proyecto son, fundamentalmente, los vinculados a la consolidación y/o legalización de ese desarrollo edificatorio.

* Se consolidan asimismo las dotaciones públicas existentes (viario, etc.) y se prevé su reajuste puntual mediante su ampliación en 4.328 m², que se destinan en su mayor parte a espacios libres.

  Además, se plantea la apertura a cielo abierto del tramo actualmente cubierto de la regata de Molinao y la reurbanización del conjunto de las dotaciones públicas resultantes.

  Consideradas desde una perspectiva general, las propuestas planteadas conllevan, fundamentalmente, la renovación y regeneración de la urbanización existente en los términos expuestos en la Memoria de ordenación de este proyecto (apartados 6, 7, etc. del epígrafe IX).

2.2.- Valores de repercusión, inversiones estimadas y responsabilidades de abono.

* En atención a lo expuesto en el apartado "2.2.C" del epígrafe III, los valores de repercusión estimados son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO -€/m²(t)-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	282,27	1,00
Vivienda promoción libre	671,43	2,37
Uso terciario	264,28	0,94
Uso industrial	264,28	0,94
Anejos		
Vivienda promoción libre	---	0,5
Actividades económicas	---	---

* Y también conforme a lo indicado, el importe de las inversiones a realizar para la regeneración y reurbanización del espacio púbico del ámbito se estima en 2.802.288 €.

* Las ayudas públicas, directas o indirectas, que pudieran obtenerse serán las que, en su caso, se determinen en el marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana.

* Se plantea el abono de los costes de renovación y reurbanización del ámbito por los propietarios del desarrollo edificatorio existente en él y consolidado por este proyecto, tomando como referencia, conforme a lo establecido en el art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, las *cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios.*

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el citado marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana.

2.3.- Las inversiones derivadas de las propuestas y la generación de ingresos suficientes.

Se remite el análisis de dichas cuestiones al referido marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana.

2.4.- El horizonte temporal de las inversiones.

El programa de ejecución de las obras de (re)urbanización del ámbito será el que se determine en el citado marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana. En este momento y a los efectos de evaluar las propuestas planteadas desde esa perspectiva temporal cabe indicar:

* Se estima la progresiva ejecución de esas obras en un período de 12 años.

* El coste de dichas obras, estimado en 2.802.288 €, conlleva una inversión anual de 233.524 €/año a lo largo de los citados 12 años.

* Esa inversión anual tiene una repercusión de:
  - 13,20 €/m²(t)/año, referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    Eso supone el 4,99% del valor de repercusión del suelo sobre el techo industrial [estimado en 264,28 €/m²(t)].
  - 12,46 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).
    Eso supone el 4,71% del valor de repercusión del suelo sobre el techo industrial.

Esas previsiones y las afecciones derivadas de ellas son correctas, mesuradas y justificadas.

2.5.- La adecuación de las propuestas al límite del deber legal de conservación de las edificaciones por parte de sus propietarios.

De conformidad con lo establecido en el mencionado RDL 7/2015 (art. "24.5"), las responsabilidades de abono de actuaciones sobre el medio urbano por parte de los propietarios afectados no han de superar los límites del deber legal de conservación. Esos límites son, en concreto, los determinados en los siguientes artículos de esa misma Ley:

* El *límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio* (art. 15).

* El *deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización* (art. 17).

En ese contexto y sin perjuicio de lo que de manera precisa se determine en el referido marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana, en este momento cabe adelantar que las obligaciones de abono de las obras de reurbanización, etc. previstas por parte de los propietarios afectados no superan el citado límite del deber legal de conservación en atención a las razones siguientes:

* El coste de construcción actual de una edificación industrial de nueva planta del tipo de las existentes en Papin se estima en un mínimo de 500 €/m²(t).
  A ese respecto se toma como referencia una edificación con el nivel de acabado de las edificaciones actuales del ámbito.

* El coste de ejecución de las obras de reurbanización del ámbito, estimado en 2.802.288 €, conlleva una repercusión de:

  - 158,44 €/m²(t), referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    Eso supone el 31,69 % del mencionado coste de construcción.

  - 149,47 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).
    Eso supone el 29,89% del mencionado coste de construcción.

  En los dos supuestos, las responsabilidades de abono que se repercuten a los propietarios afectados no superan el citado límite del deber legal de conservación (50% del valor actuación de construcción).

2.6.- <u>La capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública</u>

En este momento y sin perjuicio de lo que de manera precisa se determine en el referido marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana, cabe indicar a ese respecto:

* Las propuestas del proyecto conllevan, entre otros extremos, el destino de:
  - 21.801 m² del ámbito a dotaciones públicas (viario, espacios libres...).
  - La titularidad privada de 11.304 m² del ámbito.

  En todo caso, de aquellos 21.801 m² públicos, la superficie de los nuevos propiamente dichos es de 4.328 m². Los restantes 17.473 m² ya son públicos o han de considerarse como tales.

  Eso implica que las nuevas responsabilidades de financiación y mantenimiento de dotaciones públicas derivadas de este proyecto son las relacionadas con los citados 4.328 m². Por su parte, las obligaciones de mantenimiento de los restantes 17.473 m² ya forman parte de las obligaciones propias del Ayuntamiento y de la hacienda pública municipal en este momento, sin que las propuestas de este proyecto conlleven novedades a ese respecto.

* Los citados 4.238 m² se destinan, en su mayor parte, a espacios libres, con las salvedades referentes al nuevo cauce de la regata de Molinao en el tramo que, estándo actualmente cubierto, se abre a cielo abierto. Las afecciones derivadas de su mantenimiento se estiman en:

  - Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de 3.200 € /año [0,80 €/m²/año].
    En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del ámbito Papin, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

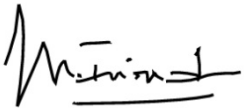
    . 0,18 €/m²(t)/año, referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    . 0,17 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).

  - A su vez, los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) en el ámbito Papin se estiman en 3,43 €/m²(t)/año.

    A esos ingresos se han de sumar los relacionados con el IBI, las tasas por saneamiento de aguas, prestación de servicios de saneamiento y de recogida de basura, etc.

En cualquier caso, los ingresos derivados del IAE son, en sí mismos, superiores a los costes de mantenimiento de las nuevas dotaciones públicas resultantes del proyecto por lo que no suponen déficit y/o saldo negativo alguno para la hacienda pública municipal.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



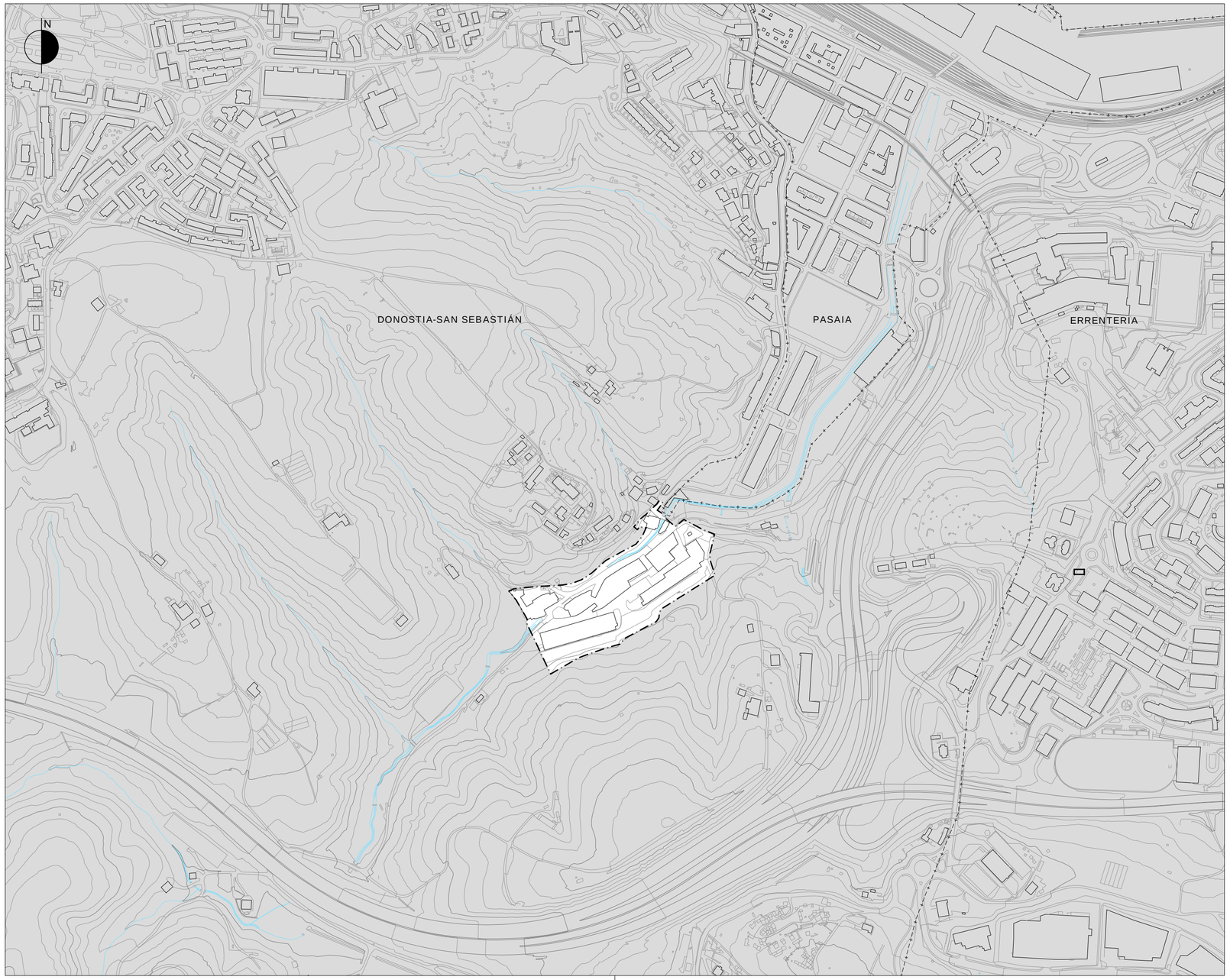
Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



AL.14 PAPIN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

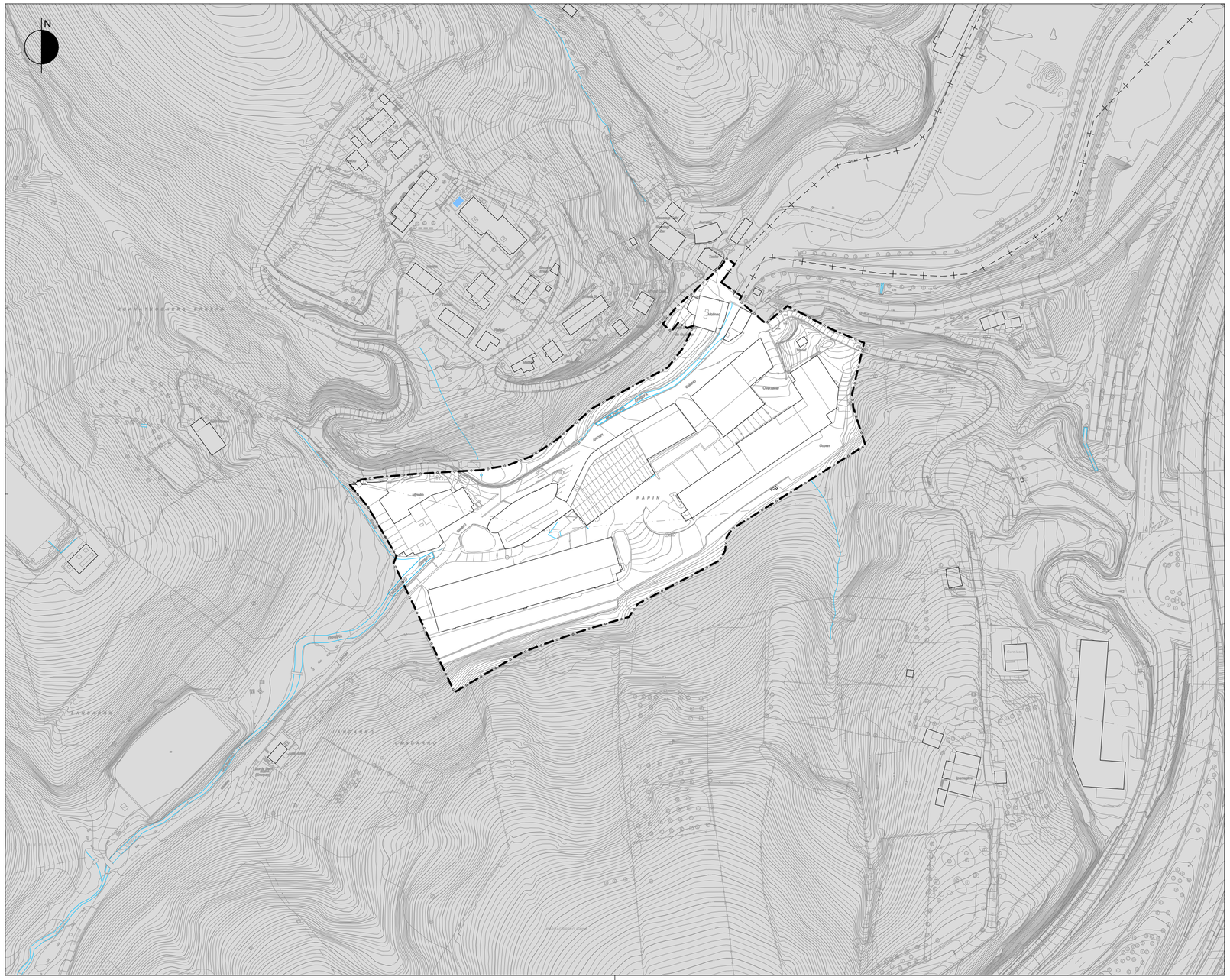
PLANO I.1

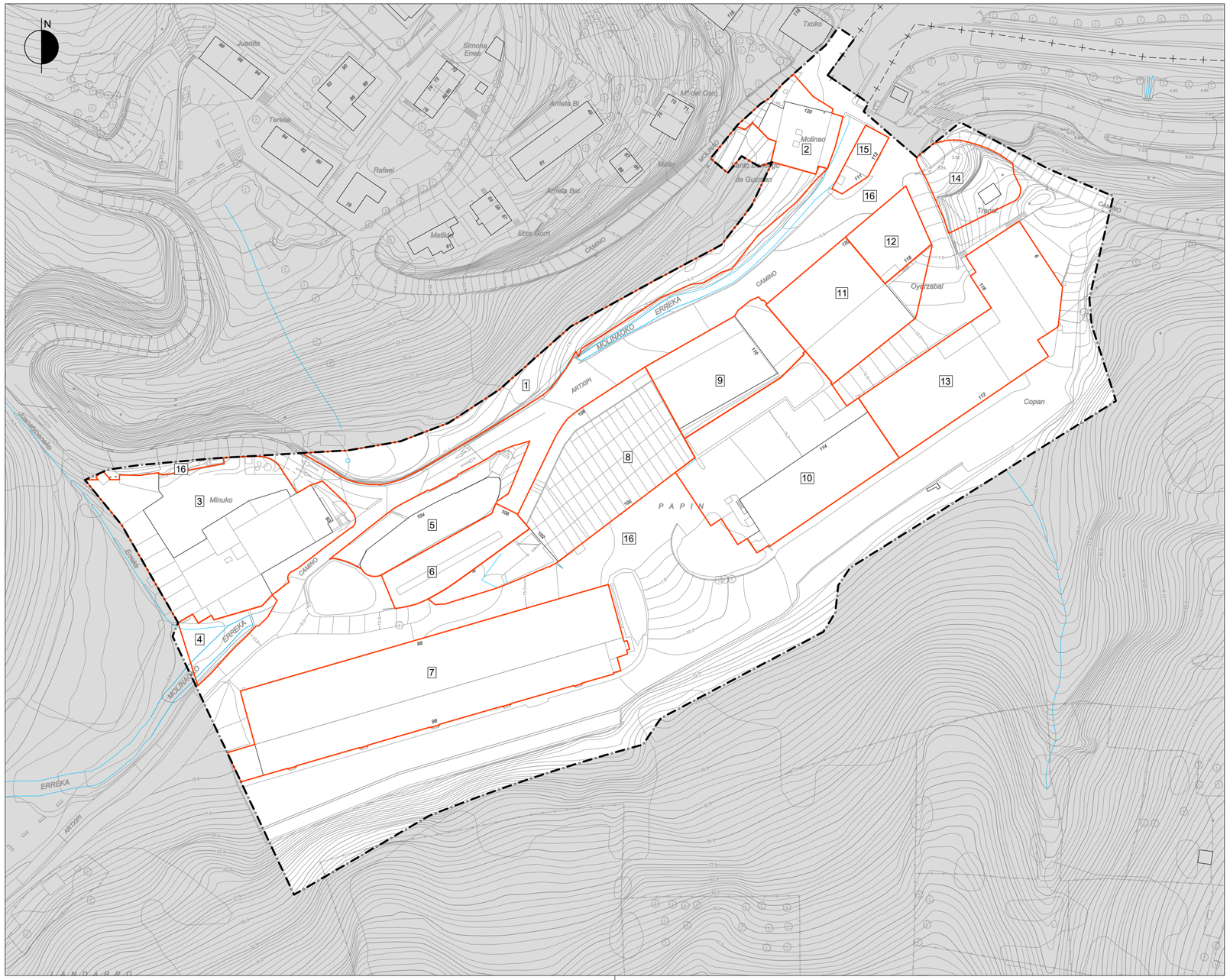
EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:5.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián


N
P A P I N
Alhuito
Cipresmar
Copas
Trasera
Chalet
Jardines
Garaje
Piscina
Pista
Pista de Tenis
Pista de Paddel
Vestuarios
Invernadero
Invernadero
Invernadero



AL.14 PAPIN

PARCELA

PARCELA	DIRECCION	SUPERFICIE (m²)
1	Cmno. Artxipi, s/n	1.563,57
2	Eskalantegi 120	484,76
3	Cmno. Artxipi, 93	2.321,28
4	Cmno. Artxipi, s/n	297,44
5	Cmno. Artxipi, 104	802,18
6	Cmno. Artxipi, 106	519,30
7	Cmno. Artxipi, 96-98	2.985,33
8	Cmno. Artxipi, 100-102-108	1.820,79
9	Cmno. Artxipi, 110	971,08
10	Cmno. Artxipi, 114	2.087,61
11	Cmno. Artxipi, 120	1.086,98
12	Cmno. Artxipi, 118	373,12
13	Cmno. Artxipi, 112 Cmno. Artxipi, 116 C. Zilarginene, 6	1.682,79
14	C. Zilarginene, 2W	538,09
15	Cmno. Artxipi, 111-113	146,23
16	Suelo público	15.424,45
Total		33.105,00

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

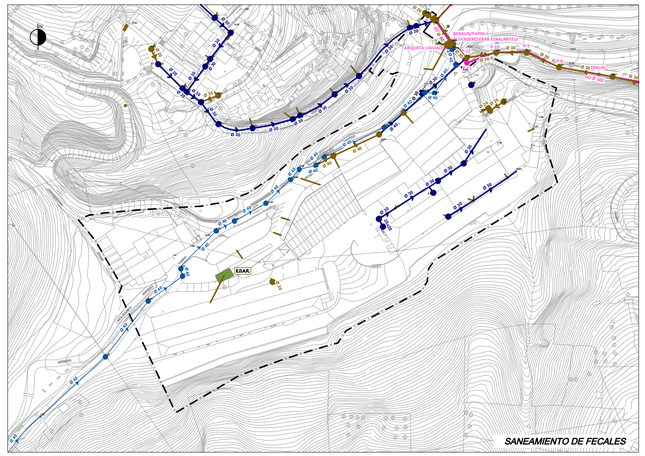
PLANO I.3

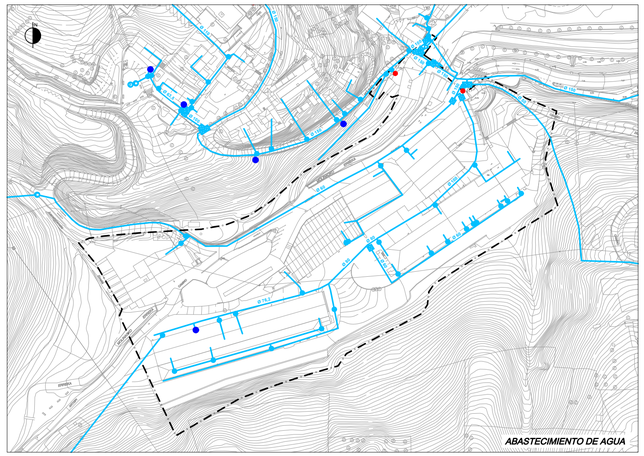
PARCELARIO ACTUAL

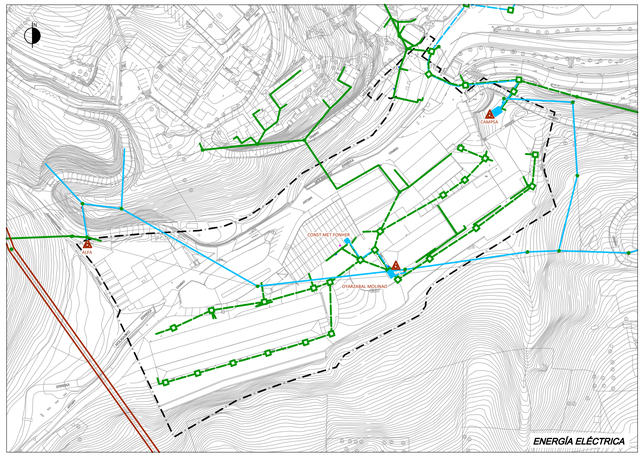
ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián







LEYENDA SANEAMIENTO FECALES

EXISTENTE

- COLECTOR FECALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO FECALES
- POZO REGISTRO UNITARIO

LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA

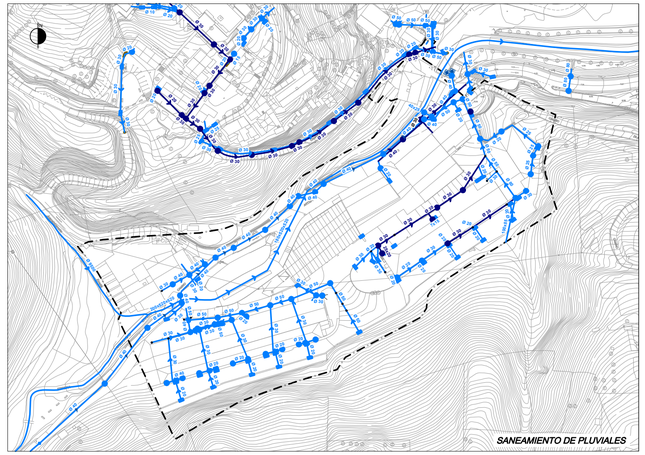
EXISTENTE

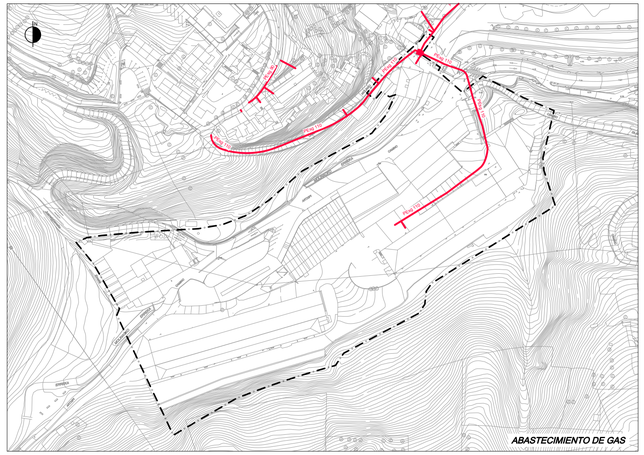
- CONDUCCIÓN AGUA
- ACOMETIDA
- HIDRANTE
- FUENTE
- BOCA DE RIEGO
- CONTADOR
- VÁLVULA DE CORTE
- VENTOSA
- REDUCCIÓN
- DESCARGA

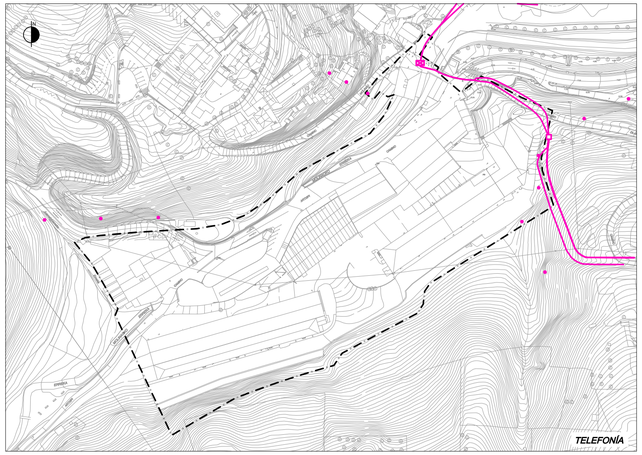
LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA

EXISTENTE

- LINEA AEREA ALTA TENSION
- LINEA AEREA MEDIA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- LINEA AEREA BAJA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION
- REGISTRO
- POSTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION







LEYENDA SANEAMIENTO PLUVIALES

EXISTENTE

- COLECTOR PLUVIALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO PLUVIALES
- POZO REGISTRO UNITARIO
- SUMIDERO

ABASTECIMIENTO DE GAS

EXISTENTE

- CONDUCCIÓN DE GAS
- VÁLVULA

COMUNICACIONES - TELEFONICA

EXISTENTE

- CONDUCCION TELEFONICA
- ARQUETA
- CAMARA
- POSTE

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

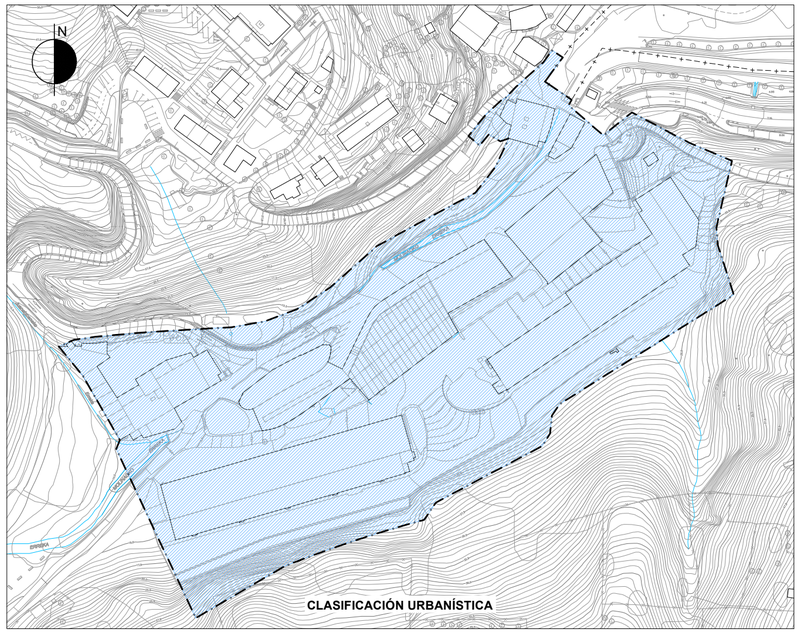
PLANO I.4

REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS. SITUACIÓN ACTUAL.

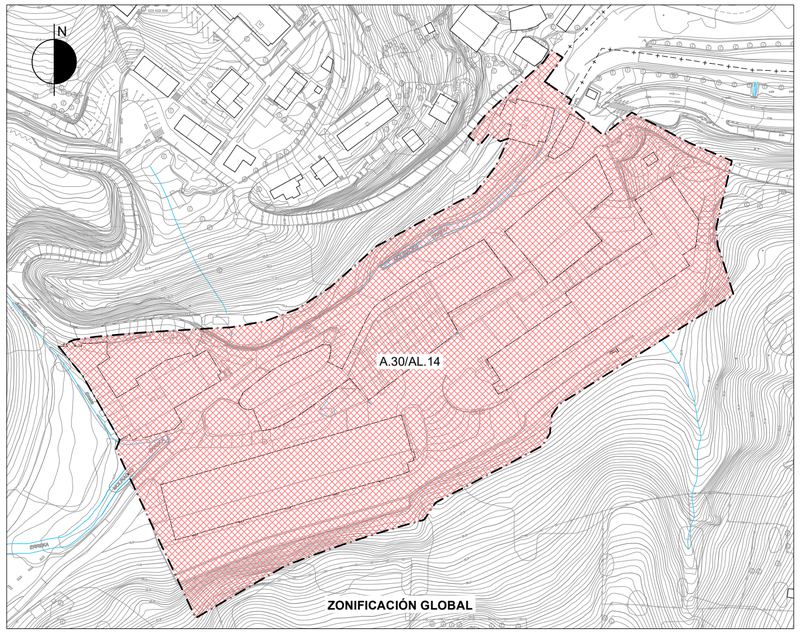
ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

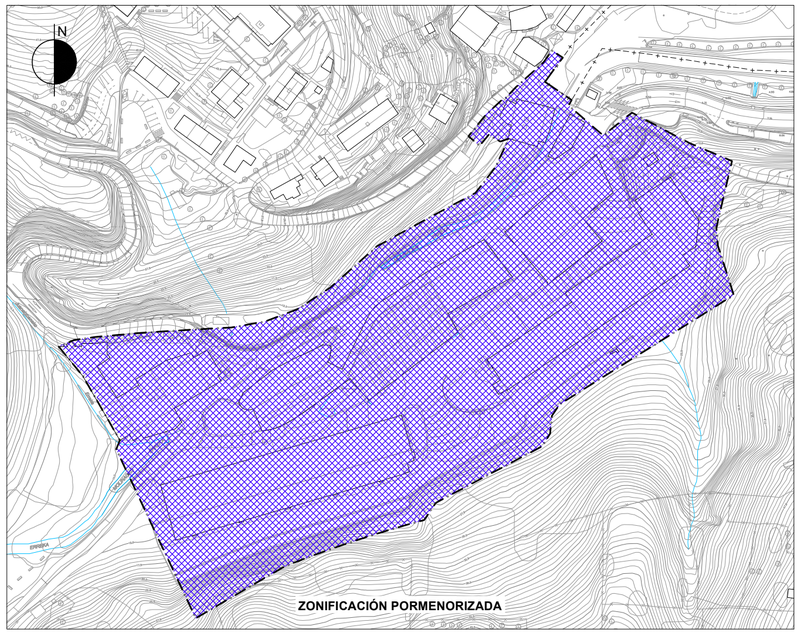
PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



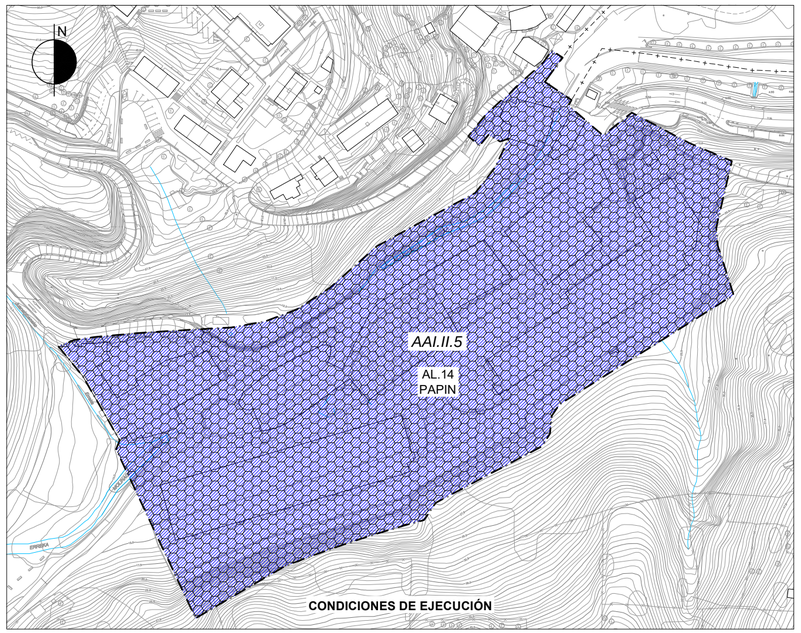
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA



ZONIFICACIÓN GLOBAL



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA



CONDICIONES DE EJECUCIÓN

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

SUELO URBANO

ZONIFICACIÓN GLOBAL

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ÁMBITOS CUYA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

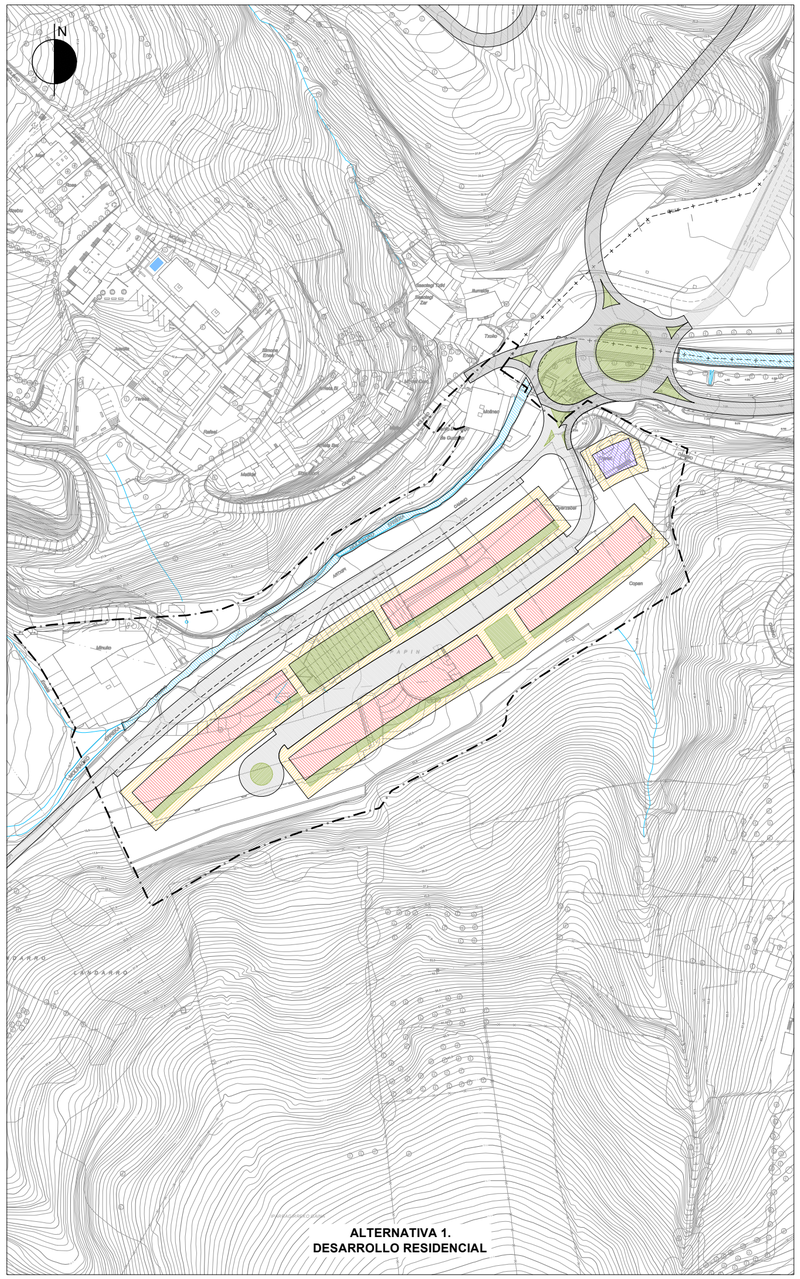
PLANO I.5

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL.
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.CONDICIONES DE EJECUCIÓN

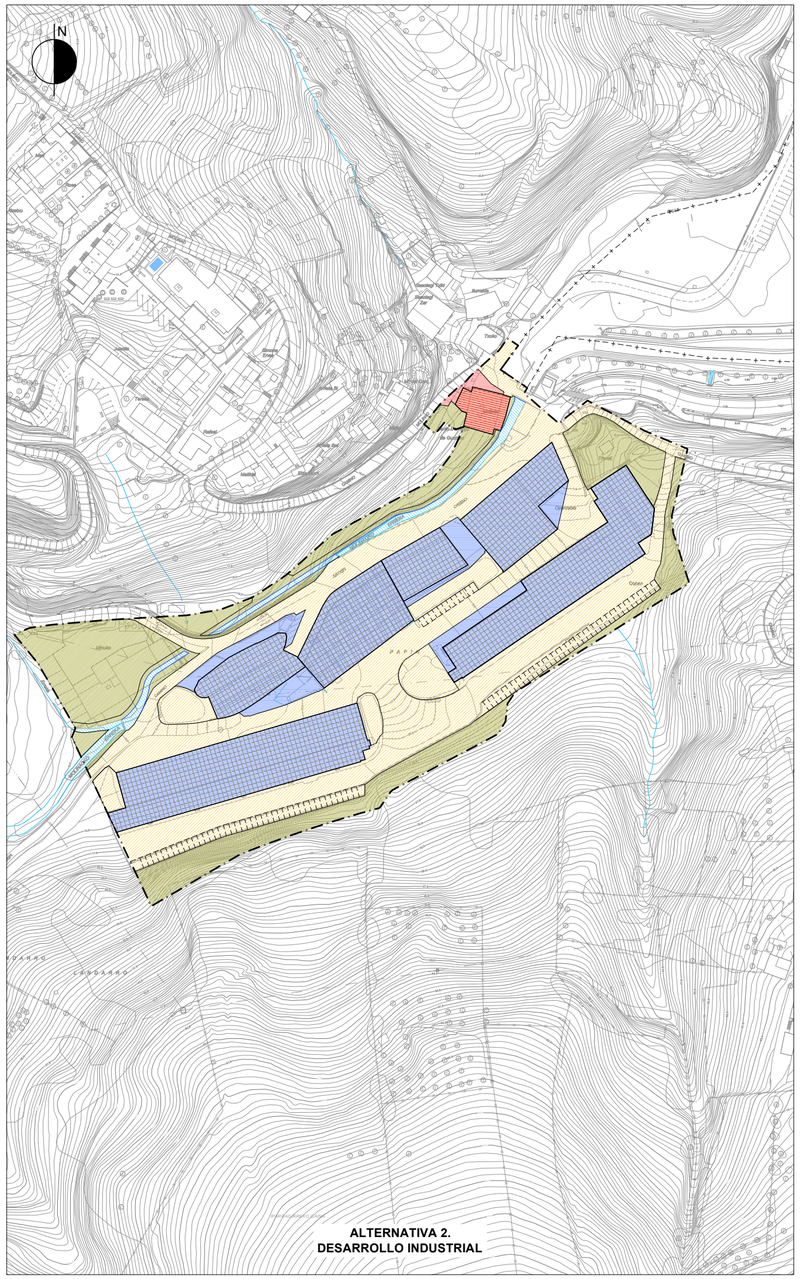
ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ALTERNATIVA 1.
DESARROLLO RESIDENCIAL



ALTERNATIVA 2.
DESARROLLO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

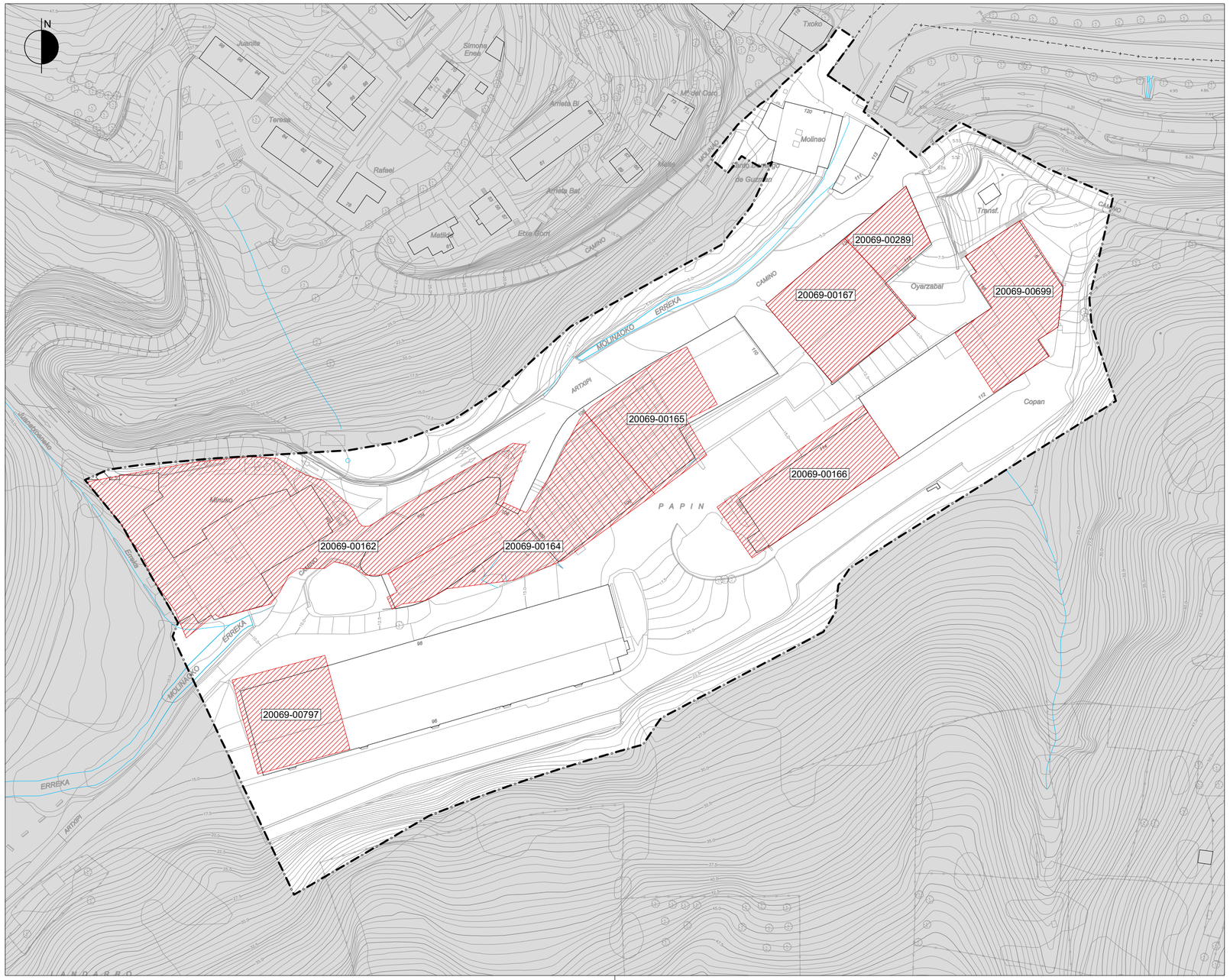
PLANO I.6

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

SUELO POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

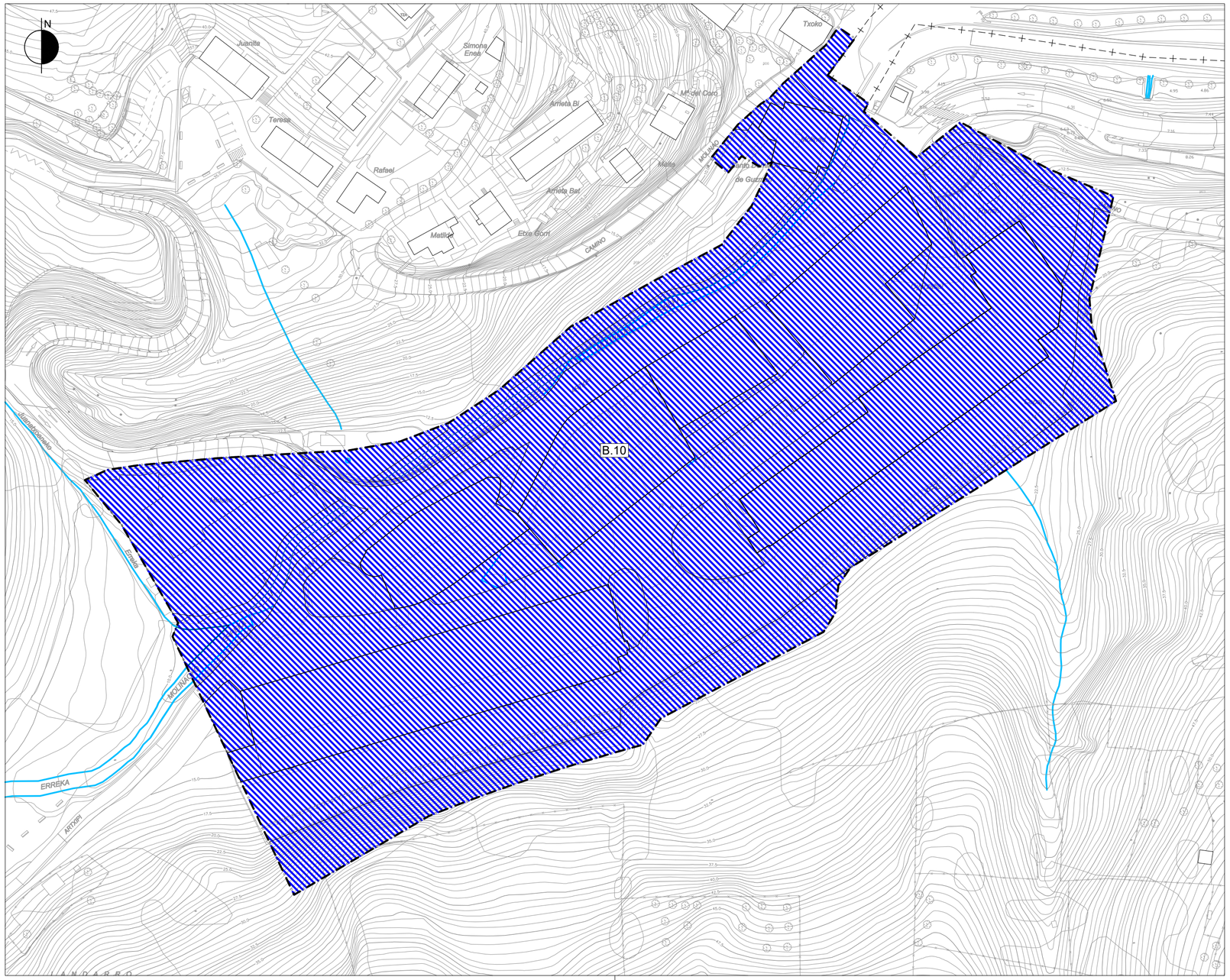
PLANO I.7

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

B.10 ZONA DE USO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



a.30	PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
b.10	PARCELA DE USO INDUSTRIAL
e.10	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
f.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.30	CAUCES FLUVIALES

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.2. *ORDENACIÓN PORMENORIZADA*

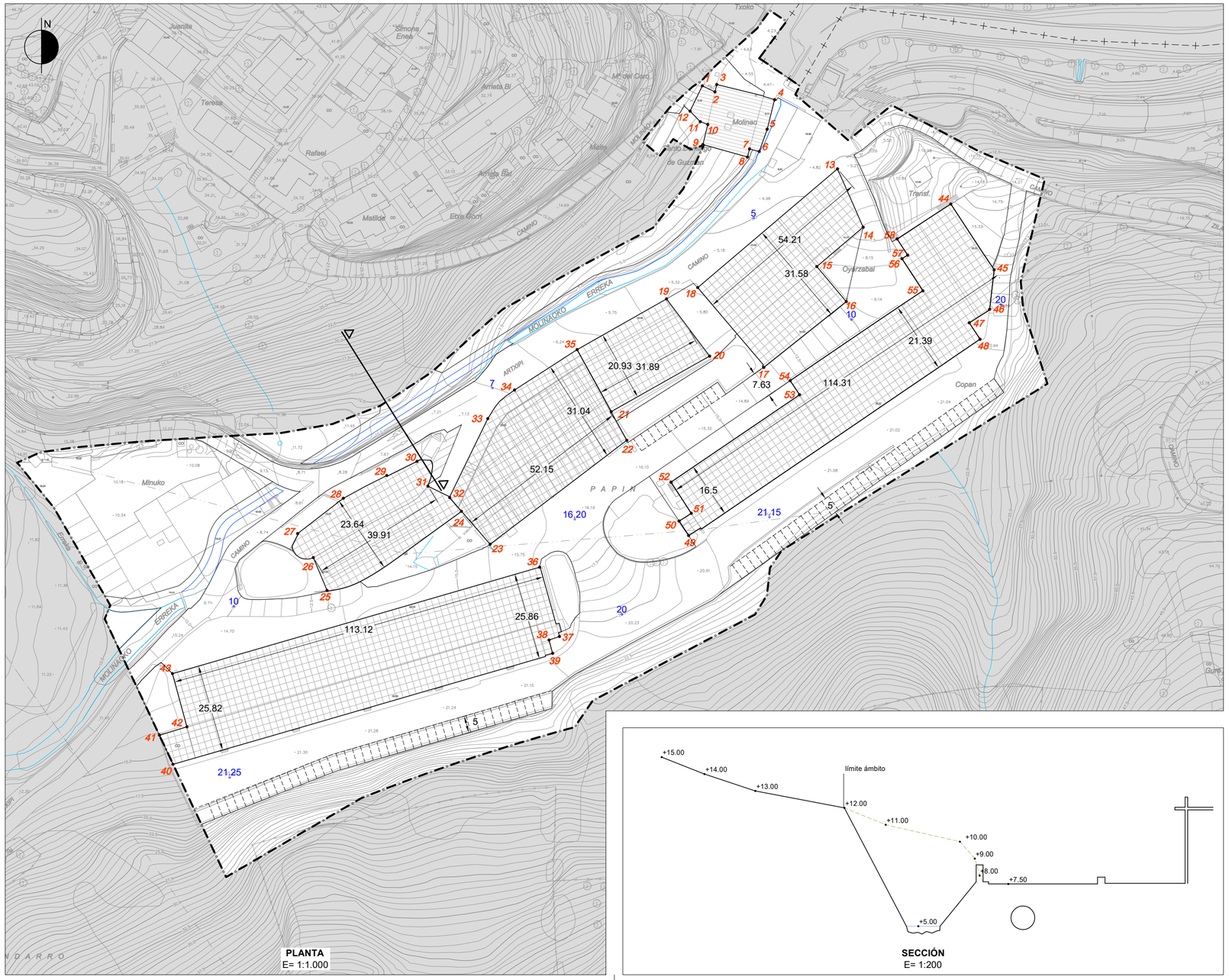
PLANO II.2.1

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



+2,40 RASANTE DE ORDENACIÓN

3 PUNTO DE COORDENADA

	X	Y
1	587477.062	4796097.276
2	587480.774	4796095.479
3	587481.314	4796097.647
4	587498.429	4796093.158
5	587496.211	4796084.436
6	587493.849	4796077.841
7	587490.994	4796078.616
8	587490.403	4796076.220
9	587477.195	4796079.888
10	587478.666	4796085.842
11	587476.409	4796086.673
12	587473.422	4796089.756
13	587516.995	4796072.724
14	587524.575	4796055.483
15	587510.870	4796043.841
16	587519.548	4796033.496
17	587495.188	4796014.014
18	587475.684	4796037.625
19	587466.447	4796034.281
20	587479.208	4796017.362
21	587450.106	4796000.933
22	587454.738	4795992.498
23	587414.323	4795961.734
24	587405.877	4795971.484
25	587366.146	4795948.089
26	587362.087	4795957.811
27	587357.460	4795964.894
28	587370.957	4795975.337
29	587383.780	4795982.059
30	587392.715	4795986.229

	X	Y
31	587395.894	4795978.953
32	587402.326	4795975.584
33	587413.672	4795998.896
34	587421.534	4796007.333
35	587440.033	4796019.281
36	587428.966	4795954.964
37	587434.840	4795934.480
38	587431.751	4795933.428
39	587432.816	4795929.508
40	587320.645	4795896.709
41	587316.608	4795905.297
42	587324.754	4795907.772
43	587320.467	4795923.509
44	587550.472	4796062.327
45	587563.286	4796042.881
46	587561.936	4796031.206
47	587555.920	4796027.210
48	587559.107	4796022.358
49	587472.989	4795964.322
50	587470.189	4795968.599
51	587473.791	4795970.895
52	587467.791	4795980.106
53	587505.763	4796005.945
54	587502.990	4796010.103
55	587542.200	4796036.651
56	587536.051	4796046.140
57	587537.720	4796047.226
58	587534.609	4796052.010

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

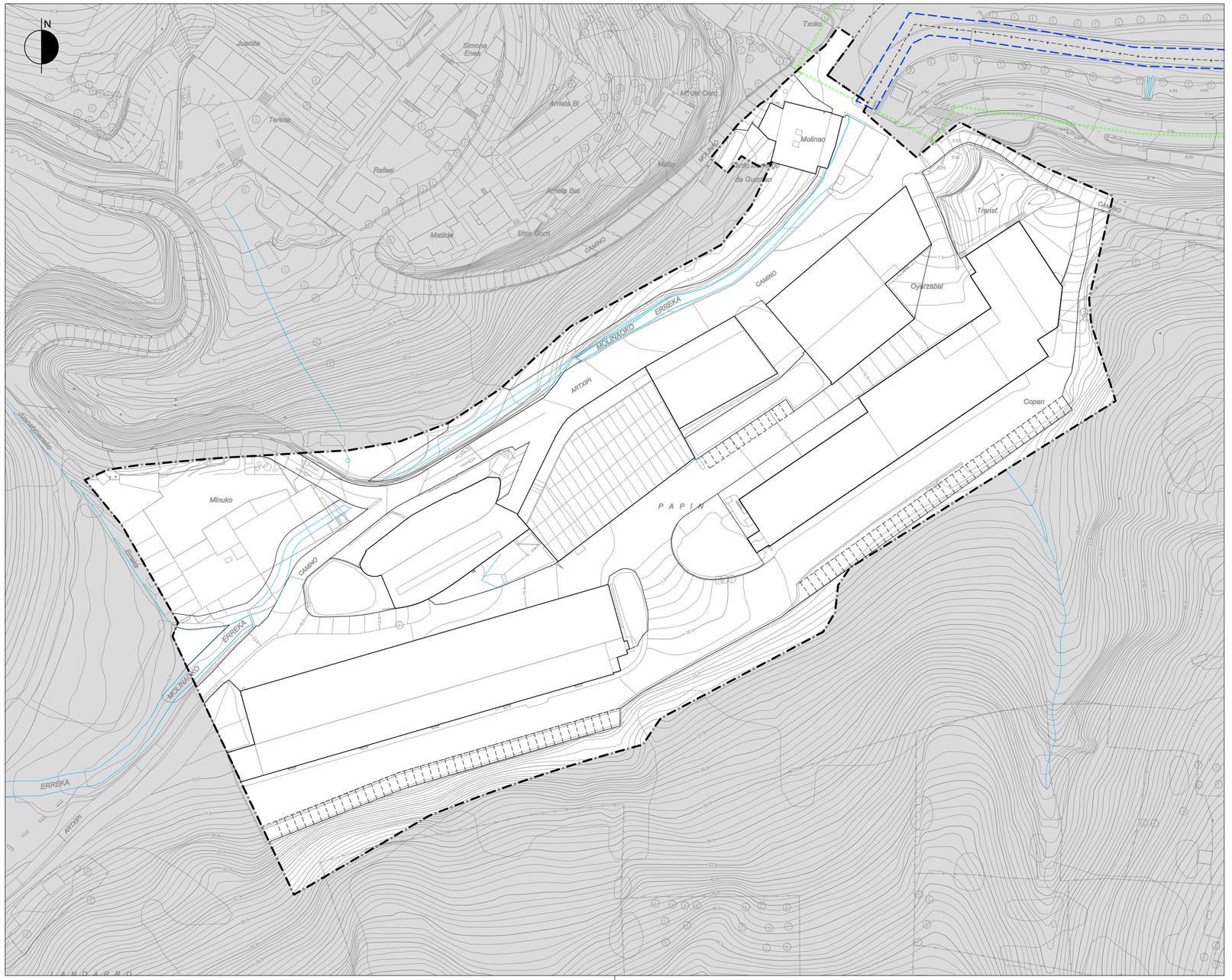
PLANO II.2.2

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN. PLANTA Y SECCIÓN

ESCALA: 1:1.000 Y 1:200

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



LEY DE COSTAS

LÍNEA DE DESLINDE

ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN

NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO II.2.3

CONDICIONES DE LA LEY DE COSTAS

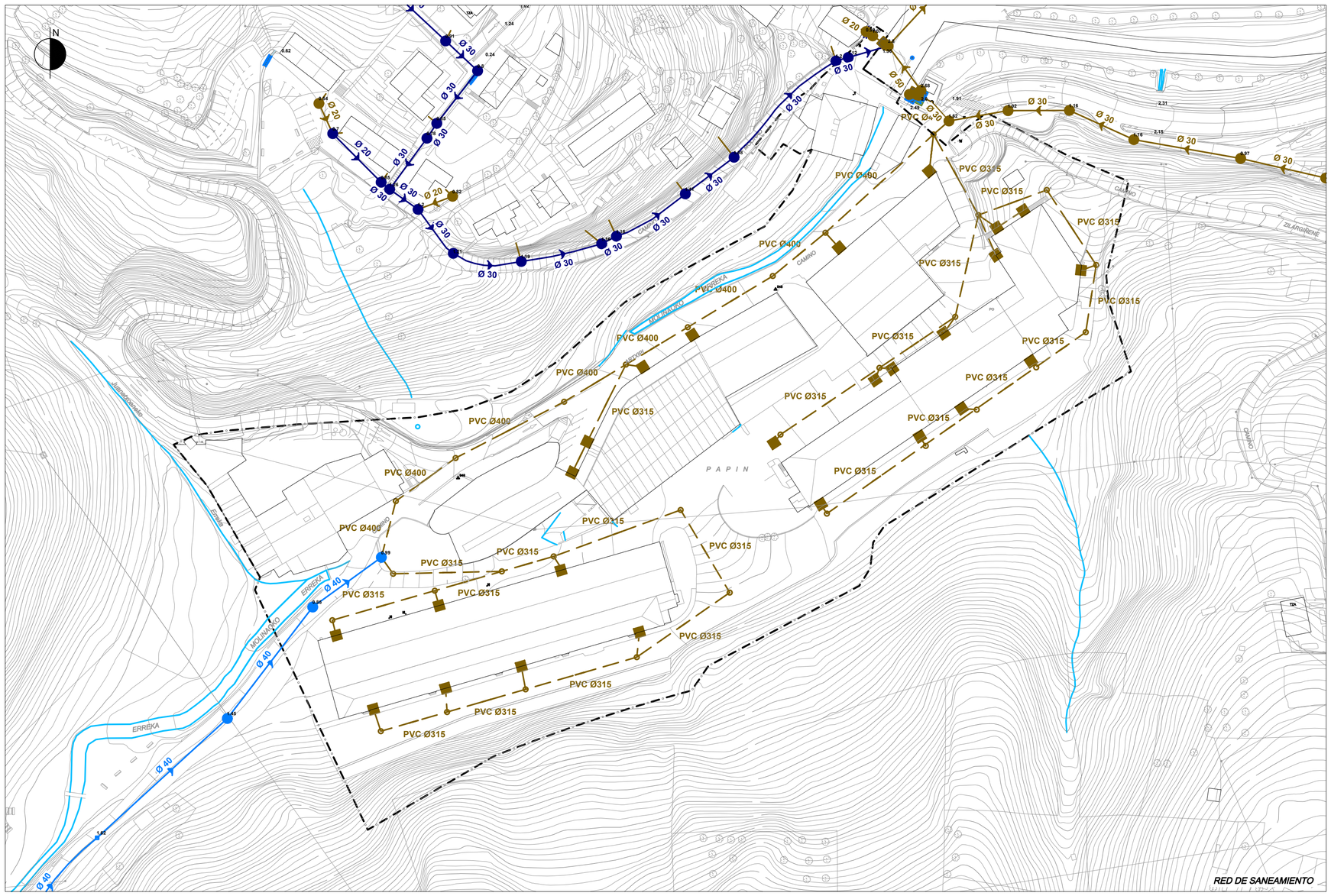
ESCALA: 1:1.000

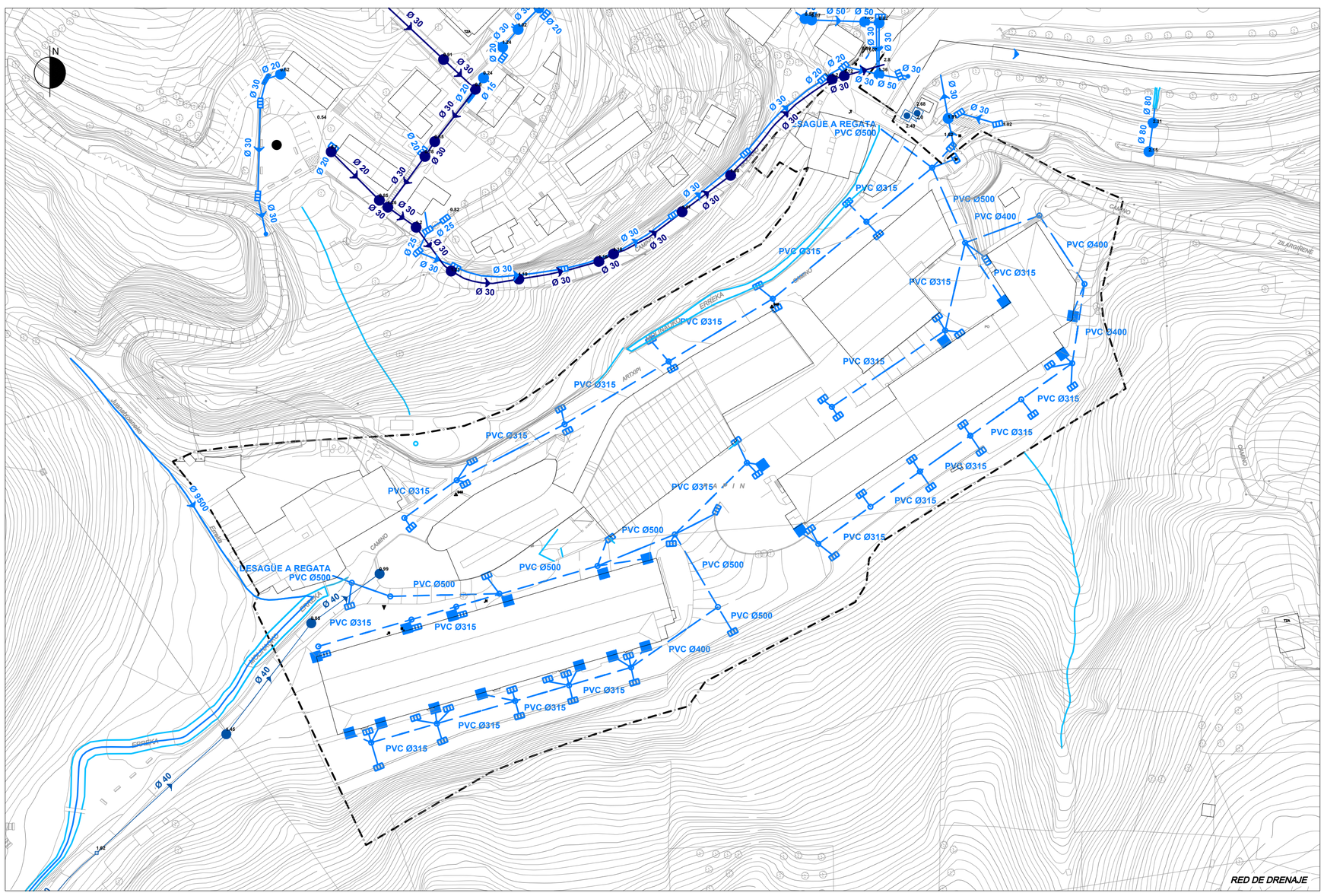
EQUIPO REDACTOR

MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





LEYENDA SANEAMIENTO FECALES

EXISTENTE

- COLECTOR FECALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO FECALES
- POZO REGISTRO UNITARIO

PROYECTADO

- COLECTOR FECALES
- REGISTRO
- ARQUETA PIE DE BAJANTE

LEYENDA SANEAMIENTO PLUVIALES

EXISTENTE

- COLECTOR PLUVIALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO PLUVIALES
- POZO REGISTRO UNITARIO
- SUMIDERO

PROYECTADO

- COLECTOR PLUVIALES
- REGISTRO
- ARQUETA PIE DE BAJANTE
- SUMIDERO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

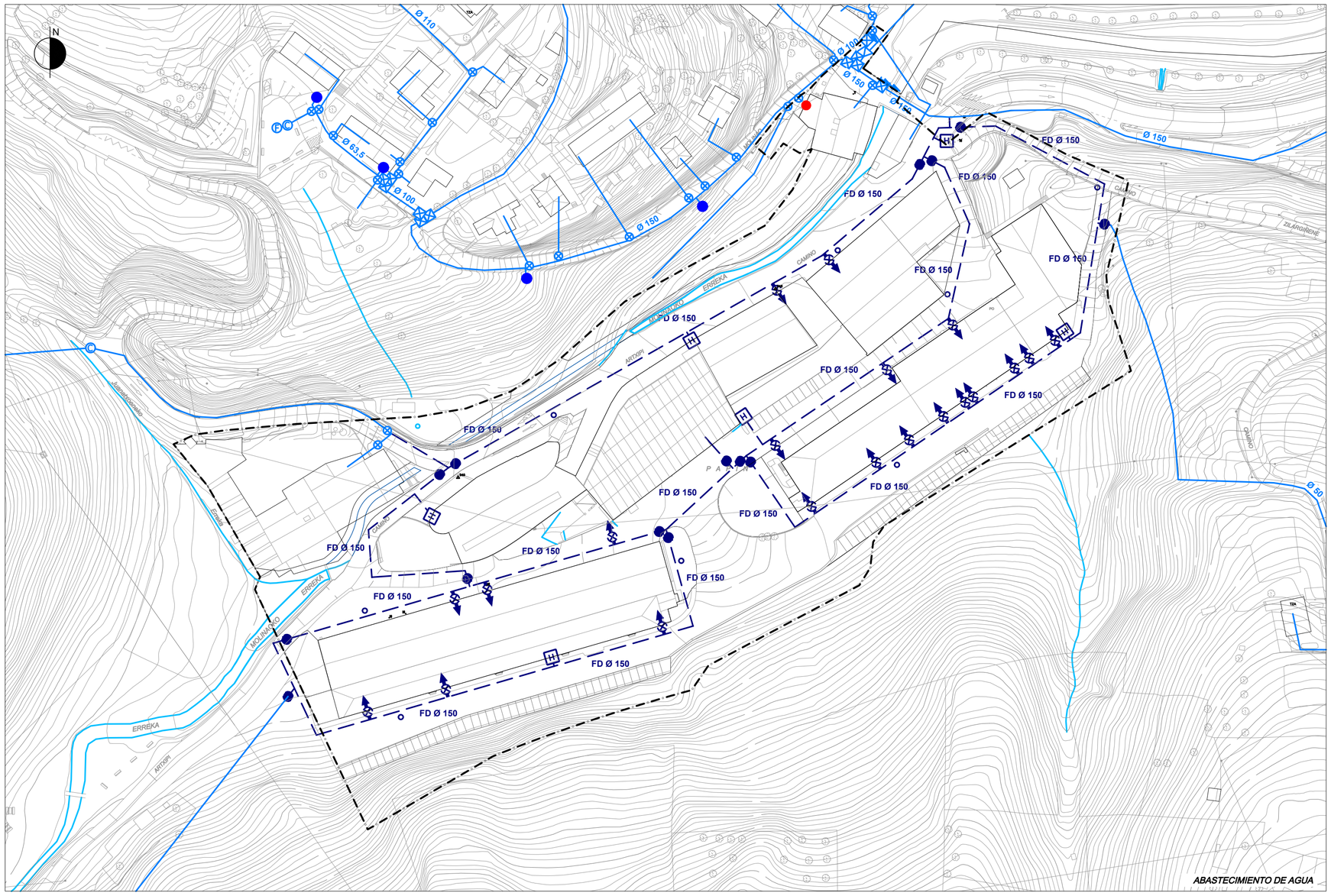
PLANO II.3.1

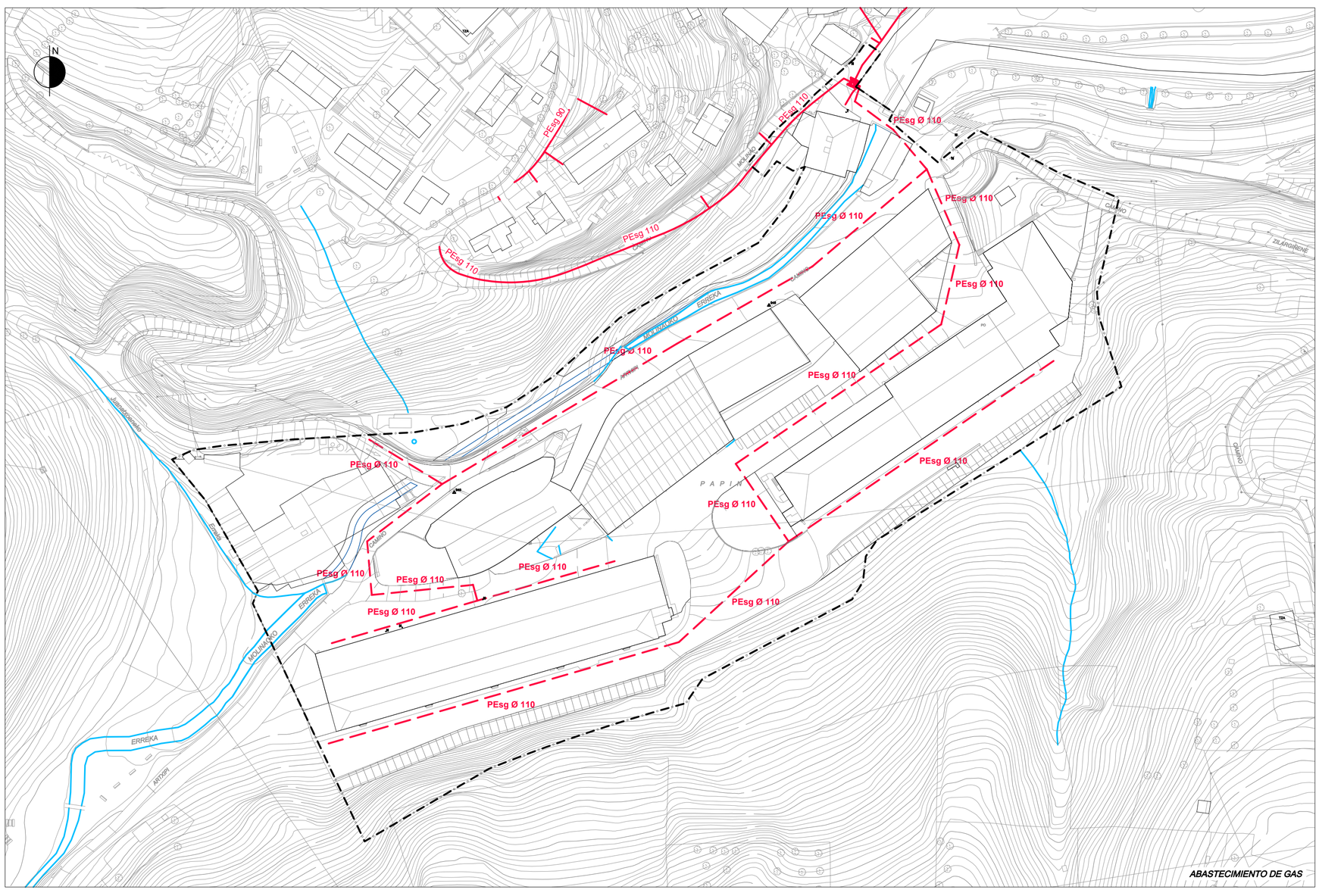
RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA

EXISTENTE

- CONDUCCION AGUA
- ACOMETIDA
- HIDRANTE
- FUENTE
- BOCA DE RIEGO
- CONTADOR
- VALVULA DE CORTE
- VENTOSA
- REDUCCION
- DESCARGA

PROYECTADO

- CONDUCCION AGUA
- VALVULA DE CORTE
- HIDRANTE
- BOCA DE RIEGO
- ACOMETIDA

ABASTECIMIENTO DE GAS

EXISTENTE

- CONDUCCION DE GAS
- VALVULA

PROYECTADO

- CONDUCCION GAS

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

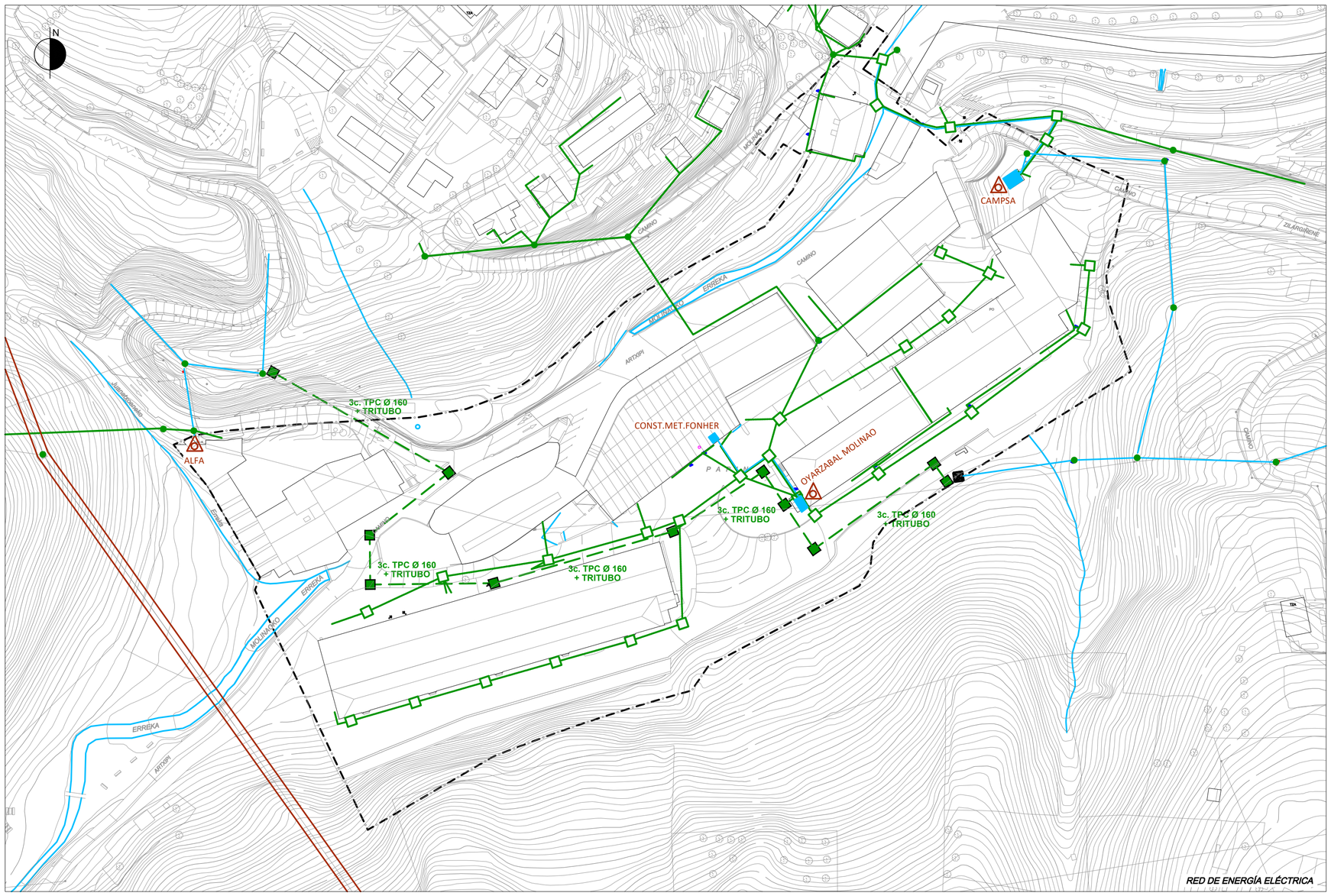
PLANO II.3.2

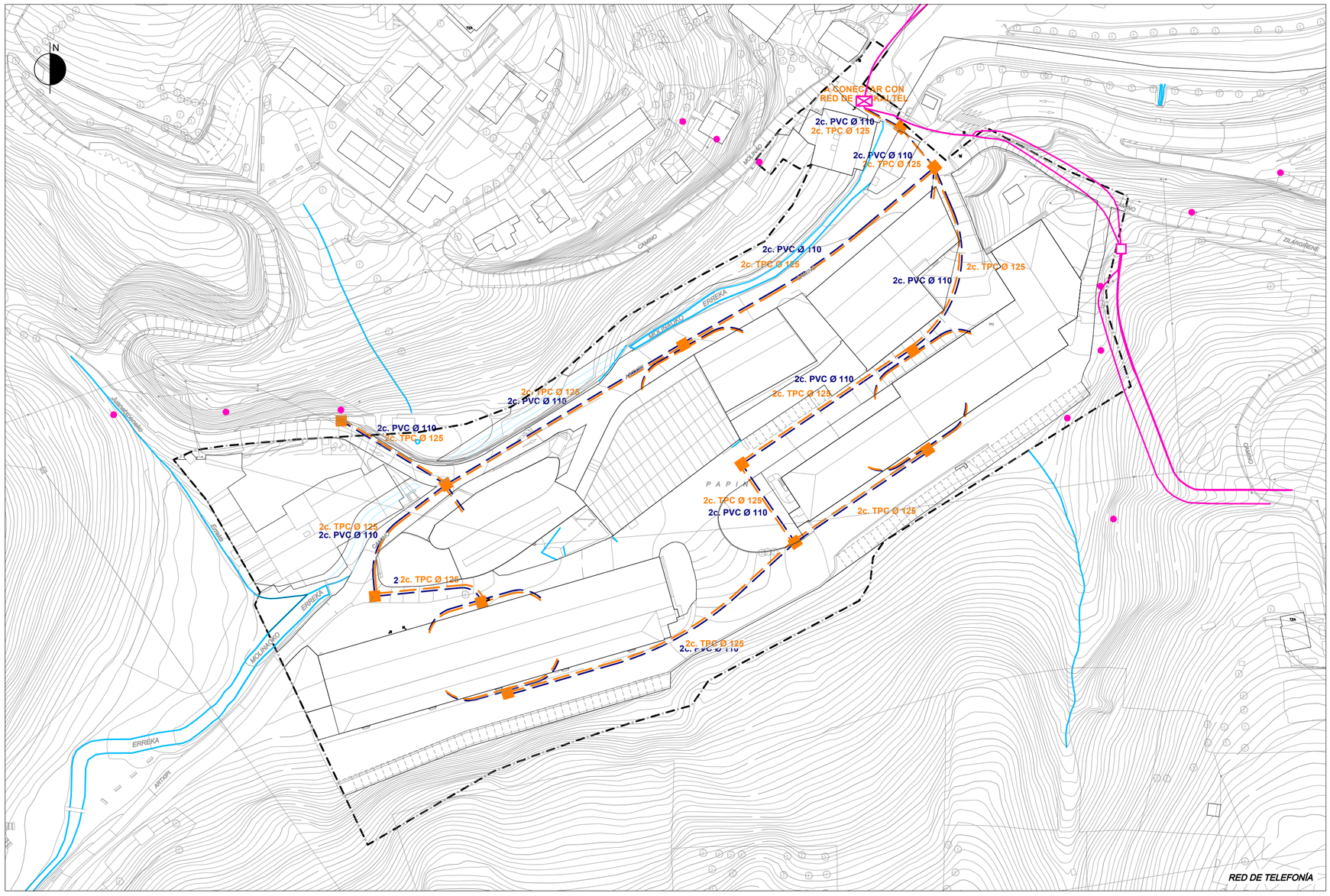
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y GAS

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA

EXISTENTE

- LINEA AEREA ALTA TENSION
- LINEA AEREA MEDIA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- LINEA AEREA BAJA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION
- REGISTRO
- POSTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION

PROYECTADO

- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- REGISTRO
- POSTE

COMUNICACIONES - TELEFONICA

EXISTENTE

- CONDUCCION TELEFONICA
- ARQUETA
- CAMARA
- POSTE

PROYECTADO

- CONDUCCION TELEFONICA
- REGISTRO

COMUNICACIONES - EUSKALTEL

PROYECTADO

- CONDUCCION EUSKALTEL
- REGISTRO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

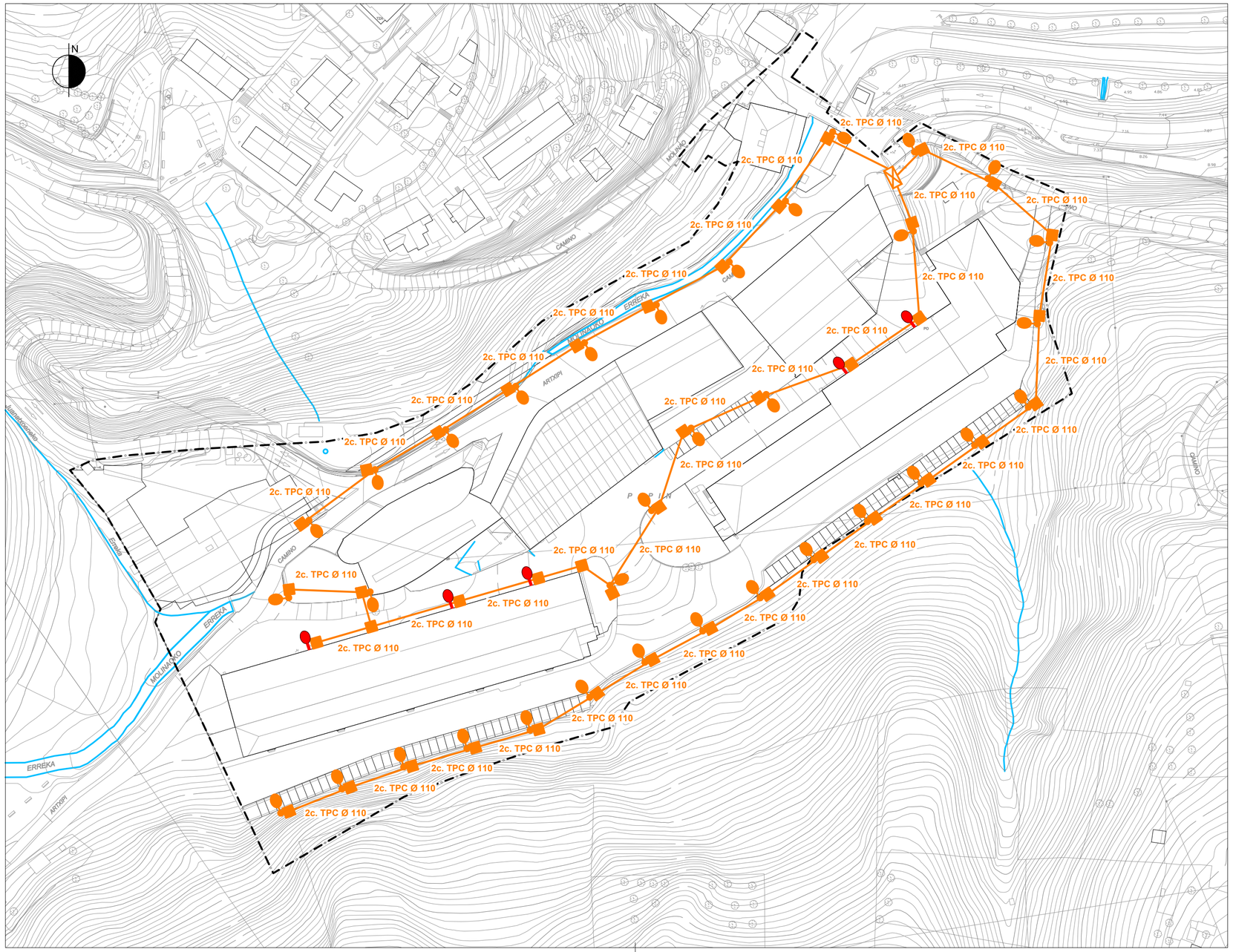
PLANO II.3.3

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ALUMBRADO PUBLICO

PROYECTADO

- CONDUCCION ALUMBRADO
- REGISTRO
- LUMINARIA SOBRE COLUMNA
- LUMINARIA EN FACHADA
- CUADRO DE MANDO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

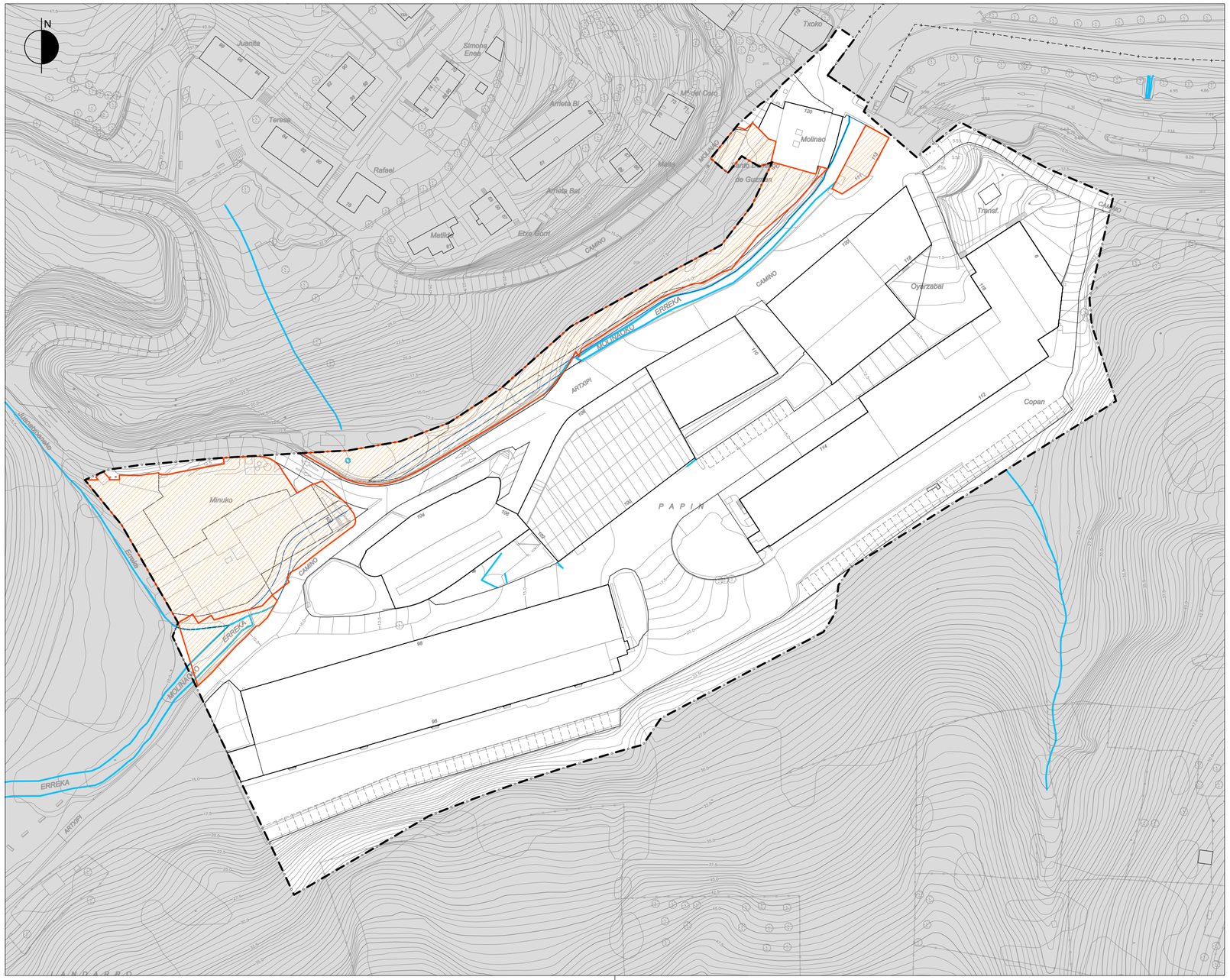
PLANO II.3.4

ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

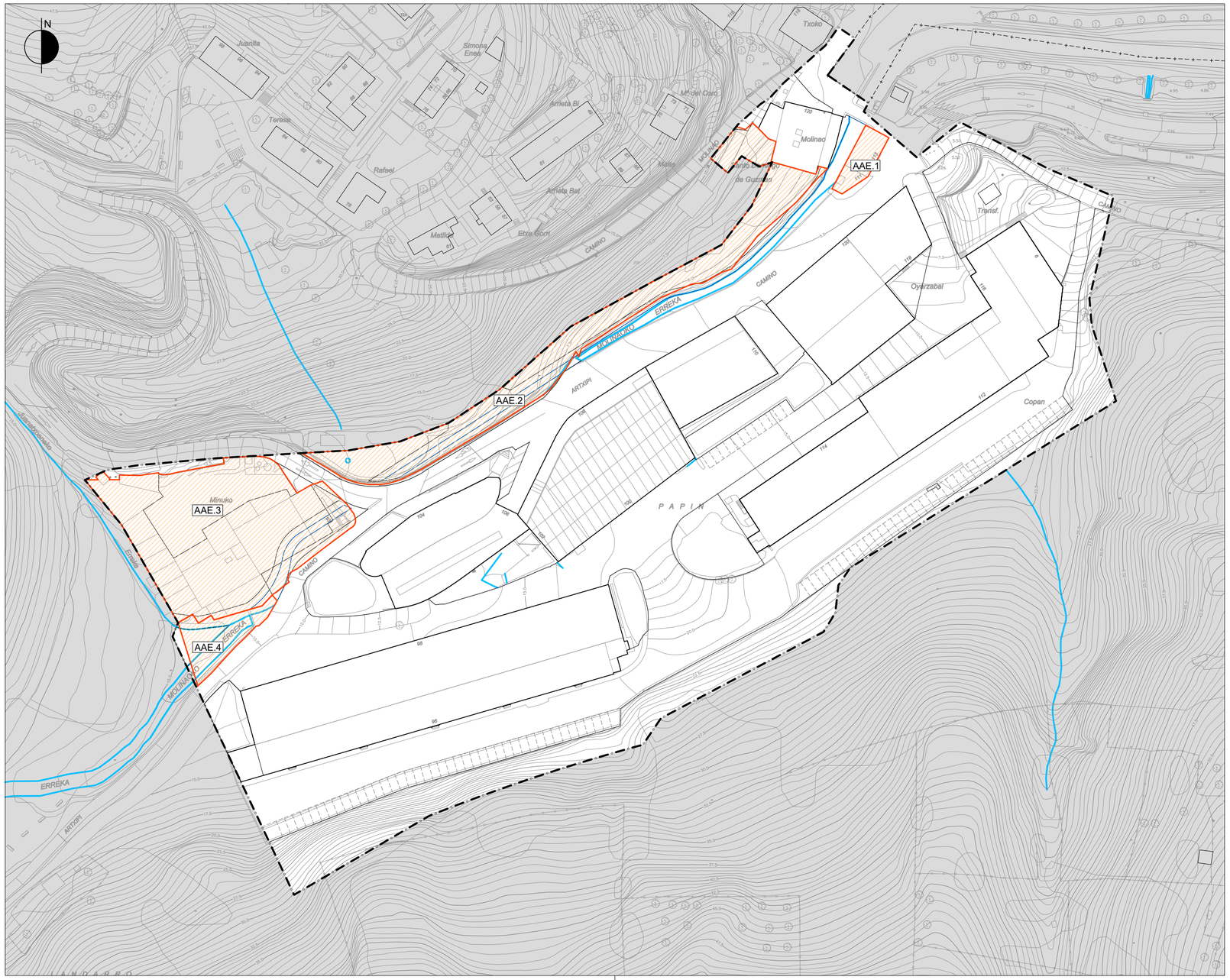
PLANO II.4

CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS URBANOS DEL ÁMBITO

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

AAE.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS (EXPROPIACIÓN)

AAE.1	146
AAE.2	1.564
AAE.3	2.321
AAE.4	297

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA

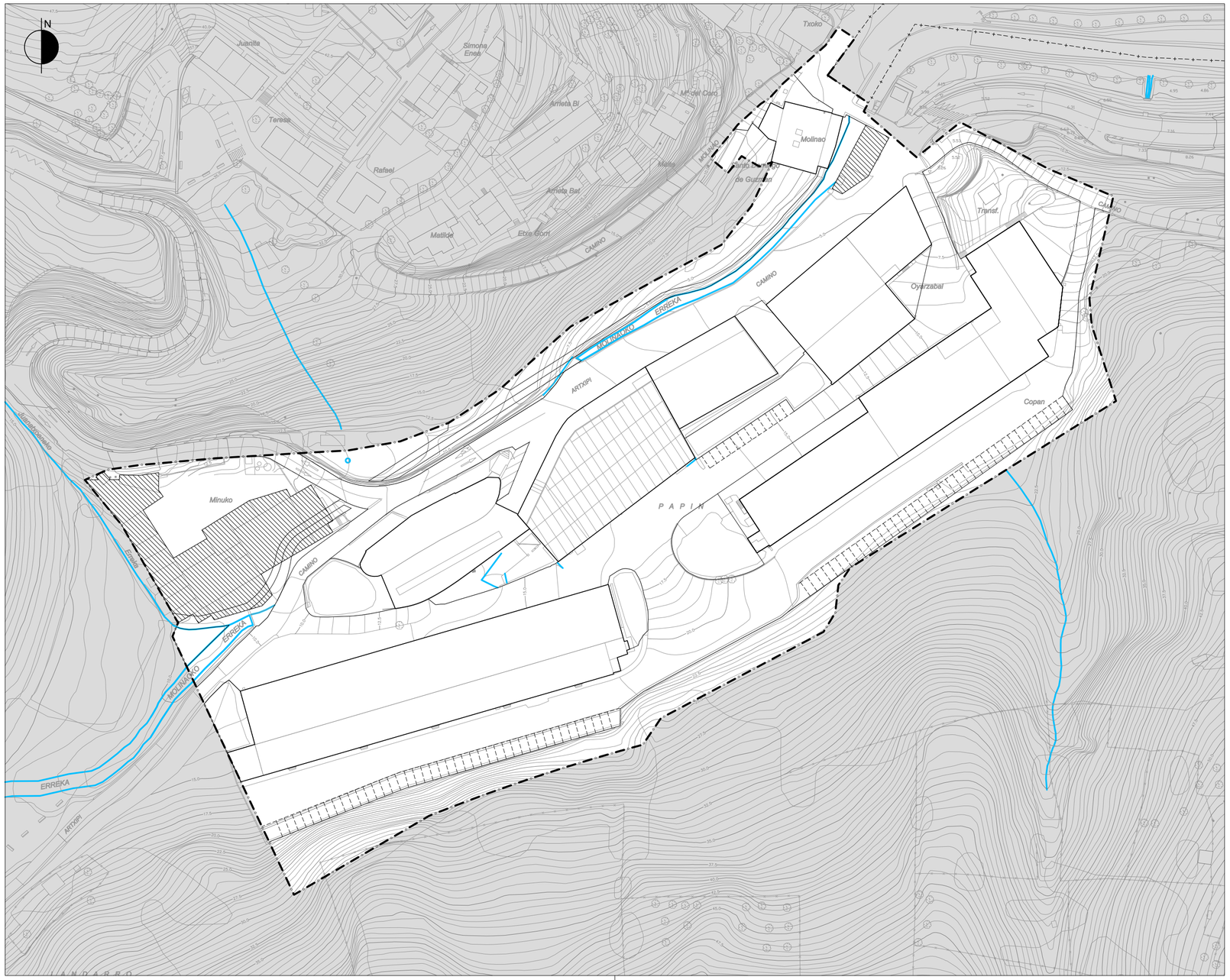
PLANO II.5.1

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE EJECUCIÓN

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA

PLANO II.5.2

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

DOCUMENTO
"6. RESUMEN EJECUTIVO"

DOCUMENTO
"6. RESUMEN EJECUTIVO"

INDICE

I.- Objeto de este resumen.

II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.

III.- La situación actual del ámbito, el régimen urbanístico vigente y las modificaciones planteadas en el proyecto.

IV.- Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del proyecto.

V.- Afecciones derivadas del proyecto en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la Modificación del Plan General de la que forma parte, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado, en los términos y con el alcance indicados en él.

II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito Papin en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente. A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.4 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

III.- LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO, EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS EN EL PROYECTO.

1.- Situación actual.

El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, en su mayor parte en la ladera Sur de la regata de Molinao y del Camino Artxipi, en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m².

A efectos de comunicación viaria se apoya en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Esta situado junto a la regata de Molinao, que discurre en paralelo al Camino Artxipi y está parcialmente descubierto y cubierto (en unos 90 metros).

El importante grado de colmatación del ámbito por desarrollos preferentemente industriales constituye otro de sus principales rasgos o condicionantes. Las edificaciones de esa naturaleza han sido construidas a lo largo del extenso período transcurrido entre los años 1900 y 1973.

Existe asimismo una edificación residencial (calle Eskalantegi 120) que data del año 1920 y acoge unas 7 viviendas.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2010. Responde, entre otros, al objetivo general de regenerar y recualificar el ámbito mediante la *sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno residencial.* Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas con ese fin son las siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluyen en una zona de tipología "A.30 Residencial de Edifiación Abierta".
* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    . Preexistente: .....796 m²(t).
    . Nueva:
      * Vinculada al régimen de VPO (20%): .....3.961 m²(t).
      * Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): .....3.961 m²(t).
      * De promoción libre (60%): .....11.882 m²(t).
    . Total: .....20.600 m²(t).
  - Edificabilidad destinada a otros usos (terciarios…): .....4.400 m²(t).
  - Total: .....25.000 m²(t).

* Se prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  Ese Plan no ha sido elaborado ni tramitado hasta la fecha.

Complementariamente, se incluye en el área acústica vinculada a los usos residenciales (a).

3.- Objetivos, criterios y propuestas del proyecto urbanístico.

En atención a lo indicado, Papin es, en su configuración actual, un ámbito industrial desarrollado.

A su vez, el Plan General de 2010 preve su destino residencial, con la implantación de unas 229 viviendas.

A lo largo de los más de 9 años transcurridos desde la aprobación de ese Plan, dicho desarrollo residencial no ha sido ejecutado y no se ha dado paso alguno con ese fin.

Eso conlleva la existencia de un "divorcio" entre, por un lado, el destino residencial previsto en el citado Plan y, por otro, su realidad industrial que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Considerada en ese contexto, la necesaria regeneración y recualificación urbana del ámbito justifica la consolidación de su carácter preferentemente industrial, complementada con la determinación de las medidas necesarias para la:

* Mejora y remodelación de las dotaciones públicas existentes, incluidas las de acceso, que justifican: el derribo de la edificación existente en el camino de Artxipi 111-113 abrir y despejar el acceso al ámbito; la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el tramo situado en el ámbito, como medida necesaria para la mejora de sus condiciones ambientales e hidráulicas; el derribo de la edificación situada en el camino Artxipi 93 para la debida regeneración y recualificación de ese entorno; la apertura y recualificación de la conexión de la calle Eskalantegi con el fondo de la vaguada de Molinao y el parque Lau Haizeta, pasando por el Camino Artxipi; etc.

* La reurbanización del ámbito.

Con ese fin se plantea promover en desarrollo de este proyecto el expediente de declaración del ámbito Papin como área de regeneración urbana, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2015, etc.).

Además, se prevé la integración de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PROYECTO.

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del proyecto es la referente a su destino preferente a usos industriales, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

Dicho reajuste se complementa con la consolidación de los desarrollos industriales existentes, sin perjuicio de concretas salvedades (derribo de las edificaciones situadas en el camino de Artxipi 93 y 111-113), y la determinación de medidas de regeneración urbana del ámbito: sacar a cielo abierto la regata de Molinao; ordenación de nuevos espacios libres; etc.

Y en coherencia con su destino industrial, se prevé la integración de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PROYECTO EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

La aprobación inicial del proyecto conllevará, entre otros extremos:

* La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito Papin.

* Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este proyecto urbanístico.

San Sebastián, Noviembre de 2019.





Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL. 14. PAPIN".

Noviembre 2019

PROMOTOR.
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

INDICE GENERAL

* Documento "1. MEMORIA".
  - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
  - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente".
  - Documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.4. Evaluación del impacto de género".
  - Documento "1.5. Programa de participación ciudadana".

* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

* Documento "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

* Documento "5. PLANOS".

* Documento "6. RESUMEN EJECUTIVO".

DOCUMENTO.
"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

DOCUMENTO.
"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

ÍNDICE

I.- Antecedentes y objeto del proyecto.
II.- Ámbito del proyecto.
III.- Marco general de elaboración del proyecto.
IV.- Contenido material y formal del proyecto. Rango de sus determinaciones.
V.- Situación actual del ámbito.
VI.- Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.
VII.- Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación de las Normas Subsidiarias.
VIII.- Alternativas de ordenación planteadas. Selección de la adecuada.
IX.- Propuestas de ordenación urbanística.
X.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados.
XI.- Condiciones de ejecución urbanística.
XII.- Viabilidad de las propuestas planteadas.
XIII.- La evaluación ambiental estratégica y el estudio de impacto acústico.
XIV.- La evaluación del impacto lingüístico.
XV.- La evaluación del impacto de género.
XVI.- Relación de las modificaciones planteadas.
XVII.- Justificación de la adecuación del proyecto a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento territorial vigentes.
XVIII.- Síntesis de las propuestas.

ANEXOS

1.- Ficha urbanística vigente del ámbito "14. Papin".
2.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.
3.- Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

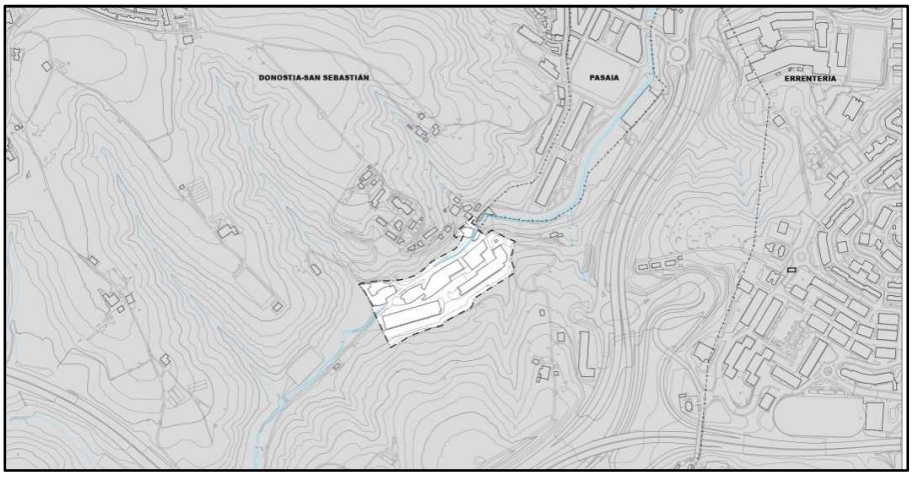
El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 y complementado por el Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU en la vega del Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de resolución municipal de 29 de mayo de 2014, determina, con algunas salvedades, el régimen urbanístico general del conjunto de la ciudad, incluido el ámbito "AL.14 Papín".

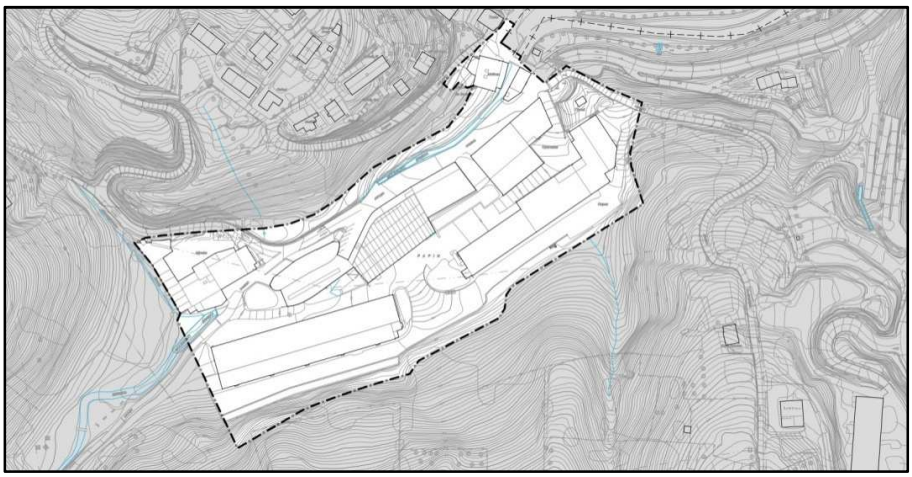
Elaborado a iniciativa del Ayuntamiento de San Sebastián, el objeto de este proyecto es el de modificar el régimen urbanístico vigente en el citado ámbito, en atención a las razones expuestas en él.

II.- ÁMBITO DEL PROYECTO.

Este proyecto y sus propuestas inciden en el ámbito "14. Papin", delimitado por el citado Plan General. Conforme a lo indicado en ese Plan, su superficie es de 33.068 m². A su vez, conforme a la medición más precisa realizada en este momento, dicha superficie es de 33.105 m².

Su emplazamiento y delimitación son las reflejadas en los planos de este proyecto, así como en los siguientes gráficos.





III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

1.- Disposiciones legales generales de referencia.

Este proyecto se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
    . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.
    . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)[1].
    . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (incluido, entre otros, el DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones deaccesibilidad de los entornos urbanos, espacios pú-blicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias se ha de añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).

  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores se ha de añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
  - Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
  - Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.

[1] El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- La Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- La Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:
  - Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante Decreto de 30 de julio de 2019; han derogado y sustituido a las que se aprobaron, a su vez, mediante Decreto 28/1997, de 11 de Febrero, y su modificación relativa a la cuantificación residencial, aprobada mediante Decreto 4/2016.
  - Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
  - Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; anulado parcialmente en lo referente a los equipamientos comerciales).

* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2010; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); etc.

2.- El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.

Esos planeamiento y documentos son los mencionados en el siguiente epígrafe V.

IV.- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROYECTO. RANGO DE SUS DETERMINACIONES.

El contenido de este proyecto se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

* Documento "1. Memoria".
- Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
- Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del proyecto al planeamiento territorial vigente".
- Documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico".
- Documento "1.4. Evaluación del impacto de género".
- Documento "1.5. Programa de participación ciudadana".

* Documento "2. Normas Urbanísticas":
* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
* Documento "4. Estudio de viabilidad económica".
* Documento "5. Planos".
* Documento "6. Resumen Ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación

vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento "2. Normas Urbanísticas" de este proyecto.

El hecho de que este proyecto determine la ordenación pormenorizada del ámbito afectado justifica la inclusión en él del documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución", propio de los planes de esa naturaleza.

V.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

1.- Descripción general de la situación actual.

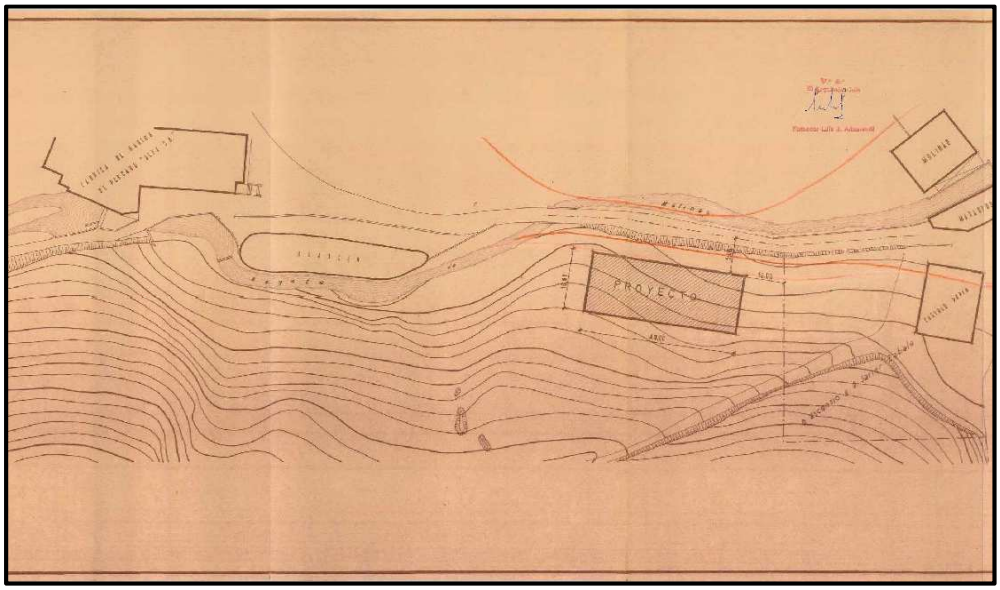
El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, en su mayor parte en la ladera Sur de la regata de Molinao y del Camino Artxipi, en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m².

A efectos de comunicación viaria se apoya en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

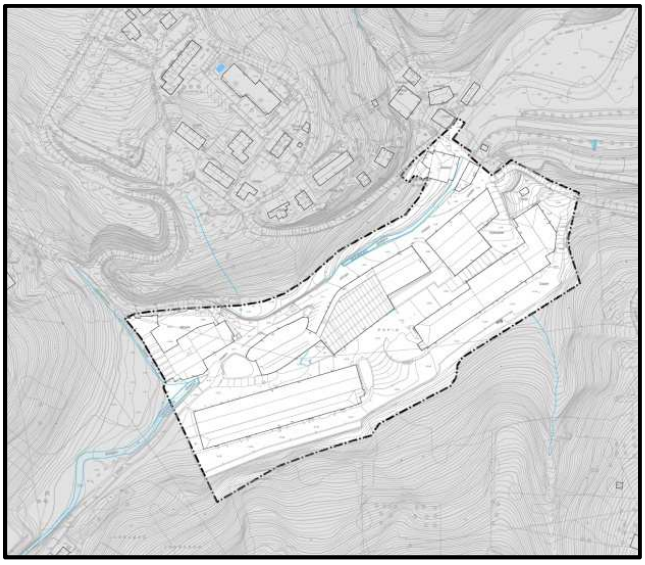
Cuenta con una compleja orografía que, en su parte baja oscila aproximadamente, entre +4,50 y +10,00, y en sus partes altas llega hasta la +21,00.

Su emplazamiento en la entrada de la estrecha vaguada de Molinao condiciona la imagen y el paisaje de ese entorno dándole un carácter urbano

La regata de Molinao discurre en paralelo al Camino Artxipi, parcialmente cubierto y descubierto. En los gráficos siguientes se refleja su estado antiguo (en torno a 1960) y actual.



Año 1951



El importante grado de colmatación del ámbito por desarrollos preferentemente industriales constituye otro de sus principales rasgos o condicionantes. Las edificaciones de esa naturaleza han sido construidas a lo largo del extenso período transcurrido entre los años 1900 y 1973.

Existe asimismo una edificación residencial (calle Eskalantegi 120) que data del año 1920 y acoge unas 7 viviendas.

Las edificaciones existentes responden a los parámetros expuestos en el siguiente cuadro, acordes con los datos contenidos en el catastro de urbana

Parcela -nº-	Dirección	Sup. parc -m²(s)-		Perfil Edificatorio	Edificabilidad	
		Medición Plano	Catastro		Catastro	m²(t)
1	Cmno. Artxipi, s/n	1.564	1.534	---	---	---
2	Eskalantegi, 120	485	483	Pb+3	801 m²(t-útil)	1.041
3	Cmno. Artxipi, 93	2.321	1.582	Pb+1	1.530 m²(t-útil)	1.607
4	Cmno. Artxipi, s/n	297	175	---	---	---
5	Cmno. Artxipi, 104	802	927	Pb	400 m²(t)	400
6	Cmno. Artxipi, 106	519	500	Pb+(entrpl)	550 m²(t-útil)	578
7	Cmno. Artxipi, 96-98	2.985	2.817	Pb+1	1.757 m²(t-útil)	1.845
8	Cmno. Artxipi, 100-102-108	1.821	1.837	Pb+2	4.082 m²(t-útil)	4.286
9	Cmno. Artxipi, 110	971	920	Pb+1	632 m²(t-útil)	664
10	Cmno. Artxipi, 114	2.088	1.778	Pb+(E)+1	4.202 m²(t-útil)	4.412
11	Cmno. Artxipi, 120	1.087	1.611	Pb+1	1.863 m²(t-útil)	1.956
12	Cmno. Artxipi, 118	373	432	Pb+1+Bc	1.108,61 m²(t-útil)	1.070
13	Cmno. Artxipi, 112-116 / Cmno. Zilargiñene, 6	1.683	1.737	Pb + 2	2.377 m²(t-útil)	2.496
14	Cmno. Zilargiñene, 2W	538	500	---		---
15	Cmno. Artxipi, 111-113	146	195		145 m²(t-útil)	152
16	Suelo público	15.425			---	---
TOTAL	---	33.105	---	---		20.507

Nota: los m²(t-útil) determinados en catastro se convierten en m²(t) mediante la aplicación de los índices 1,30 sobre la edificabilidad residencial y 1,05 sobre la edificabilidad industrial o asimilable.

El ámbito está, en términos generales, en un importante estado de degradación, asociado, entre otros extremos, al conflicto existente entre, por un lado, su realidad industrial y, por otro, su destino residencial en el planeamiento vigente, que hace que los desarrollos industriales existentes estén en una situación de transitoriedad y desamparo, que condiciona o impide la realización en las debidas condiciones de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación. Por otro lado, la situación general se ha visto mejorada con la ejecución del vial conexión del ámbito con la carretera GI-636.

1.2.- La red viaria existente.

En atención a lo indicado, dicha red está conformada por el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y el citado vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Esa red reúne condiciones para dar servicio rodado, peatonal, etc. al desarrollo urbanístico existente en el ámbito, sin perjuicio de su reacondicioamiento y reurbanización.

1.3.- Las infraestructuras de servicios urbanos existentes.

Al ser un ámbito urbano integrado en la trama urbana del municipio y edificado, Papín dispone de las infraestructuras de servicios nesesarias para el desarrollo de las actividades industriales existentes en ella. En el plano "I.4 Redes de infraestructuras de servicios urbanos. Situación actual" del documento "5 PLANOS" de este proyecto, se refleja la situación del ámbito en los referente a las citadas infraestructuras.

1.4.- La propiedad del suelo.

El parcelario resultante de la situación catastral actual es la reflejada en el plano "I.3 Parcelario actual" de este proyecto, así como en el siguiente cuadro.

PARCELARIO ACTUAL

PARCELA –nº-	**SUPERFICIE -m²(s)-**	
	Catastro	Medición plano
1	1.534	1.564
2	483	485
3	1.582	2.321
4	175	297
5	927	802
6	500	519
7	2.817	2.985
8	1.837	1.821
9	920	971
10	1.778	2.088
11	1.611	1.087
12	432	373
13	1.737	1.683
14	500	538
15	195	146
16	---	15.425
TOTAL	**17.028**	**33.105**

VI.- ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

1.- Antecedentes urbanísticos.

Esos antecedentes urbanísticos son, entre otros, los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995, vigente con anterioridad al actual Plan General de 2010. El régimen urbanístico establecido en aquél Plan respondía, entre otras, a las previsiones siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluían en una zona de tipología "B.100. Industrial Común".
* Edificabilidad urbanística (sobre parcela): 0,55 m²(t)/m²(p).
  Se consolidaban las edificaciones existentes con una edificabilidad superior a la resultante de dicho índice.
* Se preveía la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  Ese Plan no fue elaborado.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2010. Responde, entre otros, al objetivo general de regenerar y recualificar el ámbito mediante la *sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno residencial.* Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas con ese fin son las siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluyen en una zona de tipología "A.30 Residencial de Edifiación Abierta".
* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    . Preexistente: 796 m²(t).
    . Nueva:
      * Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.961 m²(t).
      * Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 3.961 m²(t).
      * De promoción libre (60%): 11.882 m²(t).
    . Total: 20.600 m²(t).
  - Edificabilidad destinada a otros usos (terciarios…): 4.400 m²(t).
  - Total: 25.000 m²(t).

* Se prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

  Ese Plan no ha sido elaborado ni tramitado hasta la fecha.

Complementariamente, se incluye en el área acústica vinculada a los usos residenciales (a).

VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las distintas razones que se exponen a continuación justifican el reajuste del régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado y la formulación con ese fin de esta Modificación puntual del Plan General de 2010. En concreto:

1.- El destino urbanístico de Papin.

Uno de los principales interrogantes urbanísticos que suscita el ámbito Papin es, posiblemente, el referente a la determinación de su destino urbanístico preferente a usos industriales o residenciales.

Así, en atención a lo indicado, el Plan General de 1995 apostó por su destino a usos industriales, en consonancia con la realidad asimismo preferentemente industrial desarrollada y asentada a lo largo del período transcurrido entre 1900 y 1973.

A su vez, el Plan General de 2010 se decanta por su destino residencial. Han transcurrido, por lo tanto, más de 9 años desde la aprobación de esa propuesta, sin que haya sido materializada ni se haya dado paso alguno con ese fin.

Además, ese debate está estrechamente asociado a la necesaria regeneración y recualificación urbana del ámbito.

En concreto, el Plan General de 2010 considera que dicha regeneración está asociada a la reconversión residencial del ámbito. Pero la realidad, siempre compleja y/o "tozuda", viene a indicar que esa apuesta es más bien teórica y con pocos visos de ser materializada. Es más, el paso del tiempo da lugar a una serie de interrogantes y afecciones que han de ser objeto de la debida atención. Algunos de ellos son concretamente los siguientes.

Por un lado, en atención a su emplazamiento, sus características y sus condicionantes, la idoneidad de su destino a usos residenciales es o puede ser, cuando menos, discutible. Lo cierto es que no ha suscitado particular interés a ese respecto.

Por otro, el "divorcio" existente entre la previsión urbanística de destino residencial y la realidad industrial es, en sí mismo, un factor que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deterioro del ámbito.

En ese contexto, partiendo de la realidad actual, el objetivo ahora planteado es el de consolidar los desarrollos industriales existentes, con las salvedades que, justificadas por razones asociadas a la regeneración del ámbito y al incremento de dotaciones públicas, se determinan en este proyecto.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636 supuso una importante mejora de su situación general y de sus condiciones de comunicación con el entorno. Esa mejora, sumada a la consolidación urbanística del carácter industrial del ámbito, aumenta, si cabe, sus potencialidades y oportunidades para desarrollos de esa naturaleza y, complementariamente, para su regeneración.

2.- La regeneración urbana de Papin.

La regeneración y recualificación urbana del ámbito es otro de los objetivos expresos de este proyecto. En atención a lo indicado, el debate referente al destino de Papin a usos industriales o residenciales está estrechamente asociado a ese objetivo.

Así, el Plan General de 1995 complementaba la previsión de consolidación del carácter industrial del ámbito con la de *remodelación del patrimonio edificado y urbanizado*.

A su vez, el Plan General de 2010 apuesta expresamente por la *regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante la sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno urbano residencial*.

Son, por lo tanto, dos vías distintas para la consecución de un mismo objetivo: regenerar el ámbito.

A ese respecto y en línea con lo indicado, el "divorcio" existente entre, por un lado, la previsión urbanística vigente de destinar el ámbito a usos residenciales y, por otro, su realidad industrial, genera, con el paso del tiempo, el efecto contraproducente de acentuar el deterióro del ámbito en la medida en que aquella previsión urbanística impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento del patrimonio edificado y urbanizado.

En esas circunstancias, la consolidación de los desarrollos industriales existentes es la vía más razonable para garantizar la regeneración y recualificación urbana del ámbito en la medida en que para eso es imprescindible que, entre otros extremos, los pabellones industriales sean mantenidos en las debidas condiciones; y eso requiere, a su vez, la consolidación de esos pabellones.

Además, dicha regeneración está asociada al incremento y mejora de las dotaciones públicas del ámbito (espacios libres, viario…) en los términos que se exponen a continuación.

3.- La mejora y ampliación de las dotaciones públicas. Apertura a cielo abierto de la regata de Molinao.

La regeneración y recualificación del ámbito justifica la determinación, entre otros, de los objetivos dotacionales que se exponen a continuación.

Por un lado, el incremento de los espacios libres públicos en condiciones que permitan la regeneración tanto del propio ámbito como de su condición de entrada a la estrecha vaguada de Molinao.

Por otro, la consolidación de la red viaria existente, complementada con su mejora y reurbanización, así como con la formalización de la titularidad pública del conjunto de la misma. Esa mejora y reurbanización justifica, por ejemplo, el derribo de la edificación situada en el camino de Artxipi 111-113, como medida necesaria para "abrir" la entrada al ámbito, eliminando el tapón que supone esa edificación.
Por último, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el tramo del ámbito.

4.- La regeneración urbana de Papin y su consideración como actuación sobre el medio urbano.

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (art. 2), las *actuaciones sobre el medio urbano* son aquellas *que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.*

Además, esas actuaciones tendrán *carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria*.

En esa misma línea, la Ley de Vivienda de 2015 (artículos 3, etc.) regula el *área de regeneración urbana (A.R.U.)* como *conjunto edificatorio urbano o rural cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del ayuntamiento correspondiente y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración pública en atención a las*

condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.

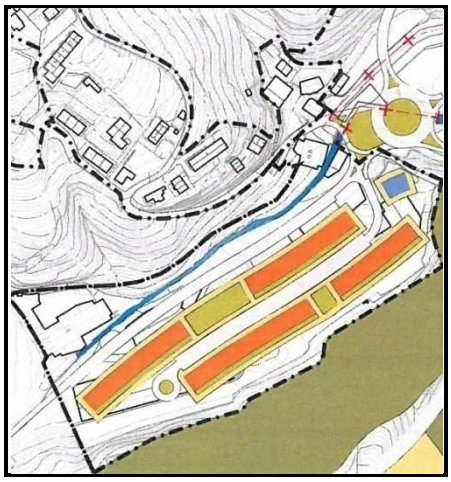
Los objetivos de regeneración urbana planteados en Papin responden a los condicionantes propios de las citadas actuaciones sobre el medio urbano y áreas de regeneración urbana. De ahí que resulte procedente la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para su declaración oficial como tal área, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en los artículo 40 y siguientes de la citada Ley de Vivienda.

VIII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe VII ha justificado la determinación y valoración de distintas alternativas de ordenación, incluidas, entre otras, las siguientes:

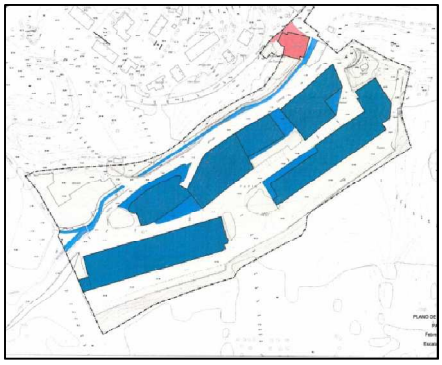
1.- Alternativa 1: consolidación del régimen urbanístico vigente.

Esa consolidación implica el mantenimiento del destino residencial del ámbito, conforme a lo establecido en el vigente Plan General de 2010. Una posible plasmación de ese destino es la reflejada en el plano "I.6" de este proyecto, así como en el siguiente gráfico.



2.- Alternativa 2: destino del ámbito a usos preferentemente industriales y/o de actividades económicas.

Conlleva, entre otros, extremos, la consolidación de los desarrollos industriales y/o de actividades existentes, sin perjuicio de determinadas salvedades, en los términos reflejados en el siguiente gráfico, así como en el plano "I.6" de este proyecto.



3.- Alternativa 3: destino del ámbito a usos rurales / naturales.

Conlleva la eliminación de los desarrollos urbanos existentes en el ámbito y su destino a usos rurales / naturales, complementada con su exclusión del medio urbano y su inclusión en el medio rural.

4.- Selección de la alternativa adecuada.

La selección de la alternativa adecuada en el marco de los objetivos y criterios generales de intervención ahora planteados justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

Por un lado, la alternativa 3 es, prácticamente inviable en la medida en que es económicamente insostenible y, debido a eso, de imposible materialización en condiciones adecuadas y razonables. Acentuaría, además, el progresivo deterioro y abandono del ámbito, generando efectos económicos, sociales (cierre de empresas, incremento del paro…), ambientales, paisajísticos, etc. injustificados e injustificables, contrarios al objetivo de regenerar y recualificar el ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser inadecuada.

Por otro, la alternativa 1 conlleva la consolidación del "divorcio" existente entre la previsión urbanística de destino residencial y la realidad industrial. La prolongación de esa situación acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y recualificación del patrimonio edificado y urbanizado existente. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser contraria al objetivo de este proyecto de promover la regeneración urbana del ámbito.

Por último, la alternativa 2 conlleva la consolidación, sin perjuicio de salvedades, de los desarrollos industriales existentes, complementada con el incremento y mejora de las dotaciones públicas y la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao, como vía para impulsar la regeneración y recualificación urbana del ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa adecuada, acorde con el objetivo de este proyecto de potenciar dicha regeneración.

IX.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el anterior epígrafe VII, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VIII, se plantean las siguientes propuestas de ordenación:

1.- Descripción general de la ordenación.

Dando respuesta a los objetivos y criterios expuestos, las propuestas de ordenación de Papin se sustentan y materializan, entre otros, en los tres ejes que se exponen a continuación.

En primer lugar, consolidación de los desarrollos – pabellones industriales, así como de la edificación residencial, existentes, con la salvedad de los situados en el Camino de Artxipi 93 y 111 (antiguo Matadero), al resultar afectados por los objetivos de mejora y recualificación dotacional del ámbito ahora planteados.

En segundo lugar, la mejora y recualificación dotacional del ámbito en lo referente a los espacios libres y la red viaria.

En tercer lugar, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el conjunto del ámbito.
Dicha ordenación es la reflejada en los planos de este proyecto.

2.- Zonificación global.

La totalidad de los terrenos del ámbito se integran en una zona global de tipología "B.10 Uso industrial".

La relevancia y el protagonismo de los desarrollos industriales existentes en el ámbito justifica esa determinación.

3.- Programa edificatorio y de usos.

En atención a lo expuesto, en el ámbito conviven, entre otras, las dos realidades urbanístico-edificatorias siguientes:

* Su mayor parte está destinada a desarrollos industriales y/o de actividades económicas. El régimen urbanístico propuesto para ellos responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

    - La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es la resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(s), recuperándo la del Plan General de 1.995.
      En todo caso, se consolidan los desarrollos industriales existentes superiores a ese índice, resultantes de los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).
      Esa edificabilidad se complementa con la autorizada bajo rasante.
    - Esa consolidación no afecta, en concreto, a las edificaciones ubicadas en el Camino de Artxipi 93 y 111-113 (antiguo Matadero). Las parcelas en las que están ubicadas se destinan a dotaciones públicas (viario, espacios libres...).
    - Las parcelas industriales consolidadas se vinculan a las condiciones de uso de las parcelas de tipologia "b.10" establecidas en el vigente PGOU, complementadas y/o reajustadas en los siguientes términos: se autorizan los usos terciarios en todas sus modalidades limitándose, eso sí, los usos comerciales a los de 1ª y 2ª categorías; se autorizan asimismo los usos de equipamiento en todas sus modalidades.

* Además, se consolida la edificación residencial existente en la calle Eskalantegi 120, con sus actuales parámetros edificatorios (edificabilidad, altura, número de plantas, etc.).

4.- Las dotaciones públicas (espacios libres) ordenadas.

Las dotaciones públicas ordenadas son las reflejadas en los planos de este proyecto. De todas ellas merecen una particular atención las propuestas de ordenación de espacios libres, con una superficie total de 7.531 m².

Dada su relevancia, merece una particular atención el destino a ese fin de las parcelas actuales situadas en el Camino de Artxipi 93 y 11-113.

La primera de esas propuestas tiene positivas afecciones en estos tres frentes complementarios: regeneración global del ámbito; mejora y regeneración de la entrada a la vaguada de Molinao; recualificación de la regata de Molinao.

Por su parte, la segunda propuesta permite abrir y despejar la entrada el ámbito en la medida en que la edificación existente actualmente en el camino de Artxipi 111-113 la cierra y/o tapona.

5.- Mejora de la situación hidráulica.

El objetivo planteado es el de, en el esquema general de saneamiento y depuración de la ciudad, acondicionar la regata de Molinao para la recogida de aguas pluviales en el ámbito.

Además, ese objetivo se complementa con el de descubrir el tramo de esa regata actualmente soterrado. La solución planteada a ese respecto, reflejada en los planos de este proyecto, se adecua tanto a los criterios de la Agencia Vasca del Agua – URA, como a los condicionantes físicos y orográficos del entorno

En todo caso, la propuesta de encauzamiento y de apertura a cielo abierto de la regata planteada en este proyecto podrá ser reajustada por el proyecto de obras públicas a promover con ese fin, de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca la Agencia Vasca de Agua - URA. La delimitación definitiva podrá conllevar el reajuste de las subzonas públicas colidantes en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

6.- La red viaria y el aparcamiento.

Al tiempo de consolidarse la red y estructura viaria existentes, se plantea su mejora y recualificación mediante, entre otras, estas medidas: el derribo de la edificación del Camino de Artxipi 111-113; la reurbanización general de la red; la formalización de la titularidad pública del conjunto.

Esas medidas se suman a la importante mejora que supuso la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636.

7.- Las infraestructuras de servicios urbanos.

* Red de Drenaje

Se ha proyectado la apertura a cielo abierto del tramo cubierto (al suroeste) de la regata de Molinao en unos 150 m. Se prevé inicialmente un cauce de sección trapezoidal, con ancho mínimo en la base de 2,00 m y taludes protegidos con escollera revegetada con un sistema de estaquillado. Las dimensiones de la regata se definirán en Proyecto con el fin de que pueda desaguar la avenida de 500 años.

Se proyecta una nueva red separativa de drenaje de superficie, eliminando la red unitaria existente en la actualidad, con dos puntos de desagüe en la regata de Molinao.
Las aguas se conducirán mediante colectores de PVC con un diámetro mínimo de 315 mm, que tendrán la pendiente longitudinal de la calle. En cualquier caso, la pendiente mínima del saneamiento de pluviales debe ser del 1%. Los colectores serán de PVC hasta 500 mm de diámetro. A partir de ese diámetro serán de hormigón con junta estanca.

Los tubos irán sobre una cama de hormigón, arriñonados también con hormigón. Se recubrirán con arena hasta 30 cm por encima de su clave y el resto de la zanja se rellenará con material seleccionado.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25 con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m) con sección mínima 1,00 x 1,00 m o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán "in situ" con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400 mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400.

Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400 mm.Clase D400.

Las rejillas de los sumideros serán articuladas de fundición dúctil UNE-EN 124. Clase C250.

* Red de Saneamiento

Se proyecta la renovación de la red de fecales, con nuevos colectores que recogerán las aguas de los diferentes pabellones, anulando la EDAR existente en el polígono.

La nueva red se conectará a la red de fecales existente fuera del polígono. Las características de los tubos, zanjas y pozos serán las descritas en el apartado anterior. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5%, para garantizar la autolimpieza.

* Abastecimiento de agua

Se plantea la renovación de la red de agua, proyectando una nueva red de abastecimiento mallada, con diversas conexiones a la red existente fuera del polígono.

La red de agua estará formada por una canalización de fundición dúctil de 150 mm de diámetro. Desde esta canalización se realizarán las acometidas a los pabellones y se suministrará agua a los hidrantes, que se ubicarán cada 100 m, de tal forma que se cumpla la normativa anti-incendios.

También se dejarán previstas bocas de riego en algunos puntos, para la limpieza viaria.
Las canalizaciones de agua irán recubiertas con arena de cantera hasta una altura situada 10 cm por encima de su generatriz superior. Posteriormente la zanja se rellenará con material granular o relleno seleccionado, colocando una banda señalizadora que indique la presencia del tubo de agua.

* Red de suministro de energía eléctrica.

En el caso de la energía eléctrica, hacer un análisis preliminar es complejo, ya que un estudio más profundo exige ponerse en contacto con la compañía suministradora y los propietarios, con el fin de conocer las necesidades de renovación de las líneas.

Como propuesta inicial, se plantea el soterramiento de la línea aérea de media tensión que atraviesa el polígono. También se ha propuesto la renovación de las canalizaciones y líneas de baja tensión.

En un principio, no se ha planteado la renovación de los centros de transformación, aunque esa decisión depende del criterio de la compañía suministradora.

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un tritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

* Red de alumbrado público.

  El alumbrado público se resuelve mediante luminarias con tecnología LED. La iluminación de viales se realizará con puntos de luz de 8,00 m de altura, que servirán para iluminar calzadas y aceras.

  La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se determinará tras la realización de un estudio lumínico que deberá formar parte del Proyecto de urbanización.

  El cableado irá en el interior de las canalizaciones subterráneas, que estará formada por tubos TPC de 110 mm de diámetro. Se colocará un tubo por circuito, dejando un tubo de reserva en cruces de calzada. Junto a cada punto de luz se dispondrá una arqueta.

  Se colocará un cuadro de alumbrado, desde el que se alimentarán los diferentes circuitos. El cuadro se ubicará en la entrada al polígono.

* Red de telefonía y telecomunicaciones.

  Se prevén un único operador de telecomunicaciones (Telefónica), ya que no hay constancia de que exista red de Euskaltel en las inmediaciones del polígono.

  La red de telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 2 tubos de PVC de 110 mm de diámetro y arquetas tipo "H".

* Red de abastecimiento de gas.

  Se proyecta completar la red de suministro de gas existente, prolongándola de forma que pueda dar servicio a todas las empresas del Área.

  La canalización de gas estará formada por un tubo de polietileno de alta densidad, cuyo diámetro será determinado por la compañía distribuidora en función de las necesidades de los potenciales clientes.

  Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

En los planos "II.3" de este proyecto de reflejan los esquemas de ordenación de las citadas infraestructuras de servicios.

8.- La ordenación pormenorizada.

Los criterios expuestos dan lugar a la ordenación pormenorizada reflejada en el plano "II.2.1" de este proyecto.

En el cuadro incluido en el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se exponen los datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada planteada.

9.- Área acústica.

En coherencia con la consolidación del desarrollo industrial existente, se plante la inclusión de Papin en el área acústica de usos industriales (b), excluyéndolo del área de usos residenciales (a).

10.- Declaración de Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

En atención a lo indicado en el epígrafe VII (apartado 4) se propone la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para la declaración de Papin como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2015, etc.).

X.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Al tiempo de consolidarse la clasificación de los terrenos del ámbito como suelo urbano, se plantea su categorización como:

* Suelo urbano consolidado:
  Se categorizan de esa manera todas las parcelas lucrativas (parcela residencial + todas las parcelas industriales) ordenadas en el ámbito, en el marco de su calificación pormenorizada, así como las destinadas a dotaciones públicas, salvo las categorizadas como suelo urbano no consolidado.

  En todo caso, ha de tenerse en cuenta que la hipotética implantación en aquellas parcelas lucrativas de usos distintos de los industriales y de mayor valor económico / ponderado que estos, conllevará su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
  Se categorizan de esa manera los terrenos incluidos en las subzonas pormenorizadas "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" y la parte del viario "e.10" coincidente con la parcela aportada 15.

  Dicha categorización responde, exclusivamente y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 11, etc. de la Ley 2/2006), al hecho de que los citados terrenos carecen de urbanización consolidada. De hecho, no están urbanizados.

  Complementariamente, en la medida en que todos ellos están destinados a dotaciones públicas y no se prevé desarrollo urbanístico / lucrativo alguno, no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas sino de conformidad con lo criterios expuestos en el siguiente epígrafe.

XI.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las establecidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este proyecto, por lo que nos remitimos a lo expuesto en ellos. Algunas de las más relevantes son las siguientes:

1.- Ejecución de las propuestas planteadas de conformidad con los condicionantes propios de las actuaciones sobre el medio urbano y las áreas de regeneración urbana, previa declaración como tal actuación y/o área de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 43, etc. de la Ley de Vivienda de 2015).

   Dicha declaración requiere, entre otros extremos, la *equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a esta (...)* tomándose como referencia a ese respecto las *cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios, así como la participación que, en su caso,*

corresponda (...) a las empresas entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.

Por lo tanto, esa declaración implica que el abono de los costes de regeneración urbana del ámbito Papin constituye una obligación propia de los propietarios del ámbito, que estos deberán cumplir en atención a sus cuotas de participación.

2.- Obtención por el Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas mediante:
* Expropiación, en el supuesto de los incluidos en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto; dicha expropiación ha de ser promovida por el Ayuntamiento.
* Cesión al Ayuntamiento por parte de sus propietarios de los restantes terrenos destinados a dotaciones públicas y actualmente vinculados a las parcelas residencial e industriales ordenadas.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 1, los costes de las citadas expropiaciones han de ser abonados por los propietarios afectadoss.

3.- Formulación del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.
Se propone su formulación por el Ayuntamiento, sin perjucio del abono de sus costes en los términos expuestos en el apartado 1.

4.- Ejecución de las obras de urbanización de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria", "f.10. Espacios libres urbanos" y "f.30 Cauces fluviales" ordenadas de conformidad con las condiciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006).

En todo caso, en atención a lo expuesto en el apartado 1, los costes de ejecución de esas obras han de ser abonados por los propietarios afectadoss.

5.- Ejecución de las obras de rehabilitación de las edificaciones situadas en las parcelas "a.30 Residencial" y "b.10 Industrial" ordenadas de conformidad con las condiciones de ejecución propias de las actuaciones aisladas (artículos 136, etc. de la Ley 2/2006).

XII.- VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.

En el documento "4. Estudio de viabiliad económica" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este proyecto, por lo que nos remitimos a él en lo referente a dicha cuestión.

No se incluye el Estudio o Memoria de Sostenibilidad Económica dado que las características y los condicionantes de las actuaciones planteadas lo hacen innecesario. Así, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, dicha Memoria es necesaria en las actuaciones de urbanización (art. 31 del Decretro 105/2008) y/o en las actuaciones de transformación urbanística (art. 22 del RDL 7/2015). Y conforme a lo establecido en este último RDL (art. 7):

* Las actuaciones de urbanización incluyen:
  - *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
  - *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

* Las actuaciones de transformación urbanística incluyen:
  - Las anteriores actuaciones de urbanización.
  - Las actuaciones de dotación.

Por su parte, las propuestas planteadas en este proyecto no responden a los condicionantes propios de esas actuaciones de urbanización y/o de transformación urbanística. De ahí que no sea necesaria la inclusión de la referida Memoria de Sostenibilidad en él.

XIII.- LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y EL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

1.- La evaluación ambiental estratégica.

Mediante resolución de 16 de octubre de 2019 del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco ha sido formulado el Informe Ambiental Estratégico referente a este proyecto, en el contexto del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada promovido por el Ayuntamiento. En el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de ese Informe.

En ese Informe se indica que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de este proyecto, *por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria*. Además, esa determinación se complementa con las siguientes medidas protectoras y correctoras:

* Utilización de un manual de buenas prácticas por parte del personal de la obra a lo largo de la ejecución del proyecto.
* Llevar los sobrantes de excavación que se generen a un depósito de sobrantes autorizado, gestionándolos de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
* Gestión de los residuos generados durante las obras de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y en la normativa específica siguiente:
  - El Decreto 112/2012, de 26 de junio, en cuanto a los residuos de construcción y demolición.
  - El Real Decreto 833/1988, de 20 de julio (art. 13) en lo referente a los recipientes o envases que contengan residuos peligrosos.
  - El Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, y el Decreto 259/1988, de 29 de setiembre, en lo referente a la gestión de los aceites usados.
* Adecuación de las actuaciones de excavación de suelos a las previsiones de la Ley 4/2015, de 25 de junio, incluida la tramitación de la correspondiente declaración de la calidad del suelo.
* Adecuación del uso de la maquinaria al aire libre en la fase de obras a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: art. 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre; Reales Decretos 212/2002, de 22 de febrero, y 524/2006, de 28 de abril,, cuando sean de aplicación.
  Además, se ha de respetar un horario de trabajo diurno. Y los viales utilizados por los camiones para entrar y salir de las obras han de mantenerse límpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
* En lo referente a la edificación y construcción sostenible, consideración de las recomendaciones de la Guía de la Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la CAPV para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables, con particular incidencia en las siguientes cuestiones, en la medida en que sean aplicables:
  - Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
  - Reducción del consumo de materias primas no renovables.

- Reducción de los procesos de transporte de materiales.
- Reducción en la generación de residuos sólidos.
- Reducción en la ocupación del suelo.
- Reducción del consumo de agua potable.
- Reducción en la generación de aguas grises.
- Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento de la biodiversidad.
- Reducción de los procesos de transporte de personas y mejora de su movilidad.
- Mejora de la calidad del aire interior.
- Mejora del confort y de la salud.

2.- El estudio de impacto acústico.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

* Las *áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.* (art. 37).

  Dicho Estudio ha de tener el contenido establecido en esa misma disposición.

* Se ha de considerar como futuro desarrollo *cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

  A su vez, las licencias previstas en ese apartado b del art. 207 son las relacionadas con las *obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.*

En atención a lo indicado en este proyecto, sus propuestas conllevan la consolidación de las edificaciones existentes, con las salvedades indicadas en él (que implican el derribo de las situadas en el camino Artxipi 93 y 111-113), sin que se prevea ninguna construcción o instalación nueva.

Debido a ello cabe concluir que este proyecto no prevé futuro desarrollo alguno como el indicado. Y por lo tanto, no se requiere la incorporación a él de un Estudio de Impacto Acústico.

En todo caso, el Documento Ambiental Estratégico elaborado en el marco de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada referente a este proyecto contiene un análisis de la situación del ámbito desde la perspectiva acústica o de ruido. Y en él se concluye que, en atención a su realidad industrial y a su consolidación en este proyecto, se cumplen los objetivos de calidad acústica.

Y así se reconoce en el mencionado Informe Ambiental Estratégico de 16 de octubre de 2019, emitido por el Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco.

3.- Área acústica.

El vigente Plan General de 2010 incluye el ámbito Papin en un área acústica de uso residencial. Y conforme a esa previsión, los objetivos acústicos del ámbito son los propios de ese tipo de área acústica. Esas previsiones son acordes con el destino residencial del ámbito.

En este momento, la consolidación del carácter industrial de Papin, con el desarrollo de esa naturaleza existente en él justifica la modificación de esa propuesta acústica y, en concreto, la integración del ámbito en un área de uso industrial.

XIV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

En el documento "1.3. Evaluación del impacto lingüístico" se evalúan las afecciones sociolingüísticas derivadas de las propuestas de este proyecto.

Tal como se expone en él, dicha evaluación incide, en concreto, en el análisis de los posibles impactos de esas propuestas en la situación / normalización del euskera.

Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

XV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

En el documento "1.4. Evaluación del impacto de género" se evalúan las propuestas urbanísticas de este proyecto desde la perspectiva de género. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

XVI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

Las modificaciones del planeamiento urbanístico vigente planteadas en este proyecto son las mencionadas en él.

La más relevante conlleva el reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito planteando su destino preferente a usos industriales, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

Dicho reajuste se complementa con la consolidación de los desarrollos industriales existentes, sin perjuicio de concretas salvedades, y la determinación de medidas de regeneración urbana del ámbito: sacar a cielo abierto la regata de Molinao; ordenación de nuevos espacios libres; etc.

Además, en coherencia con su destino industrial, se prevé la inclusión de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

XVII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este proyecto es el de modificar puntualmente el vigente Plan General de 2010. Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, así como en el citado Plan. Esa adecuación responde, en este caso y entre otras, a las razones que se exponen a continuación:

1.- Justificación formal de la formulación de un proyecto de modificación del Plan General.

En atención a lo expuesto, las propuestas planteadas en este proyecto conllevan la modificación del régimen de ordenación estructural vigente en el ámbito afectado.

Así, la modificación del actual destino urbanístico global a uso residencial por otro industrial tiene carácter estructural. Y de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como esta Modificación puntual de las citadas Normas Subsidiarias.

Además, este proyecto se complementa con las restantes propuestas urbanísticas de naturaleza y escalas diversas (propias de la ordenación pormenorizada y de la ejecución urbanística) que requiere la consecución de los objetivos ahora planteados.

2.- Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Las propuestas de este proyecto no tienen incidencia alguna en las distintas cuestiones reguladas en ese artículo 105.

Así, no se prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística (residencial, actividades económicas…). Tampoco afecta a espacios libres estructurales (sistemas generales).

Es más, conforme a lo indicado, este proyecto consolida la realidad existente, complementádola y/o reajustándola en los términos necesarios para su regeneración urbana.

Eso sí, conlleva las afecciones que se exponen en el siguiente apartado.

3.- Afecciones en materia de vivienda protegida.

Este proyecto suprime la totalidad de los desarrollos residenciales previstos en el vigente PGOU-2010, incluidos los vinculados a vivienda protegida.

En concreto, dicho Plan prevé la implantación en el ámbito de una edificabilidad total sobre rasante de 25.000 m²(t), de los que 20.600 m²(t) se destinan a usos residenciales. Y de estos, 7.922 m²(t) se vinculan al régimen de la vivienda protegida (50% VPO y 50% vivienda tasada).

Para evaluar correctamente las afecciones derivadas de las propuestas de este proyecto se ha de tener en cuenta que en el marco del citado PGOU el ámbito Papin tiene un tratamiento autónomo y diferenciado a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 2/2006.

Debido a eso, cabe considerar que la eliminación de los citados 7.922 m²(t) junto con la totalidad de la edificabilidad residencial de promoción libre (complementaria de aquella a los efectos del cumplimiento del citado estándar) se adecua a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Dicho de otra manera, la supresión de un desarrollo residencial sujeto al cumplimiento del estándar de vivienda protegida (20% VPO, 20% vivienda tasada y 60% vivienda de promoción libre) regulado en la Ley 2/2006 se adecua a los criterios establecidos en dicha Ley en la medida en que se suprime la totalidad (100%) de ese desarrollo y, debido a ello, desaparece la obligación de cumplimiento de dicho estándar.

4.- La supresión de los desarrollos residenciales de Papin y sus afecciones.

La supresión de los desarrollos residenciales previstos por el vigente PGOU en Papin conlleva la consiguiente reducción de los desarrollos de esa naturaleza previstos en la ciudad. En concreto, dicha propuesta se plantea en un escenario conformado, entre otros, por los datos que se exponen a continuación y conlleva las afecciones que asimismo se indican:

A.- Previsiones residenciales resultantes del Plan General de 2010 (incluido el Documento de Levantamiento Parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU de San Sebastián en la vega del Urumea, aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014):

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.563.532 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....998.509 m²(t).
- Edificabilidad residencial prevista en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....19.804 m²(t).
  . Total: .....20.600 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.487 viv.
- Viviendas nuevas sujetas a la Ley 2/2006: .....11.432 viv.
- Viviendas previstas en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....222 viv.
  . Total: .....229 viv.

B.- Previsiones residenciales vigentes, resultantes del Plan General de 2010 + Documento de Levantamiento de la Suspensión + Modificaciones del PGOU aprobadas[1]:

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.567.860 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....997.268 m²(t).
- Edificabilidad residencial prevista en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....19.804 m²(t).
  . Total: .....20.600 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.341 viv.
- Viviendas nuevas sujeta a la Ley 2/2006: .....11.286 viv.
- Viviendas previstas en Papin:
  . Incremento sujeto a la Ley 2/2006: .....222 viv.
  . Total: .....229 viv.

C.- Afecciones resultantes de este proyecto en las previsiones residenciales del planeamiento vigente (tomando como referencia las previsiones del apartado B):

* Incremento de edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total: .....1.548.056 m²(t).
- Edificabilidad sujeta a la Ley 2/2006: .....977.464 m²(t).

* Número de viviendas nuevas:
- Total de nuevas viviendas: .....16.119 viv.
- Viviendas nuevas sujeta a la Ley 2/2006: .....11.064 viv.

Las previsiones de este proyecto conllevan, por lo tanto, la reducción en un 1,26% de la nueva edificabilidad residencial total prevista en el planeamiento vigente; y en un 2% de la sujeta a la Ley 2/2006.

A su vez, suponen la reducción en un 1,36% de las nuevas viviendas previstas en el planeamiento vigente; y en un 2% de las sujetas a la Ley 2/2006.

[1] La relación de las Modificaciones del PGOU aprobadas con posterioridad a mayo de 2014 y con incidencia en propuestas residenciales es la siguiente: Modif. referente al ámbito "AY.15 Etxadi" (AD: 25-IX-2014); Modif. referente al ámbito "EG.03 Tabacalera" (AD: 25-IX-2014); Modf. referente a los ámbitos "AL.07 Oleta", "AL.08 Harria", "AL.11 Alto de Buenavista" y "AL.20 Auditz-Akular" (AD: 29-I-2015).
A las anteriores se añade la Modificación referida al ámbito "AL.17 Esnabide", pendiente de aprobación definitiva. Sus previsiones se incluyen en los datos expuestos dado que se prevé inminente dicha aprobación.

D.- Están, además, en proceso de elaboración o tramitación otras Modificaciones del PGOU con incidencia en los referidos desarrollos residenciales.

A modo de simple ejemplo cabe citar el referente al ámbito "12. Illarra" en el que se prevé el incremento de la edificabilidad residencial en 25.787 m^2(t), y del número de viviendas en 262 viv.

Su aprobación conllevará la fijación del incremento de edificabilidad residencial en un total de 1.573.843 m²(t) y del número de viviendas en 16.381 viv.

E.- La capacidad residencial máxima de San Sebastián resultante de las previsiones de las DOT en lo relativo a la cuantificación residencial es de, aproximadamente, 10.800 viviendas.

En todo caso, conforme a lo establecido en dichas DOT, esa capacidad residencial puede ser incrementada, entre otros, como consecuencia de desarrollos de regeneración, redensificación, etc. urbana.

Los datos expuestos dan pie a destacar, entre otras, las tres conclusiones siguientes.

En primer lugar, las afecciones de este proyecto en las previsiones residenciales del planeamiento vigente (apartado B) son puntuales o insignificantes. Siguen siendo equivalentes a las planteadas, en origen, en el PGOU de 2010 (incluido el Documento de Levantamiento de la Suspensión de 2014).
En segundo lugar, los reajustes ahora planteados y sus afecciones en los desarrollos residenciales previstos en el planeamiento vigente se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (Ley de Suelo y Urbanismo de 2006, etc.), incluidas las reguladoras del estándar de las viviendas protegidas, sin que exista irregularidad alguna a ese respecto.

En tercer lugar, dichos reajustes se adecuan a las previsiones del planeamiento territorial vigente, incluidas las Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-Julio-2019).

4.- El estándar de alojamientos dotacionales.

Los desarrollos industriales no están no están sujetos el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales establecido en la legislación vigente (artículos 17, 81… de la Ley 2/2006), que únicamente incide en desarrollos residenciales. Por lo tanto, tampoco lo está la consolidación del desarrollo industrial de Papin.

Es más, la supresión del desarrollo residencial previsto en Papin por el vigente PGOU conlleva la existencia de un "plus" de reserva de alojamientos dotacionales de 297,06 m²(s) en la medida en que se suprimen los nuevos desarrollos residenciales vinculados a esa reserva [(19.804 m²(t) : 100 m²(t)) x 1,5 m²(s) = 297,06 m²(s)].

5.- El estándar de espacios libres generales (S.G.).

Los desarrollos industriales no están sujetos el cumplimiento del estándar de espacios libres generales establecido en la legislación vigente (artículos 78. de la Ley 2/2006, 5 del Decreto 123/2012, etc.), que únicamente incide en desarrollos residenciales. Por lo tanto, tampoco lo está la consolidación del existente en Papin.

Es más, la supresión del desarrollo residencial previsto en Papin por el vigente PGOU conlleva la existencia de un "plus" de reserva espacios libres generales, en la proporción asociada a dicho desarrollo.

6.- La edificabilidad urbanística mínima y máxima.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) no son de aplicación en el desarrollo urbanístico ahora planteado en Papin en la medida en que no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas.

7.- Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.

Esos estándares urbanísticos tienen como referentes, entre otros, los desarrollos previstos en las dos categorías de suelo urbano no consolidado (por incremento de edificabilidad ponderada, sujetos a actuaciones de dotación; por carencia o insuficiencia de urbanización, sujetos a actuaciones integradas).

Además, en atención a lo establecido en el artículo "6.3" del Decreto 123/2012, la edificabilidad de referencia a los efectos del cumplimiento de dichos estándares en las citadas clase y categorías de suelo está conformada por el *incremento de la edificabilidad urbanística* (sobre rasante) *respecto de la previamente materializada.*

Las propuestas de este proyecto no conllevan el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la materializada en ninguna de las parcelas industriales y residencial ordenadas.

Debido a ello, los desarrollos urbanísticos previstos en este proyecto (mejor dicho, consolidados por él) no están sujetos al cumplimiento de los citados estándares urbanísticos locales.

Complementariamente, en el supuesto de que las actuaciones urbanísticas que se planteen en el futuro conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada (resultante de cambios de usos posibles conforme a este proyecto), se estará en cada caso a lo que resulte de la aplicación de los criterios reguladores de los citados estándares.

8.- Adecuación del proyecto a las previsiones del planeamiento territorial vigente.

Dicha cuestión se analiza en el documento "1.2" de este proyecto, por lo que nos remitimos a lo expuesto en él.

9.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

La consolidación del desarrollo urbanístico existente, con las salvedades apuntadas (derribo de las edificaciones ubicadas en el camino de Artxipi 93 y 111-113; apertura de la regata de Molinao en el tramo cubierto; etc.), conlleva, asimismo, la consolidación de las actuales condiciones de accesibilidad del espacio público del ámbito, sin perjuicio de su mejora en el marco de las obras de reurbanización previstas.

En ese contexto cabe destacar que el vial principal del ámbito (camino Artxipi) se adecua a las condiciones de accesibilidad (pendientes...) establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción dela Accesibilidad; Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que seaprueban las normas técnicas sobre condiciones deaccesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; etc.).

10.- Innecesariedad de Avance.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del Plan General se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en atención a, entre otras, las tres razones que se exponen a continuación.

Por un lado, dado su cometido y sus objetivos, la tramitación del Avance ha de entenderse asociada a la existencia y determinación de propuestas urbanísticas abiertas bien materialmente, bien territorialmente, bien desde ambas perspectivas, susceptibles de generar distintas alternativas de intervención, sobre las que procede promover el consiguiente debate público y abierto, previamente a la adopción de la o las decisiones adecuadas.

Por otro, en atención a las razones expuestas, este proyecto tiene un alcance material y territorial puntual y constreñido, y sus objetivos, criterios y propuestas están condicionados y predeterminados en gran medida, de manera que el margen de determinación de alternativas y/o de decisión está muy limitado.

Por último, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del proyecto es suficiente para, complementariamente, dar a conocer sus propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

XVIII.-SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

Este proyecto afecta al ámbito "14 Papin". Algunos de sus objetivos y propuestas, sintetizadamente expuestos, son los siguientes:

* Reajustar el régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito planteando su destino preferente a usos industriales, en consonancia con la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Complementar la consolidación genérica y sin perjuicio de salvedades, de los desarrollos industriales existentes con la determinación de medidas de regeneración urbana y de incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…).

* Formulación, en desarrollo de este proyecto, del expediente de declaración de Papin como área de regeneración urbana, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

* Inclusión de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

ANEXOS.

1.- Normas Urbanísticas Particulares (vigentes) del ámbito "14 Papin".
2.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.
3.- Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

ANEXO 1
Normas Urbanísticas Particulares (vigentes) del ámbito "14 Papin".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.14 Papin" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Sur de la regata de Molinao. Tiene una superficie de 33.068 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Artxipi, que acomete a la calle Eskalantegi y esta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1).

Se corresponde con el área "AL.18 Papin" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante la sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno urbano residencial.

* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta de cierta densidad, propiciando su integración en el territorio periurbano en el que se circunscribe. Dicho desarrollo quedará completado con una dotación de equipamiento comunitario de carácter local integrado en el conjunto de edificación residencial ordenado con una superficie construida mínima estimada de 1.000 m²(t).

* Conformación, en el núcleo central residencial resultante, de un espacio libre de carácter local, con destino a usos de estancia y esparcimiento de la comunidad resultante, de modo que éste se integre en el conjunto del espacio lúdico-recreativo del entorno de la regata de Molinao.

* Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato mediante la ejecución y mejora del sistema viario de acceso al ámbito desde la nueva glorieta de Molinao, complementada con la ordenación del viario interno.

* Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 229 viviendas, de las que unas 44 viv. se destinan al régimen de protección oficial de régimen general, y otras 44 al de vivienda tasada.

* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre el ámbito y el núcleo de actividad próximo de Landarro.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista para el mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

* Establecimiento de las adecuadas medidas de protección ante los potenciales impactos de ruido generados por la proximidad del ámbito a la carretera-variante de Donostia-San Sebastián y el enlace de "Las Mercedes" del mismo.

* Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, se sugiere, con carácter orientativo, la consideración de este ámbito como Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.5").

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

  A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de esta Norma Particular.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.14 Residencial de edificación abierta" (Superficie: 33.068 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre y bajo rasante (usos principales): ..... 25.000 m²(t)

* Bajo rasante (usos auxiliares):
  La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:
  Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

* Bajo rasante:
  Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente:..... 796 m²(t)
* Nueva edificabilidad residencial (incremento):
  - Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 3.961 m²(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):..... 3.961 m²(t)
  - De promoción libre (60%): ..... 11.882 m²(t)
  - Total (100%):..... 19.804 m²(t)
* Edificabilidad residencial total resultante:..... 20.600 m²(t)

c) La edificabilidad urbanística restante –4.400 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La iniciativa de formulación de dicho Plan Especial de Ordenación Urbana será municipal.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

* De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

* Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

A.U. "AL.14" (Cont.)

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial de Ordenación Urbana en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Dicha categorización será la definida por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

* C.1d. Vegetación de interés"
* C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
* C.12 Suelos potencialmente contaminados.
* C.13 Áreas acústicas.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

A.U. "AL.14" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación incial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales…) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

* Dicho régimen será el definido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

* A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; vegetación; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; desalojos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO 2
Propuestas urbanísticas. Cuadro.

SUBZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m²(s)-
PARCELAS PRIVADAS	
a.30 Residencial Edificación Abierta	486
b.10 Industrial	
b.10.1	373
b.10.2	1.080
b.10.3	959
b.10.4	1.821
b.10.5	801
b.10.6	520
b.10.7	2.984
b.10.8	1.081
b.10.9	1.684
Total	11.304
PARCELAS – ESPACIOS PÚBLICOS	
e.10 viario	13.007
f.10 espacio libre urbano	
f.10.1	1.662
f.10.2	2.335
f.10.3	94
f.10.4	996
f.10.5	2.444
Total	7.531
f.30 cauce fluvial	777
TOTAL	**33.105**

ANEXO 3
Copia de la resolución de 16 de octubre de 2019, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU del ámbito urbanístico "AL.14 Papin".

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
2019 URR. OCT. 17

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián
2019 URR. OCT. 24
SARRERA/ENTRADA 199/26780 | IRTEERA/SALIDA

SARRERA Zk. | IRTEERA Zk. 408165

DONOSTIAKO UDALA
IJENTEA 1
20003 DONOSTIA

Erref./Ref.: EAES-190

Gaia: **"AL.14 PAPÍN" eremuari dagokion Donostiako HAPO berrikuspenaren Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua.**

Asunto: **Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGOU de San Sebastián, referido al ámbito "AL.14 PAPÍN".**

Honekin batera doakizu 2019ko urriaren 16ko Ebazpena, erreferentziazko planaren ingurumen-txosten estrategikoa egiten duena.

Adjunto le remito la Resolución de 16 de octubre de 2019, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan de referencia.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko urriaren 16a.

Vitoria-Gasteiz, 16 de octubre de 2019.

Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

P. D.

IVAN PEDREIRA LANCHAS

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 95 48 – 01010 Vitoria-Gasteiz

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

La Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en adelante el Plan, se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO

Primero.- Formular informe ambiental estratégico para la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en los términos que se recogen a continuación:

A. Descripción del plan: objetivos y actuaciones

El objeto de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", en adelante el Plan, es consolidar el uso industrial actual del ámbito AL.14 Papin, que el PGOU

de Donostia-San Sebastián vigente había previsto rehabilitar y destinar a uso residencial de edificación abierta. Mediante la aplicación del Plan se consolidan la mayor parte de los desarrollos edificatorios existentes, salvo los situados en el camino Artxipi 93 y 111, que serán derribados, se mejora y amplian las dotaciones y espacios públicos existentes y se descarta el desarrollo residencial previsto en el PGOU deSan Sebastián. En consecuencia, revierte la calificación global del ámbito a su uso original, pasando de "A30. Residencial Edificación Abierta" a "b.10. Uso industrial".

Para ello, se ejecutarán obras de mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones existentes para que puedan destinarse a los correspondientes usos, predominantemente industriales, en las debidas condiciones de calidad. Así mismo, se urbanizarán los espacios libres, la red viaria, se descubrirá la regata de Molinao en un tramo de unos 90 m y, como ya se ha indicado, se derribarán algunas edificaciones.

La superficie total del ámbito objeto del Plan es de 33.068 m², todos ellos clasificados como suelo urbano. Como se ha mencionado anteriormente, el ámbito se encuentra ocupado por pabellones industriales y su entorno carece de elementos naturales de relevancia.

Las características y condicionantes más significativos del medio afectado por el Plan son:

- Por el ámbito del Plan discurre la regata Molinao que desemboca en el puerto de Pasaia. En el tramo de Papin, la regata ha sido objeto de una fuerte alteración, tanto en planta como en perfiles y su trazado discurre parcialmente cubierto, unos 90 m.

- Existen varios emplazamientos incluidos en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

- Según Mapa Estratégico de Ruido del municipio de San Sebastián, se cumplen los objetivos de calidad acústica para ámbitos con predominio de suelo industrial establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Así mismo, el ámbito del Plan está incluido en la Zona de Protección Acústica Especial "Altza", que cuenta con su correspondiente Plan Zonal aprobado.

B. Una vez analizadas las características del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Características del Plan, considerando en particular:

   a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos y otras actividades: A la vista de la documentación presentada, el plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.
   b) La medida en la que el Plan influye en otros planes o programas: el plan es compatible con planes territoriales, sectoriales y urbanísticos jerárquicamente superiores.
   c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: el Plan tiene por objeto, entre otros, la

utilización racional del suelo, al reutilizar suelos antropizados, y la restauración de ecosistemas naturales, con la apertura de la regata Molinao.
Por todo ello, se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa: Las actuaciones que podrían generar algún tipo de impacto sobre el medio son las relacionadas con la fase de obras de los proyectos asociados, entre los que destacan: movimientos de tierras, especialmente con los provenientes de las parcelas inventariadas como suelos contaminados, el derribo de las edificaciones del camino Artxipi 93 y 111, situadas, a su vez, en suelos potencialmente contaminados y la apertura a cielo abierto del tramo soterrado de la regata la regata Molinao.
Todas estas actuaciones supondrán una afección temporal a la calidad de las aguas , una afección a la vegetación de ribera (matorrales y algunos ejemplares de roble), ruido y emisión de partículas en suspensión, generación de residuos de construcción y demolición y movilización de suelos potencialmente contaminados.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2. Efectos ambientales que pueden generarse y características del área probablemente afectada:

El ámbito objeto del Plan forma parte de la trama urbana de San Sebastián, se encuentra totalmente urbanizado y edificado y carece de espacios con algún régimen de protección ambiental, como Red Natura 2000, o con elementos relevantes por sus valores naturales; tampoco dispone de elementos culturales relevantes, recogidos en los catálogos de Patrimonio histórico.

Por lo tanto, puede concluirse que el Plan no plantea efectos ambientales destacados siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, paisaje, contaminación acústica.

3. Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la presente Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan. Las principales medidas que deben adoptarse se exponen a continuación:

- ✓ Se deberá procurar que en la ejecución del proyecto se utilice un Manual de buenas prácticas por parte del personal de obra.
- ✓ Gestión de tierras y sobrantes: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
- ✓ Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.
  Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.
  Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.
La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- ✓ Control de los suelos excavados: Tal y como se incluye en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo, en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de esta Ley. Los movimientos de tierra que deban ejecutarse para hacer frente a esa situación exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo. Los materiales excavados deberán cumplir con condiciones y requisitos señalados en esa aprobación.

- ✓ Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.
  Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- ✓ Edificación y construcción sostenible:

  Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, prioridad 17, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Gobierno Vasco-2015, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

  Las medidas a implementar deberán incidir en las siguientes áreas de actuación, en función de su aplicabilidad, para el caso concreto:

  Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
  Reducción del consumo de materias primas no renovables
  Reducción de los procesos de transporte de materiales
  Reducción en la generación de residuos sólidos
  Reducción en la ocupación del suelo
  Reducción del consumo de agua potable

Página 5 de 6

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

Reducción en la generación de aguas grises
Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento de la biodiversidad
Reducción de los procesos de transporte de personas y mejora de la movilidad de las mismas
Mejora de la calidad del aire interior
Mejora del confort y de la salud

Segundo.- Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN", por lo que no debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.- Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de San Sebastián.

Cuarto.- Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación del PGOU de San Sebastián en el ámbito urbanístico "AL.14 PAPIN" en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Vitoria-Gasteiz, a 16 de octubre de 2019.

Ingurumen Administrazioaren zuzendaria
Director de Administración Ambiental

P. D.

IVAN PEDREIRA ALEGRE
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Documento 1.2.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

Documento 1.2.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

INDICE

I.- Objeto de este documento.

II.- Adecuación del proyecto al planeamiento territorial vigente.

III.- Justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos está asociado a la justificación de la adecuación de las propuestas de este proyecto a las previsiones establecidas en el planeamiento territorial vigente.

Por su parte, el segundo objetivo está relacionado con la justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley, y 15 del mencionado Decreto.

II.- ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

* Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30-Julio-2019).
* Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).
* Modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterranea). Aprobación definitiva: Decreto de 19 de noviembre de 2013 (Decreto 449/2013).
* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; anulado parcialmente en lo referentes a los equipamientos comerciales).

2.- Justificación de la adaptación del proyecto a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Las vigentes DOT no contienen determinaciones que sean de aplicación en el ámbito Papin.

Así, no son de aplicación las previsiones relacionadas con la cuantificación residencial en la medida en que este proyecto consolida la mayor parte de los desarrollos industriales existentes, y suprime los nuevos desarrollos residenciales previstos en el planeamiento vigente.

A su vez, el desarrollo industrial de Papin es acorde con el objetivo de las DOT de *poner en valor el suelo industrial existente, la rehabilitación y la reutilización de los pabellones industriales vacíos y el diseño de estrategias de colaboración público-.privada para promover la conservación de la urbanización de los suelos industriales.*

2.2.- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (AD: 27-Julio-2016) prevé el desarrollo residencial de Papin dentro de las denominadas *operaciones de incremento del parque residencial contempladas en el planeamiento vigente o en revisión y conceptuadas en el PTP como prioritarias.* Prevé, en concreto, la ejecución de unas 222 viviendas.

La valoración conjunta de, por un lado, los objetivos y criterios de intervención del citado PTP y, por otro, las características y los condicionantes de Papin justifica, entre otras, las consideraciones siguientes:

* Considerado en el marco de la escala territorial del PTP el desarrollo de Papin es puntual y de escasa trascendencia.

  Debido a ello, la precisa y definitiva determinación del destino urbanístico de ese ámbito constituye una tarea propia del planeamiento urbanístico de San Sebastián.

* La escala de ordenación de los desarrollos residenciales del PTP está conformada por las agrupaciones urbanas y/o de municipios diferenciadas en él.

  En ese contexto, Papin forma parte de la agrupación urbana de Oarsoldea, conformada por Lezo, Oiartzun, Errenteria, Pasaia y la parte de Donostia/San Sebastián vertiente a la bahía de Pasaia.

  Debido a ello, el territorio de esa agrupación es, en el caso que nos ocupa, el referente de implantación de los correspondientes desarrollos residenciales. Y dentro de ese territorio y conforme a lo indicado, es el planeamiento urbanístico el que ha de concretar y territorializar las correspondientes propuestas.

* La propuesta de consolidación del desarrollo industrial de Papin y de descarte de su desarrollo residencial en atención a las razones expuestas en este proyecto se complementa con la elaboración y tramitación de la Modificación del PGOU referida al ámbito "AL.05 Jolastokieta".

  Dicha Modificación prevé el desarrollo de 22.160 m²(t) residencial y, aproximadamente, 260 viviendas. Es, por lo tanto, un desarrollo residencial equivalente al previsto en Papin por el PGOU-1995; en realidad algo superior.

  Tanto Jolastokieta como Papin forman parte del barrio de Altza de San Sebastian y de la citada agrupación urbana de Oarsoaldea.

  En esas circunstancias, los objetivos de desarrollo residencial del PTP en Oarsoaldea han de entenderse satisfactoriamente cumplidos en Jolaskieta sin que el traslado a ese ámbito del desarrollo previsto en Papin tenga relevancia territorial alguna.

Es, sin más, el resultado de la determinación de la ordenación urbanística por parte del planeamiento de esa naturaleza, en desarrollo del citado PTP.

* El desarrollo industrial de Papin es acorde con los objetivos planteados por el PTP en materia de actividades económicas y, entre otros, con los tres que se exponen a continuación.

  Por un lado, la *consolidación del modelo actual, caracterizado por la localización repartida de los suelos de actividad entre diversos enclaves del conjunto de las agrupaciones urbanas del Área Funcional, de forma sensiblemente equilibrada entre ellas en función de los pesos poblacionales y los tejidos urbanos preexistentes de cada zona*

  Por otro, la configuración de la agrupación urbana de Oarsoaldea *como "Área de Incentivación" para la recuperación económica y la regeneración urbanística de las zonas de reconversión industrial.*

  Por último, la ordenación del área de carácter estratégico de la bahía de Pasaia (Pasaia, Donostia/San Sebastián, Errentería y Lezo) como foco de la *transformación integral del recinto interior del Puerto de Pasaia.* Su ubicación en el entorno de esa área hace que el desarrollo industrial / de actividades económicas de Papin deba ser objeto de la debida consideración en ese marco.

Todo da pie a concluir que el desarrollo industrial de Papin es acorde con los objetivos y criterios de intervención del referido PTP:

2.3.- <u>El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertientes Cantábrica y Mediterranea)</u>

Algunas de las afecciones de ese Plan en el ámbito Papin son las siguientes:

* Desde una perspectiva hidráulica:
  - No tiene afecciones en materia de inundabilidad.
  - La regata de Molinao responde, en el tramo afectado, a las condiciones propias de un encauzamiento existente.
  - Dicha regata forma parte del grupo o tramo 0 de cauces fluviales.

* Desde una perspectiva urbanística:
  - La regata de Molinao responde, en el tramo afectado, a las condiciones propias de las márgenes en ámbitos desarrollados.
  - En atención a lo establecido en los apartados 2 y 3 del epígrafe "F.3 Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados" se han de tener en cuenta, entre otras, las cuestiones siguientes:
    . Los desarrollos objeto de este proyecto no son nuevos sino existentes. Todas las edificaciones existen, sin que ninguna de ellas sea nueva.
    . La situación actual se mejora con las medidas siguientes:
      * La previsión de apertura de la regata a cielo abierto en los tramos hoy día soterrados.

* La previsión de derribo de las edificaciones existentes en Camino de Artxipi 93 y 111.

. Se plantea que el retiro de las edificaciones que este proyecto consolida coincida con el de las edificaciones existentes.
Las características y condicionantes de Papin, incluidas las relacionadas con la regata Molinao, sumados a la inexistencia de problemas de inundabilidad y al hecho de incidir en una trama urbana consolidada, justifica esa propuesta.

* No hay afecciones de carácter ambiental.

La suma de esas previsiones conlleva la adecuación de este proyecto al citado PTS en los terminos asociados a ellas.

2.4.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

Dicho no contiene previsiones que sean de aplicación en un supuesto como el planteado por este proyecto, de consolidación de la mayor parte de los desarrollos industriales existentes en Papin.

Cabría indicar, en todo caso, que esa consolidación es acorde con los objetivos y los criterios de ese PTS de consolidación e incentivación de los desarrollos industriales y de actividades económicas existentes en la trama urbana actual.

III.- ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) no son de aplicación en el desarrollo urbanístico ahora planteado en Papin en la medida en que no se prevé su ejecución mediante actuaciones integradas.

San Sebastián, Noviembre de 2019.

Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

Documento 1.3.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento.
II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenido y metodología general. Criterios generales.
III.- Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalua.
IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de San Sebastián.
V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas del proyecto urbanístico.
VI.- Conclusiones.

ANEXOS.

1.- La situación socioeconómica de Donostia en distintas materias.
2.- La situación sociolingüística de Donostia.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En atención a lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), 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.*

Debido a ello, el proyecto urbanístico del que forma parte este documento se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudieran tener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, la evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el tipo de planes que han de ser objeto de evaluación; el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo…); etc.

En ese contexto, la evaluación se realiza de conformidad con, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

* Su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de intervención y decisión propio del proyecto urbanístico y sus propuestas. Carecería de justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al proyecto

* En atención a su incidencia en dicho contenido, se analizan, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

    - La situación socioeconómica de San Sebastián.

    - La situación sociolingüística de San Sebastián.

III.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO QUE SE EVALUA.

Esas propuestas son las expuestas en el proyecto en el que se incluye este documento. De ahí que, en este momento, nos remitamos a su contenido a los efectos de su conocimiento, sin que resulte necesaria su reiteración. En todo caso, a modo de mero recordatorio de algunas de ellas, cabe destacar las siguientes:

* Reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito "AL.14 Papin", consolidando su destino preferente a usos industriales, conforme a la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Consolidación de los desarrollos industriales existentes y determinación de las medidas necesarias para la regeneración urbana y el incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…) del ámbito. Se exceptúan de dicha consolidación las edificaciones situadas en las parcelas del Camino Artxipi 93 y 111-113 por razones relacionadas con el citado incremento de las dotaciones.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

Como resultado de todo ello, no se prevén nuevos desarrollos urbanisticos industriales ni de otra naturaleza.

IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE SAN SEBASTIÁN.

1.- Introducción.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales. En concreto:

* La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.

  En todo caso, esos datos han sido complemeantados y/o contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el propio Ayuntamiento (Departamento de Euskera), INE, Soziolinguistika Klusterra…

* Los datos socioeconómicos y sociolingüísticos analizados inciden en las materias relacionadas con, por un lado, la evaluación lingüística planteada y, por otro, las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalua.

* En lo referente al período analizado:

  - La mayor parte de los datos sociolingüísticos inciden en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual (datos referentes al uso del euskera en la calle; situación existente en materia de modelos de educación…).

    Gran parte de esos datos tienen su origen en la encuesta sociolingüística del año 2016. Otros en la encuesta del año 2011 o en estudios específicos realizados por Soziolinguistika Klusterra.

  - La mayor parte de los datos socioeconómicos incide en el período 2001-2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

2.- La situación socioeconómica de San Sebastián en distintas materias.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 1 adjunto a este documento. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

2.1.- La población.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población en el año 2016, y su evolución desde el año 2001 era la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 1

AÑO	POBLACIÓN
2001	178.131
2006	182.033
2011	182.026
2016	180.179
2017	180.558
2019 (enero)	181.652

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* Reflexiones generales:
  - La población de San Sebastián está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeras oscilaciones hacia arriba y abajo.

* La población y su origen o lugar de nacimiento:
  - Los datos referentes al lugar de nacimiento de la población de San Sebastián indican que hay: una estabilización de la población con origen en la CAPV, si bien con un ligero descenso (74%-73%); un descenso de las personas con origen en otras comunidades autónomas españolas (22%-17%); una estabilización de la población extranjera (8% - 9%), si bien tuvo un importante incremento en el período 2001-2006

  - En el siguiente cuadro se reflejan las tendencias generales referentes al origen o lugar de nacimiento de la población de Donostia en los últimos 5 años.

CUADRO 2

LUGAR NACIMIENTO	AÑOS 2012 – 2013 – 2014 – 2015 - 2016
	Porcentaje -%-
Alava	0,73
Bizkaia	2,26
Gipuzkoa	69,96
Total CAPV	72,95
Otras provincias españolas	17,37
Extranjero	9,68
TOTAL	**100,00**

* La población y su edad:
  - Se detecta una estabilización de la población de 0-19 años, un descenso de la población de 20-64 años y un incremento de la población de más de 65 años.

* La población y el sexo:
  - Los datos referentes al sexo en el período 2001 – 2016 son estables. Así, el porcentaje de las mujeres está en torno al 53 % y el de los hombres al 46 %.

2.2.- La vivienda.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, el número de viviendas de San Sebastián en el año 2018, y su evolución desde el año 2001 es la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 3

AÑO	VIVIENDAS –nº-
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973
2018	92.164

Fuente: EUSTAT

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* En el período 2001 – 2018 el número de viviendas se ha incrementado en 14.686 viv.

* En ese mismo período, el número de viviendas familiares y/o principales ha tenido un ligero descenso del 85,14% al 83,92%, a costa de un ligero incremento de la vivienda restante (2ª viv. + desocupada).

3.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 2 adjunto a este documento. A esos efectos se toma como referencia la población de 2 o más años. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

3.1.- El conocimiento del euskera.

* La situación general actual (resultante de la encueta lingüística de 2016) es la siguiente:

CUADRO 4

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS –nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	81.274	46,01
Casi-euskaldunes	34.825	19,72
Erdaldunes	60.538	34,27
Total	176.637	100,00

* Algunas de las tendencias detectadas en el período 2001-2016 son las siguientes:

  - Un importante incremento de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, en el año 2001 dicha cuantía era de 60.415 (34,71%). Y en el año 2016 de 81.274 (46,01 %).
  - Un descenso del número y porcentaje de personas casi-euskaldunes. Así, en el año 2011 el número de personas era de 49.184 (28.26%). Y en el año 2016 de 34.825 (19,72 %).

  - Un descenso del número y porcentaje de personas erdaldunes. Así, en el año 2001 el número de personas era de 64.438 (37,03%). Y en el año 2016 de 60.538 (34,27 %).

* La suma de euskaldunes y casi-euskaldunes en el año 2016 da un total de 116.099 (65,73%).

* En lo referente a la edad y al año 2016, el 22% de los euskaldunes está en la franja de 2-14 años, el 30% en la de 15-34 años, el 35% en la de 35-64 años y el 13% son mayores de 65 años

3.2.- La lengua materna.

* La situación actual (derivada de la encuesta de 2016) es la siguiente:

CUADRO 5

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	19,61
Castellano	67,01
Los dos	8,81
Otro idioma	4,57
Total	100,00

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) es considerablemente superior al de las personas cuya lengua materna es el euskera (19,61%).

3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

* La situación general en el año 2016 era la siguiente:

CUADRO 6

IDIOMA	PERSONAS -%-
Euskera	14,12
Castellano	69,91
Los dos	13,00
Otro idioma	2,97
Total	100,00

* El porcentaje de uso del euskera en casa es bajo (14,12%). Y sigue siendo bajo si se suma el porcentaje de personas que utilizan las dos lenguas (euskera y castellano; 27,12%).

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) y casi-euskaldunes (19,72%) es considerablemente superior al de las personas que usan el euskera en casa, bien de manera diferenciada (14,12%), bien junto con el castellano (13,00%).

  Por lo tanto, un importante número de personas euskaldunes no utilizan el euskera en su casa.

3.4.- El uso del euskera en la calle.

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el año 2001 era del 15,80%. Y en el año 2016 del 15,20%.

* El uso del euskera por parte de mujeres y hombres está equilibrado (en torno al 15% en el año 2016).

* En atención a la edad y al período 2001-2016, el uso del euskera está estabilizado en la franja de 2-14 años, ha descendido (del 17% al 13%) en la de 15-24 años, y está estabilizado en las de 24-65 años y más de 65 años (sin perjuicio de ligeras oscilaciones al alza y a la baja).

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el barrio de Ibaeta es del 4,20%, inferior en 11 puntos al de la media de la ciudad.

3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos obtenidos cabe destacar:

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos de los modelos A y B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza infantil-primaria.

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, y algo menos del B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza secundaria.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A y el incremento de los del modelo D en el bachillerato.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, el incremento de los modelos B y D en la formación profesional.

4.- Otras cuestiones.

Donostia cuenta con el Plan General de Euskera 2015-2019, aprobado mediante resolución de 24 de abril de 2015. Responde a la configuración y a las pautas propias de un Plan de Accción para la Promoción del Euskera (ESEP).
Algunos de sus objetivos y líneas de actuación son los siguientes:

* Objetivo estratégico 1: adquisición del euskera:
  - Transmisión familiar.
  - Enseñanza.
  - Euskaldunización-alfabetización.

* Objetivo estratégico 2: uso del euskera:
  - Administración.
  - Área socioeconómica: comercio y hostelería.
  - Ocio y deporte.

* Objetivo estratégico 3: calidad del euskera:
  - Actividad cultural.
  - Planificación del corpus y calidad del euskera.
  - Medios de comunicación.

* Otros objetivos transversales:
  - Motivación hacia el euskera: sensibilización y motivación.
  - Difusión del euskera: proyección para la ciudad.

Los objetivos anteriores se complementan con otros relacionados con la incentivación de Planes Integrales de los Barrios.

V.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

1.- Premisas generales de la evaluación.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas que las referidas propuestas urbanísticas pudieran tener en el euskera.

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

* Las propuestas urbanísticas a evaluar son, en concreto, las previstas en el proyecto del que forma parte este documento y sintetizadamente expuestos en el epígrafe III.

  De conformidad con lo indicado en ese epígrafe, el ámbito Papin tiene un carácter preferentemente industrial y no se plantean nuevos desarrollos urbanísticos en él.

* Según distintos expertos y entidades (UEMA, Soziolinguistika Klusterra…), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%.

  A su vez, en esa línea, el Proyecto de Decreto sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi (elaborado el año 2018 y carente de vigencia dado que no ha sido aprobado) considera como *espacios vitales del euskera o arnasguneak las zonas geográficas o sociofuncionales en las que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera supera el 80%, siendo lengua de uso normal y general en las relaciones sociales, sin perjuicio del conocimiento y garantía del derecho de uso del castellano*.

  El índice de San Sebastián es del 55,87%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

  Eso sí, es el segundo municipio de la CAPV de mayor masa de población euskaldun (81.274 personas). Le supera únicamente Bilbao (97.287 personas).

* El período 2001-2016 se ha caracterizado, entre otros, por los siguientes factores:

  - El incremento de la población de 2.048 habitantes (pasando de 178.131 hab. a 180.179 hab.).

  - El incremento del número de viviendas de 13.495 viv. (pasando de 77.478 viv. a 90.973 viv.); eso ha supuesto un incremento aproximado del 18%.

  - El incremento de la población euskaldun, que ha pasado del 34,71% (2001) al 46,01% (2016), del total de la población de la ciudad.

  - La reducción del uso de euskera en la calle, pasando del 15,80% (2001) al 15,20% (2016).

2.- Evaluación del impacto lingüstico del proyecto urbanístico.

La realización de esa evaluación en el contexto descrito da pie a considerar y/o destacar, entre otras, las distintas cuestiones siguientes:

A.- Afecciones del proyecto en cuanto a la población de la ciudad y del barrio de Altza.

El proyecto urbanístico no conllevará el incremento de la población de la ciudad en la medida en que no se preven desarrollos residenciales y se consolidan los desarrollos industriales existentes, salvo los situados en el camino de Artxipi 93 y 111-113.

B.- Calidad de vida.

Conforme a lo expuesto, el proyecto incide en un ámbito industrial de limitada superficie y dimensión (33.105 m² de suelo) que se consolida sin previsión alguna de incremento.

Debido a ello, las propuestas del proyecto alteraciones relevantes de la situación actual.

C.- Actividades económicas.

El proyecto consolida, con las salvedades mencionadas, los desarrollos industriales existentes, con una edificabilidad total aproximada de 17.707 m²(t).

Debido a ello, sus previsiones no tendrán particulares afecciones ni en la ciudad ni en el entorno urbano del que forma parte el ámbito.

D.- Infraestructuras de comunicación.

El ámbito "14. Papin" se apoya, en la actualidad y a los efectos de su comunicación, en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636.

El proyecto urbanístico consolida esa situación sin previsión alguna de reajuste o complementación de la red viaria.

E.- Afecciones socioculturales del proyecto.

Las propuestas del proyecto no conllevarán afecciones socioculturales en la población de la ciudad y del entorno afectado en la medida en que no supondrá, por un lado, incremento alguno de dicha población y, por otro, implantación y desarrollo de equipamientos y actividades que tengan afecciones socioculturales en la población actual.

F.- Otras cuestiones.

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que el proyecto urbanístico tampoco conllevará modificaciones en lo referente al número de visitantes, a la política lingüística desarrollada en el municipio ni a las redes de relación de la comunidad lingüística del municipio.

Así, el hecho de que se consolide un desarrollo industrial existente y situado en la periferia del municipio da pie a considerar que no tendrá afecciones de esa naturaleza en la medida en que no implicará la atracción de visitantes o turístas y no tendrá afección alguna en las políticas lingüísticas del municipio ni en las redes de relación de la población actual.

G.- Conclusiones.

De conformidad con lo estudios realizados en la materia (Soziolinguistika Klusterra, Gaindegia, ec.) las propuestas urbanísticas de ordenación de nuevas viviendas suponen o pueden suponer el incremento de la población del municipio afectado. Y esos incrementos tienen o pueden tener afecciones en la realidad sociolingüistica del municipio en atención a factores como los siguientes: el incremento de la población actual que puede conllevar; los condicionantes sociolingüísticos de la población nueva y su sintonía o no con los de la población actual; etc.

En esa misma línea, otro tipo de propuestas urbanísticas pueden conllevar la llegada o atracción de visitantes, turistas, etc. que, según sean de mayor o menor alcance y proporción, también pueden tener afecciones en la realidad y en las costumbres sociolingüisticas del municipio y del entorno urbano afectado.

No es ese el caso de las propuestas planteadas en el referido proyecto urbanístico en la medida en que no inciden ni directa ni indirectamente en ninguna de las cuestiones anteriores. Es más, en la medida en que suponen la consolidación de una redalidad industrial-urbanística existente no conllevarán singulares alteraciones de la realidad socioeconómica actual ni, por lo tanto, de la realidad sociolingüística actual.

VI.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que el proyecto no tendrá afecciones en la situación sociolingüística de Donostia y del entorno urbano afectado, ni en la situación del euskera que justifiquen su complementación con las correspondientes medidas preventivas, correctoras, etc. de dichas afecciones.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

ANEXOS.

1.- La situación socioeconómica de San Sebatián en distintas materias.

2.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

ANEXO 1.

LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE SAN SEBASTIÁN EN DISTINTAS MATERIAS.

1.- LA POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN.

-1-

Evolución general y por sexo de la población (2001– 2016)

AÑO	SEXO	POBLACIÓN	
		Cantidad	%
2001	Mujeres	94.417	53,00
	Hombres	83.714	47,00
	Total	**178.131**	100,00
2006	Mujeres	96.694	53,12
	Hombres	85.339	46,88
	Total	**182.033**	100,00
2011	Mujeres	96.873	53,22
	Hombres	85.153	46,78
	Total	**182.026**	100,00
2014	Mujeres	96.028	53,23
	Hombres	84.369	46,77
	Total	**180.397**	100,00
2016	Mujeres	95.727	53,13
	Hombres	84.452	46,87
	Total	**180.179**	100,00
2019	Mujeres	96.307	53,02
	Hombres	85.345	46,98
	Total	**181.652**	100,00

Fuente: EUSTAT

-2-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2001 – 2016)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO					
	2001	2006	2011	2014	2016	2019
Alava	1.528	1.450	1.357	1.297	1.318	1.326
Bizkaia	4.459	4.392	4.192	4.035	4.074	4.082
Gipuzkoa	127.092	128.796	127.118	126.341	126.282	125.933
Total CAPV	133.079	134.638	132.667	131.673	131.674	131.341
Otras provincias (España)	39.564	36.373	33.274	31.796	30.819	29.799
Extranjero	5.488	11.022	16.085	16.928	17.686	20.512
TOTAL	**178.131**	**182.033**	**182.026**	**180.397**	**180.179**	181.652

Fuente: EUSTAT

-3-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2014 - 2018)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%		
Alava	1.297	0,72	1.296	0,72	1.318	0,73	1.337	0,74	1.349	0,75
Bizkaia	4.035	2,24	4.061	2,25	4.074	2,26	4.083	2,26	4.105	2,27
Gipuzkoa	126.341	70,03	126.292	70,05	126.282	70,09	126.207	69,90	126.158	69,70
Total CAPV	131.673	72,99	131.649	73,02	131.674	73,08	131.627	72,90	131.612	72,72
Otras provincias (España)	31.796	17,63	31.413	17,42	30.819	17,10	30.566	16,93	30.171	16,67
Extranjero	16.928	9,38	17.229	9,56	17.686	9,82	18.365	10,17	19.206	10,61
TOTAL	**180.397**	**100,0**	**180.291**	**100,00**	**180.179**	**100,00**	**180.558**	**100,00**	**181.652**	**100,00**

Fuente: EUSTAT

-4-

Evolución de la población en atención a su edad (2001 – 2016)

EDAD	AÑO					
	2001	2006	2011	2014	2016	2019
0 – 19	30.832	30.167	30.567	30.706	30.906	30.813
20 – 64	112.790	115.825	113.109	109.662	108.029	107.385
= > 65	34.509	36.041	38.350	40.029	41.244	43.454
TOTAL	**178.131**	**182.033**	**182.026**	**180.397**	**180.179**	**181.652**

Fuente: EUSTAT

2.- LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN.

-5-

Evolución general de la vivienda (2001 – 2016)

AÑO	VIVIENDAS –nº-
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973
2018	92.164

Fuente: EUSTAT

-6-

Evolución general de la vivienda familiar en atención a su ocupación (2001 – 2016)

AÑO	OCUPACIÓN	VIVIENDAS	
		Cantidad	**%**
2001	Principal	65.961	85,14
	Resto (2ª viv. + desocupada)	11.517	14,86
	Total	77.478	100,00
2006	Principal	70.264	82,93
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.465	17,07
	Total	84.729	100,00
2011	Principal	74.555	83,35
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.890	16,65
	Total	89.445	100,00
2014	Principal	76.116	84,37
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.098	15,63
	Total	90.214	100,00
2016	Principal	76.800	84,42
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.173	15,58
	Total	90.973	100,00
2018	Principal	77.348	83,92
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.816	16,08
	Total	92.164	100,00

Fuente: EUSTAT

ANEXO 2.
LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN.

1.- NIVEL / CONOCIMIENTO DE EUSKARA.

-1-
Evolución general (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	60.415	34,71	49.184	28,26	64.438	37,03	174.037	100
2006	71.106	40,35	46.900	26,62	58.201	33,03	176.207	100
2011	72.071	40,59	50.793	28,61	54.701	30,81	177.565	100
2016	81.274	46,01	34.825	19,72	60.538	34,27	176.637	100

Fuente: EUSTAT.

-2-
Evolución general en atención a la edad (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2-14	2001	11.848	64,02	4.969	26,85	1.690	9,13	18.507	100
	2006	12.765	67,19	4.495	23,67	1.737	9,14	18.997	100
	2011	16.444	81,18	2.940	14,51	873	4,31	20.257	100
	2016	17.839	88,24	1.972	9,75	406	2,01	20.217	100
15-34	2001	22.120	44,88	17.221	34,94	9.944	20,18	49.285	100
	2006	24.873	56,76	12.201	27,84	6.750	15,40	43.824	100
	2011	22.992	58,03	9.223	23,28	7.406	18,69	39.621	100
	2016	24.333	67,21	4.270	11,79	7.599	20,99	36.202	100
35-64	2001	17.781	24,25	21.386	29,18	34.142	46,57	73.309	100
	2006	24.140	30,71	23.729	30,18	30.742	39,11	78.611	100
	2011	23.,587	29,20	30.115	37,28	27.073	33,52	80.775	100
	2016	28.515	35,50	21.274	26,49	30.524	38,01	80.313	100
= > 65	2001	8.576	26,04	5.608	17,03	18.752	56,93	32.936	100
	2006	9.328	26,82	6.475	18,62	18.972	54,56	34.775	100
	2011	9.068	24,57	8.515	23,06	19.329	52,37	36.912	100
	2016	10.587	26,53	7.309	18,32	22.009	55,15	39.905	100

-3-

Evolución general en atención al sexo (2001 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Mujeres	32.768	35,42	25.472	27,53	34.274	37,05	92.514	100
	Hombres	27.647	33,91	23.712	29,09	30.164	37,00	81.523	100
	Total	60.415	---	49.184	---	64.438	---	174.037	100
2006	Mujeres	38.503	41,03	24.373	25,97	30.973	33,00	93.849	100
	Hombres	32.603	39,59	22.527	27,35	27.228	33,06	82.358	100
	Total	71.106	---	46.900	---	58.201	---	176.207	100
2011	Mujeres	38.318	40,49	26.257	27,75	30.060	31,76	94.635	100
	Hombres	33.753	40,70	24.536	29,59	24.641	29,71	82.930	100
	Total	72.071	---	50.793	---	54.701	---	177.565	100

-4-

Evolución general en atención al lugar de nacimiento (2001 – 2011).

(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Gipuzkoa	54.719	44,06	39.231	31,59	30.253	24,36	124.203	100
	Otro T.H. CAPV	1.741	29,81	1.746	29,90	2.353	40,29	5.840	100
	Otra C.A. España	3.228	8,36	6.992	18,11	28.384	73,53	38.604	100
	Fuera España	727	13,49	1.215	22,54	3.448	63,97	5.390	100
	TOTAL	60.415	---	49.184	----	64.438	----	174.037	---
2006	Gipuzkoa	59.566	48,35	35.602	28,90	28.018	22,74	123.186	100
	Otro T.H. CAPV	2.042	35,41	1.648	28,58	2.077	36,02	5.767	100
	Otra C.A. España	4.561	12,64	6.934	19,22	24.586	68,14	36.081	100
	Fuera España	4.937	44,19	2.716	24,31	3.520	31,50	11.173	100
	TOTAL	71.106		46.900		58.201		176.207	---
2011	Gipuzkoa	64.531	52,54	36.613	29,81	21.684	17,65	122.828	100
	Otro T.H. CAPV	1.967	36,17	1.828	33,62	1.643	30,21	5.438	100
	Otra C.A. España	3.248	9,94	8.443	25,85	20.976	64,21	32.667	100
	Fuera España	2.325	13,98	3.909	23,50	10.398	62,52	16.632	100
	TOTAL	72.071		50.793		54.701		177.565	---

2.- LENGUA MATERNA.

-5-

Evolución general (2001 – 2016).

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	35.572	19,94	37.076	20,52	35.963	19,78	35.430	19,61
Castellano	126.342	70,83	125.249	69,33	124.375	68,43	121.060	67,01
Las dos	13.097	7,34	13.634	7,55	14.570	8,01	15.918	8,81
Otra lengua	3.366	1,89	4.698	2,60	6.880	3,78	8.250	4,57
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadaro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

3.- USO DEL EUSKERA EN CASA.

-6-

Evolución general (2001 – 2016).

(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	17.194	9,64	20.456	11,32	22.026	12,12	25.509	14,12
Castellano	138.882	77,86	138.897	76,89	138.349	76,10	126.304	69,91
Las dos	21.172	11,87	19.770	10,94	17.512	9,63	23.479	13,00
Otro lengua	1.129	0,63	1.534	0,85	3.901	2,15	5.366	2,97
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

4.- EL USO DEL EUSKARA EN LA CALLE.

-7-

Evolución general (2001 – 2016).

(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2001	27.60	17.00	12.90	6.80	15.80	12.10	15,80
2006	33.90	18.20	15.10	7.40	18.10	18.30	18,20
2011	27.20	14.60	14.00	6.30	15.10	15.30	15,20
2016	26.90	13.00	13.50	6.90	15.50	15.00	15,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-8-
El barrio de Altza (2016).
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	
2016	9,90	4,30	3,90	1,10	4,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

5.- MODELOS EN LA ENSEÑANZA.

-9-
Situación según niveles de educación (curso 2006-2017).

NIVEL EDUCACIÓN	AÑO	MODELO DE EDUCACIÓN (%)		
		MODELO A	MODELO B	MODELO D
Infantil + Primaria	2006 – 2007	7	37	55
	2014 - 2015	9	20	71
	2017 - 2018	9	16	75
E. Secundaria	2006 – 2007	11	45	44
	2014 - 2015	8	37	54
	2017 - 2018	8	32	60
Bachillerato	2006 – 2007	56	7	36
	2014 - 2015	42	8	50
	2017 - 2018	38	7	55
F. Profesional	2006 – 2007	83	0	17
	2014 - 2015	71	1	28
	2017 - 2018	60	14	26

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia.

Documento 1.4.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Documento 1.4.
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

ÍNDICE

I.- Objeto del documento.
II.- Marco general de realización de esta evaluación.
III.- El proyecto urbanístico y sus objetivos y propuestas.
IV.- Diagnóstico de la situación actual de mujeres y hombres y el Plan de Igualdad.
V.- El desarrollo urbanístico del ámbito afectado y la perspectiva de género.

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de evaluar desde la perspectiva de género el proyecto urbanístico del que forma parte.

Dicha evaluación se realiza en el marco de las disposiciones y documentos mencionados en el siguiente epígrafe II.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.

La evaluación planteada se realiza en el marco conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en:

1.- Las disposiciones generales siguientes:

* Promovidas por la Administración del Estado:
  - Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, 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"…).

* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

  - Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).
  - Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.

  Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por *parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella,* sus previsiones también son objeto de consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

2.- Los documentos o trabajos específicos siguientes:

* El diagnóstico sobre la situación de mujeres y homnbres en Donostia / San Sebastian (2013).
* El III Plan para la igualdad de mujeres y hombres (2014-2018).
* El Proyecto del Mapa de los puntos críticos de Donostia / San Sebastián.
* Otros documentos: Plan Municipal de Vivienda (2018); El peatón en Donostia (una estrategia para la movilidad peatonal), de 2002; Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2008-2024); etc.

III.- EL PROYECTO URBANÍSTICO Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

Las propuestas del proyecto urbanístico son las expuestas en él. De ahí que, en este momento, nos remitamos a su contenido a los efectos de su conocimiento, sin que resulte necesaria su reiteración. En todo caso, a modo de mero recordatorio de algunas de ellas, cabe destacar las siguientes:

* Reajuste del régimen urbanístico estructural vigente en el ámbito "AL.14 Papin", consolidando su destino preferente a usos industriales, conforme a la realidad existente, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

* Consolidación de los desarrollos industriales existentes y determinación de las medidas necesarias para la regeneración urbana y el incremento cualitativo y cuantitativo de las dotaciones públicas (espacios libres…) del ámbito. Se exceptúan de dicha consolidación las edificaciones situadas en las parcelas del Camino Artxipi 93 y 111-113 por razones relacionadas con el citado incremento de las dotaciones.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, sacándola a cielo abierto a lo largo de todo su trazado dentro del ámbito.

Como resultado de todo ello, no se prevén nuevos desarrollos urbanisticos industriales ni de otra naturaleza.

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE MUJERES Y HOMBRES Y EL PLAN DE IGUALDAD.

Algunas de las cuestiones a destacar a ese respecto, resultantes de los documentos mencionados en el apartado 2 del epígrafe II y actualizados en distintos extremos son las siguientes:

* Tomando como referencia los datos correspondientes a comienzos del año 2019:
  - La población total de Donostia es de 187.418 hab.
    De ese total, el 52,88% son mujeres y el 47,12% hombres.
  - La población total del barrio de Altza es de 20.453 hab.
    De ese total, el 51,17% son mujeres y el 48,83% hombres.
  - En cuanto a la edad de la población de Ibaeta, la situación es la reflejada en el siguiente cuadro:

CUADRO 1

AÑOS	MUJERES		HOMBRES		TOTAL	
0 – 9	925	8,84 %	964	9,65 %	1.889	9,24 %
10 – 19	875	8,36 %	936	9,37 %	1.811	8,86 %
20 – 39	2.141	20,46 %	2.188	21,91 %	4.329	21,17 %
40 – 59	3.189	30,48 %	3.256	32,61 %	6.445	31,52 %
60 – 74	2.092	19,99 %	1.888	18,91 %	3.980	19,46 %
≥ 75	1.242	11,87 %	754	7,55 %	1.996	9,76 %
Total	10.464	100 %	9.986	100 %	20.450	100 %

De conformidad con esos datos, en todas las franjas de edad comprendidas entre 0 y 39 años, hay menos mujeres (hasta un total del 37,66%) que hombres (hasta un total del 40,93 %).
A su vez, en todas las franjas de edad de más de 40 años, hay más mujeres (hasta un total del 62,34%) que hombres (hasta un total del 59,07 %).

* Las necesidades de vivienda detectadas en la ciudad en la franja de edad de 18-44 años (año 2015) ascienden a:
  - Mujeres: 29.423 viv.
  - Hombres: 28.956 viv.
  - Total: 58.379 viv.

* Los expedientes de solicitud de vivienda protegida por parte de personas empadronadas en San Sebastián y registradas en Etxebide (año 2017) ascendían a:

CUADRO 2

SOLICITANTE	COMPRA		ALQUILER		TOTAL	
Mujer	796	41,90	2.343	47,20	3.139	45,70
Hombre	680	35,80	1.648	33,20	2.328	33,90
Ambos	425	22,40	971	19,60	1.396	20,30
Total	1.901	100,00	4.962	100,00	6.863	100,00

* En lo referente a la población demandante de vivienda protegida de Etxebide y que cumple los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas (2017):

CUADRO 3

SOLICITANTE	EMPADRONADOS		NO EMPADRONADOS		TOTAL	
Mujer	202	56,00	49	44,50	251	53,30
Hombre	75	20,80	17	40,00	92	19,50
Ambos	84	23,30	44	15,50	128	27,20
Total	361	100,00	110	100,00	471	100,00

* Las mujeres son demandantes de vivienda protegida y residentes en ellas en mayor cuantía y proporción que los hombres,

* En cuanto a la movilidad:
- Siguen existiendo patrones de movilidad diferentes entre mujeres y hombres (respecto a la frecuencia, las razones, la duración, los medios de que disponen, etc,...) al menos en la medida en que las mujeres siguen siendo quienes se ocupan en mayor medida de las tareas reproductivas (cuidado de la familia, tareas del hogar, etc,...), y a que una gran parte de esas tareas se desarrollan fuera del hogar, lo cual implica la realización de muchos y diversos desplazamientos.
- Las mujeres se desplazan más que los hombres por razones de cuidados, compras y relaciones de amistad. Y los hombres más por razones de trabajo y deporte.
- La economía doméstica y los cuidados familiares forman parte fundamental de la vida urbana. Y en torno a ellos se desarrollan multitud de desplazamientos cotidianos, fundamentalmente de las mujeres y de algún sector de hombres.
- Las principales usuarias del transporte público son las mujeres (61%).
- Entre las personas que caminan cotidianamente hay una mayor proporción de mujeres que de hombres (57% frente a 43%).

* Se detecta una situación contradictoria resultante de:
- Por un lado, la necesidad de promover un modelo de ciudad que cuente con servicios urbanos de proximidad y barrios multifuncionales.
- Por otro, una importante crisis del comercio de proximidad, que dificulta la materialización del citado modelo de cercanía. Esto perjudica, en particular, a las mujeres, que son quienes más vida de barrio realizan.

* Se han de promover medidas para eliminar los espacios y lugares de mayor inseguridad de la ciudad y garantizar que no se generen nuevos puntos críticos.

A ese respecto y tomando como referencia el mapa de puntos críticos de la ciudad, no se detecta la presencia de ese tipo de puntos en el entorno de Papín.

* Procede incorporar la perspectiva de género a la ordenación urbanística.

V.- EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- La perspectiva de género y su integración en la ordenación urbanística planteada.

1.1.- La necesidad de la revitalización y regeneración urbana, también por razones de género.

En atención a lo expuesto en el proyecto urbanístico, la situación actual del ámbito Papín responde, entre otros, a los condicionantes siguientes:

* Su ubicación en la trama urbana de la ciudad, en colindancia con Pasai Antxo.

* El "divorcio" existente entre, por un lado, su destino a desarrollos residenciales en el PGOU vigente y, por otro, su realidad de ámbito industrial.
* El estado actual de deteríoro que el citado "divorcio" no hace sino acentúar.

En ese contexto, las características y los condicionantes del ámbito dan pie a destacar, entre otras, las dos conclusiones siguientes.

Por un lado, su desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Por otro, su regeneración y revitalización urbana está asociada a la consolidación de su carácter de ámbito destinado, preferentemente, a actividades económicas y de los desarrollos edificatorios de esa naturaleza existentes.

Dicha regeneración es igualmente necesaria desde la perspectiva de género en la medida en que es imprescindible para, entre otros extremos, dotar al ámbito de las debidas condiciones de seguridad, transparencia, etc. y contribuir a la diversificación funcional o de usos del entorno urbano en el que está situado, contribuyendo al mantenimiento de actividades económicas en un entorno urbano general preferentemente residencial.

1.2.- Las pautas de la ordenación urbanística y la perspectiva de género.

La integración de la perspectiva de genero en la ordenación urbanística justifica la determinación de esta a partir de la expresa y activa consideración de, entre otras, las pautas siguientes:

* Generar desarrollos urbanos que acentúen la integración del ámbito en la trama urbana de la ciudad y, en particular, en el entorno urbano del que forma parte
* Promover desarrollos urbanos dotados de la suficiente y adecuada densidad.
* Incrementar los servicios de proximidad y/o contribuir a la dinamización y a una mayor utilización de los existentes en el entorno.

Considerado en ese contexto, las propuestas del proyecto urbanístico contribuyen, en particular, a la integración urbana de Papin en la trama urbana del entorno en el que está ubicado, así como a la diversificación funcional o de usos de dicho entorno.

1.3.- La ordenación de dotaciones públicas que fomenten su función social y su efectiva utilización por la ciudadanía, y garanticen su seguridad.

Las propuestas planteadas a ese respecto conllevan la ampliación y regeneración del espacio público de Papin (mejora del viario, ampliación de los espacio libres, apertura a cielo abierto de la regata de Molinao...), así como a la apertura y mejora de la conexión del entorno urbano con la vaguada de Molinao y, a través de esta, con el parque Lau Haizeta.

1.4.- La diversidad de usos.

En atención a lo expuesto, la consolidación del destino de Papin a actividades económicas, así como de las edificaciones existentes de esa naturaleza, contribuye y contribuirá a la existencia y mantenimiento de un entorno urbano diversificado desde un punto de vista funcional o de usos.

Así, el entorno urbano del que forma parte Papin tiene un carácter preferentemente residencial. Debido a ello, el mantenimiento de las actividades económicas contribuye a su diversidad y riqueza urbana (frente a la pobreza que implicaría su eliminación).

Todo eso contribuye a la existencia de espacios de residencia y de trabajo en un mismo entorno urbano que beneficia, en particular, a las mujeres en cuanto que principales protagonistas o usuarias del barrio y/o entorno de proximidad.

1.5.- La ordenación urbanística del ámbito afectado y la movilidad del cuidado.

De conformidad con esa directriz, se trata de incentivar, en lo posible, la compatibilización de las responsabilidades de cuidado (incluidos los viajes o movimientos vinculados al cuidado de otras personas y al mantenimiento del hogar) con el empleo remunerado, de manera todas esas actividades puedan llevarse a cabo en el menor tiempo posible.

El hecho de mantener las actividades económicas de Papin puede incentivar la diversidad funcional y de usos del entorno urbano en el que está situado y, con ello, mejorar su situación actual en lo referente a la compatibilización de las responsabilidades de cuidado y el empleo remunerado.

1.6.- El diseño del espacio público a partir de la expresa consideración de las necesidades de, en particular, los niños y niñas, las mujeres y las personas mayores.

El diseño del espacio público de Papin se ha de adecuar a los criterios que determinen los proyectos de obras de urbanización a promover en el futuro.

Para ello, esos proyectos se han de elaborar a partir de la expresa consideración de las necesidades específicas de las citadas personas y colectivos a los efectos de determinar las pautas de urbanización delos citados espacios públicos a partir de, entre otras, las pautas siguientes:

* La adecuada iluminación de los espacios públicos.
* La organización clara y diáfana de los espacios públicos sin recovecos, escondrijos, etc. fomentando la visibilidad de las personas y la legibilidad, accesibilidad y continuidad material y visual de los espacios.
* La habilitación de paseos y/o lugares de estancia para personas de movilidad reducida con áreas de descanso en su recorrido.
* La habilitación de espacios liberados de la presión del automóvil.
* La habilitación de espacios de juegos infantiles sanos y seguros.
* La apertura y visibilización de la conexión del entorno urbano (calle Eskalantegi...) con la vaguada de Molinao y el parque Lau Haizeta.

2.- Evaluación del impacto en función del género (Directrices del Gobierno Vasco – Resolución 40/2012).

A los efectos de la realización de esta evaluación se toma como referencia el cuestionario incluido en el Anexo I de las *Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*, aprobadas mediante la resolución 40/2012, de 21 de agosto,

del Gobierno Vasco.Y en ese contexto cabe destacar las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

2.1.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de las propuestas del proyecto contribuya a la disminución de las desigualdades?

Las propuestas del proyecto afectarán directamente a las personas (mujeres, hombres...) que (en presente y/o futuro) van e irán a trabajar al ámbito afectado y su entorno.

En ese contexto, la regeneración urbana del ámbito contribuira a la diversificación funcional y/o de usos del entorno urbano en el que está situado aquél, con la consiguiente implementación de los desarrollos residenciales existentes con otros de actividades económicas.

Eso podrá contribuir a la revitalización urbana, social, económica, etc. de dicho entorno, que podrá beneficiar, en particular, a los residentes en él al acercar los espacios de residencia y trabajo. Las mujeres son las principales beneficiarias de la existencia de distintos tipos de usos (actividades económicas, vivienda...) y de servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) en un mismo entorno.

2.2.– ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

La regeneración urbana de un ámbito industrial existente y, con ella, su reactivación, es el principal recurso derivado del proyecto urbanístico. La consecución de esos objetivos podrá conllevar afecciones positivas en la disminución de las desigualdades en la medida en que:

* Supondrá la recualificación de un ámbito situado en la trama urbana actual.
* La diversificación funcional y/o de usos del entorno urbano afectado, garantizando el mantenimiento de actividades económicas en un entorno de carácter preferentemente residencial.
* Las mujeres son las principales beneficiarias de la existencia de distintos tipos de usos (actividades económicas, vivienda...) y de servicios de proximidad (comercio, equipamientos...) en un mismo entorno. Son, asimismo, quienes realizan más vida de barrio.
  A ese respecto, el incremento de la diversidad funcional o de usos del ámbito y su entorno tendrá efectos positivos en su dinamización. Y esto tendrá impactos positivos, en particular, en las mujeres en cuanto que principales protagonistas de la vida de barrio.

2.3.– ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

La Modificación del Plan General es un instrumento urbanístico municipal cuya elaboración y tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (Ley de Suelo 2/2006, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 1985, Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local de 2013, etc.).

Esas disposiciones legales determinan los criterios de tramitación y aprobación por el Ayuntamiento del Plan, así como de intervención en ese proceso de otras Administraciones y entidades públicas [Gobierno Vasco, Administración Central, etc.). A ese respecto, el Plan actúa en un marco reglado, sin que desde su contenido y sus propuestas se pueda incidir de manera alguna en la toma de decisiones referentes a su aprobación y/o en lo concerniente a la representación y presencia de mujeres y hombres en los órganos de adopción de dichas decisiones.

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que el nuevo Pleno del Ayuntamiento de Donostia (a quien le corresponde la aprobación inicial, provisional y defintiva de la Modificación del Plan General) está conformado por un total de 27 personas, de las que 13 (48,15%) son mujeres y 13 (51,85%) hombres.

2.4.– ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

Las propuestas de la Modificación del Plan General podrán tener, en su caso, afecciones indirectas al tiempo que positivas a ese respecto.

Así, la regeneración y recualificación urbana de Papin puede incentivar y mejorar su integración en la trama urbana de la ciudad y, en concreto, su "cercanía" a los distintos servicios existentes en ella. Eso podrá implicar una mejora de la situación actual en lo referente a la compatibilización de las responsabilidades de cuidado y el empleo remunerado tanto por parte de las mujeres como de los hombres.

2.5.– ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

La Modificación del Plan General se promueve en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes: Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005; artículos 3, 19, 46...); Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/3007; (artículos 31...); Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015; artículos 20...); Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres (resolución 40/2012 del Gobierno Vasco); etc.

Y en ese marco, dicha Modificación es objeto de la correspondiente evaluación en función del género. Debido a ello, la adecuación de sus propuestas a los objetivos y criterios establecidas en dichas disposiciónes forma parte de las premisas de su elaboración y determinación.

3.- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de hombres y mujeres.

De conformidad con lo expuesto en el Mapa de Puntos Críticos de Donostia:

> *Mujeres y hombres no vivimos la ciudad de la misma manera. La división sexual del trabajo hace que la forma y frecuencia de los desplazamientos, por ejemplo, sean diferentes. En cuanto a la seguridad también hay diferencias: según el Diagnóstico de situación de Mujeres y Hombres en Donostia (...) hay el doble de mujeres (62%) que de hombres (32%) que se sienten inseguras en la ciudad, y lo hacen con una frecuencia tres veces mayor que los hombres; sobre todo en su barrio (35%), pero también en otros; en pasadizos (39%), parkings (17%), paradas de autobús (12%) y en su propio hogar (11%). Muchas mujeres se sienten inseguras por ir solas (47%), por salir de noche (44%), por la falta de iluminación (35%), por ser mujeres (27%), por su edad (10%)...*
> *Aunque hablemos de percepción de seguridad, esta tiene consecuencias en la libertad de movimientos de las personas y en especial de las mujeres. Por eso decimos que hombres y mujeres no vivimos la ciudad de la misma forma.*

En ese contexto, si bien conforme a lo indicado en el citado Mapa no se detectan puntos críticos en Papin y su entorno, lo cierto es que su situación actual es equiparable a uno de ellos.

Así, su estado actual de deteríoro hace de él un entorno urbano inseguro cuya recuperación y eliminación ha de entenderse vinculada, básicamente y en gran medida, a su regeneración y recualificación urbana, a su efectiva ocupación por actividades económicas y, para ello, a la mejora y remodelación de su urbanización.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

Documento 1.5.
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADADANA

Documento 1.5.
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADADANA

ÍNDICE

I.- Antecedentes y objeto de este documento.
II.- Marco legal vigente.
III.- Objetivos del Programa de Participación Ciudadana.
IV.- Contenido del Programa de Participación Ciudadana.
V.- Justificación de la integración del Programa de Participación Ciudadana en el marco de la tramitación de la Modificación del Plan General.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, junto a la regata de Molinao y en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m². Está ocupado por edificaciones y pabellones destinados preferentemente a actividades industriales, complementados con una edificación residencial.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010 (en adelante, Plan General de 2010) determina el régimen urbanístico general vigente en el ámbito y prevé su destino residencial, con la implantación de unas 229 viviendas.

A lo largo de los más de 9 años transcurridos desde la aprobación de ese Plan, dicho desarrollo residencial no ha sido ejecutado y no se ha dado paso alguno con ese fin.

Eso conlleva la existencia de un "divorcio" entre, por un lado, el destino residencial previsto en el citado Plan y, por otro, su realidad industrial que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Debido a ello y partiendo de la realidad actual, el objetivo ahora planteado es el de consolidar los desarrollos industriales existentes, con las salvedades que, justificadas por razones asociadas a la regeneración del ámbito y al incremento de dotaciones públicas, se determinan en el proyecto.

En ese contexto y en atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, esta Modificación del Plan General se ha de complementar con los correspondientes proceso de participación ciudadana y Programa de Participación Ciudadana.

La determinación de ese Programa constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO LEGAL VIGENTE.

Este Programa de Participación Ciudadana se elabora en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

* Artículo "5.e" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015):

  Todos los ciudadanos tienen derecho a (…) participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

* Artículo "8.1" de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

* Artículo "84.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

* Artículo 108 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

  a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

  b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

  c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

III.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Los objetivos de este Programa y del plan de participación ciudadana que se propone en él son, entre otros, los siguientes:

* Incentivar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y tramitación del documento urbanístico.

* Dar a conocer a la ciudadanía los objetivos y propuestas del documento urbanístico.

* Conocer las opiniones, sugerencias, observaciones, etc. de la ciudadanía en lo referente a los indicados objetivos y propuestas.

* Analizar esas opiniones, sugerencias y observaciones de la ciudadanía para, en lo posible, mejorar y/o complementar los objetivos y propuestas del documento urbanístico.

* Determinar las pautas formales adecuadas para promover dicha participación (sesiones de exposición y justificación de las propuestas, debate en torno a ellas…).

IV.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1.- Fases de participación.

Se plantean las dos fases de realización siguientes:

* Fase 1, a promover con anterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

* Fase 2, a promover con posterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

El contenido y los objetivos de cada una de esas fases son los expuestos en los siguientes apartados.

2.- Contenido y objetivos de la fase 1 de participación.

Conforme a lo indicado, se plantea su realización con anterioridad a la aprobación inicial de la mencionada Modificación del Plan General. Su contenido, así como las distintas actuaciones a promover, es el siguiente:

A.- **Actuación 1**: realización de una o más sesiones públicas y abiertas a la ciudadana de exposición y explicación de los objetivos y propuestas de la Modificación del Plan General:

* Se plantea la realización, en principio, de una sesión pública y abierta, sin perjuicio de que más adelante pueda acordarse su complementación con las restantes que se estimen adecuadas.

* Dicha sesión será realizada en el lugar y fecha que determine el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

* Los objetivos y las propuestas del documento urbanístico serán expuestos por los técnicos municipales.

* En ella se explicarán: los objetivos y propuestas del documento urbanístico; las formas de acceder a él y de poder consultarlo; el proceso de tramitación del documento urbanístico; cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

* La exposición y explicación de los objetivos y propuestas del documento se complementará con el correspondiente turno de preguntas y/o debate.

* En la sesión se pondrán a disposición de los presentes copias del resumen ejecutivo que se menciona en el apartado D.

* Se levantará un acta referente al contenido de la sesión o sesiones de exposición y explicación de los objetivos y propuestas del documento urbanístico; será elaborada por los técnicos municipales.

  En el acta se incluirán las opiniones, observaciones y sugerencias que se planteen en dicha o dichas sesiones con el detalle adecuado para su posterior valoración.

B.- **Actuación 2**: elaboración de un informe de valoración de las opiniones y sugerencias planteadas en la sesión pública:

* Tras la realización de la sesión expositiva se elaborará un informe de valoración de las opiniones, observaciones y sugerencias que se planteen en ella.

* Dicho informe será elaborado por los técnicos municipales e incluirá las razones que justifiquen la estimación o desestimación de las citadas opiniones y sugerencias.

C.- **Actuación 3**: resumen ejecutivo de la Modificación del Plan General.

* Se pondrá a disposición de la ciudadanía y de las entidades y asociaciones interesadas la documentación adecuada para que puedan, por un lado, conocer los objetivos y las propuestas del documento urbanístico y, por otro, emitir sus opiniones y sugerencias.

* Dicha documentación se corresponde con el resumen ejecutivo del documento urbanístico, complementado con los correspondientes planos.

3.- Contenido y objetivos de la fase 2 de participación.

Tras su aprobación inicial, la Modificación del Plan General será sometida al trámite de información pública y divulgado por los canales habituales. Además:

* El trámite de información pública se complementará con la realización de una nueva sesión pública y abierta a la ciudadana de exposición y explicación de sus propuestas en el supuesto de que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

* Se procederá a la elaboración de un informe de valoración de las alegaciones que se presenten, que incluirá las razones justificativas de su estimación o desestimación.

  En ese informe se analizarán, asimismo, las opiniones y propuestas que se planteen en la o las sesiones expositivas y explicativas del documento urbanístico

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MARCO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Dicha integración responde, entre otras, a las siguientes pautas y/o fases de trabajo:

1.- Fase 1.

Incluye la realización de los siguientes trabajos:

* Relacionados con la participación ciudadana.
  Los trabajos a realizar en esta fase consisten en promover y llevar a cabo las distintas actuaciones previstas en la citada fase 1 de participación.

* Relacionados con la elaboración de la Modificación del Plan General.
  El objetivo de los trabajos a realizar es el de cerrar la elaboración de ese documento urbanístico tras la valoración de las observaciones y sugerencias planteadas en la fase 1 de participación y, en su caso, su inclusión en el documento.

2.- Fase 2.

Incluye la realización de los siguientes trabajos:

* Relacionados con la participación ciudadana.
  Los trabajos a realizar en esta fase consisten en promover y llevar a cabo las distintas actuaciones previstas en la citada fase 2 de participación.

* Relacionados con la elaboración de la Modificación del Plan General.
  - Iniciar la tramitación del documento urbanístico, incluida su aprobación inicial y exposición pública.

- Valorar las alegaciones que se presenten en el trámite de exposición pública y/o fase 2 de participación, planteando su estimación o desestimación.

3.- Fase 3.

Su objetivo es el de continuar con la tramitación del documento urbanístico (aprobaciones provisional y definitiva, y demás trámites necesarios), reajustado, en su caso de conformidad las sugerencias y alegaciones estimadas.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

DOCUMENTO.
"2. NORMAS URBANÍSTICAS".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.14 Papin" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Sur de la regata de Molinao. Tiene una superficie de 33.105 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Artxipi [que acomete a la calle Eskalantegi y esta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1)] y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Se corresponde con el área "AL.18 Papin" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación es la reflejada en los planos de este proyecto.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Consolidación del desarrollo industrial existente y remodelación del patrimonio edificado y urbanizado, salvo en los supuestos en los supuestos afectados por los objetivos generales que se exponen a continuación.

* Recuperación en su totalidad del cauce de la regata de Molinao, en parte canalizado y soterrado en la actualidad.

* Mejora y ampliación de las dotaciones públicas existentes con incidencia, entre otras, en las siguientes cuestiones:
  - Apertura del ámbito en los dos extremos del camino Artxipi despejando tanto la entrada al ámbito en su extremo Nordeste (en su cruce con las calles Eskalantegi y Zilarginene) como, en su extremo Sudoeste o fondo, su conexión con la vaguada natural de Molinao y el parque rural de Lau Haizeta.
  - Complementación de la apertura de la regata de Molinao a cielo abierto con la ordenación en su entorno de los espacios libres que se estimen adecuados.
  - Ordenación integral de la red viaria pública del ámbito consolidando la existente, sin perjuicio de su mejora y complementación.
  - Reurbanización del ámbito.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
- La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10/AL.14 Uso industrial" (Superficie: 33.105 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:
- La resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(parcela), tomando como referencia a este respecto la superficie neta de las parcelas pormenorizadas ordenadas.
- En todo caso, se consolida la edificabilidad urbanística existente superior a la resultante de ese índice, correspondiente a los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).

* Bajo rasante (usos auxiliares):
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General (artículo 30).

B.- Condiciones generales de uso.
Las establecidas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana vigente para la zona global "B.10 Uso Industrial".

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este proyecto.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se determinan condiciones reguladoras de ese régimen.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Régimen de zonificación pormenorizada.

1.1.- Condiciones generales.

A.- Las zonas pormenorizadas ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.2.1 Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" de este proyecto.

B.- El régimen de edificación y uso de las distintas tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido para cada una de ellas en el vigente Plan General, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en este proyecto.

1.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30. Residencial de Edificación Abierta".

A.- Superficie: 486 m²(s).

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.

C.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30. Residencial de Edificación Abierta".

D.- Edificabilidad urbanística:

a) Sobre rasante: edificabilidad correspondiente a la edificación actual, y, más en concreto, a sus actuales parámetros formales (altura, número de plantas, alineaciones, etc.).
Con carácter orientativo, dicha edificabilidad se estima en 1.085 m²(t).

b) Bajo rasante.
Edificabilidad autorizada en el vigente Plan General para esta tipología de zona pormenorizada.

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
a) Sobre rasante:
Se consolida la edificación existente con sus actuales número de plantas y altura.
b) Bajo rasante:
Se autoriza la construcción de 4 plantas bajo rasante.
c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
* Sobre rasante:
Se consolida la edificación existente con sus alineaciones actuales.
* Bajo rasante:

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

La edificación autorizada bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro establecidas en las disposiciones legales vigentes, así como en el también vigente Plan General.

F.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

G.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
La parcela es de titularidad privada. En todo caso, está sujeta a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas de 2006...).

1.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas "b.10. Uso industrial".

A.- Superficie:

La superficie de las parcelas es la expuesta en el siguiente cuadro:

PARCELA –nº-	**SUPERFICIE** -m²(s)-
b.10.1	373
b.10.2	1.080
b.10.3	959
b.10.4	1.821
b.10.5	801
b.10.6	520
b.10.7	2.984
b.10.8	1.081
b.10.9	1.684
TOTAL	11.304

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.

C.- A los efectos de su calificación pormenorizada, las parcelas se vinculan a la tipología "b.10 Uso Industrial".

D.- Edificabilidad urbanística autorizada en cada parcela:

a) Sobre rasante:
   * La resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(parcela), referido a la superficie neta de cada parcela pormenorizada ordenada.
   * En todo caso, se consolida la edificabilidad urbanística existente superior a la resultante de ese índice, correspondiente a los parámetros edificatorios de las edificaciones existentes y consolidadas (alineaciones, número de plantas, altura...).

b) Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima es la asociada a las plantas autorizadas bajo rasante en cada parcela, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del vigente Plan General de Ordenación Urbana (artículo 30).

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación en cada parcela:

a) Sobre rasante:
   * Número de plantas: se autoriza la construcción de dos (2) plantas sobre rasante.
   * Altura: 14 m.
   * Se consolidan las edificaciones que cuenten con un número superior de plantas, incluso en el supuesto de derribo y sustitución de la edific[ación actual.

b) Bajo rasante:
   Se autoriza la construcción de cuatro (4) plantas bajo rasante.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
   * Sobre rasante:
     Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con sus alineaciones actuales, que serán consideradas como alineaciones máximas.

   * Bajo rasante:
     La edificación autorizada bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro establecidas en las disposiciones legales vigentes, así como en el también vigente Plan General.

F.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "b.10" en el vigente Plan General, complementadas y/o reajustadas en lo referente a la autorización de los usos de equipamiento y terciarios en todas sus modalidades, con la salvedad referente a los usos comerciales, que se autorizan exclusivamente en las categorías 1ª y 2ª.

G.- Condiciones de parcelación.
Las establecidas en el apartado 2 del epígrafe VII

H.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
Las parcelas son de titularidad privada. En todo caso, las parcelas colindantes con la regata de Molinao están sujetas a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas….

1.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas "e.10. Red de comunicación viaria".

A.- Superficie: 13.007 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto. .

C.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "e.10 Red de comunicación viaria".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

D.- Edificabilidad física:
* Sobre rasante: no se prevé edificabilidad alguna.
* Bajo rasante.
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante por el vigente Plan General.

F.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
* Sobre rasante: no se prevé edificación alguna.
* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

G.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con aquellos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "e".

H.- Condiciones de dominio.
* Es de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).
* Queda afectada, bajo rasante, por las servidumbres de paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos y demás elementos que resulten necesarios para el correcto desarrollo de las previsiones de este proyecto.

1.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas "f.10. Espacios libres urbanos".

A.- Superficie: 7.531 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.
En todo caso, dicha delimitación podrá ser reajustada por el proyecto de obras públicas a promover para, entre otros fines, determinar la propuesta de apertura a cielo abierto del tramo de la regata de Molinao hoy día soterrado, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

C:- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10 Espacio libre urbano".

D.- Edificabilidad física:
* Sobre rasante: no se prevé edificabilidad alguna.
* Bajo rasante: la edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

E.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
* Sobre rasante: no se prevé edificación alguna.
* Bajo rasante: el número de plantas autorizado es el previsto en el vigente PGOU.

F.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con aquellos, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10".

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

G.- Condiciones de dominio de la subzona.
* Es de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).
* Quedan afectada, bajo rasante, por las servidumbres de paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos y demás elementos que resulten necesarios para el correcto desarrollo de las previsiones de este proyecto.
* En las partes colindantes con la regata de Molinao está sujeta a las condiciones establecidas en las disposiciones legales de aplicación (Ley de Aguas…).

1.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la subzona pormenorizada "f.30. Cauces fluviales".

A.- Superficie: 777 m².

B.- Delimitación: la establecida en los planos de este proyecto.
En todo caso, su delimitación precisa será la que resulte del proyecto de obras públicas a promover para, entre otros fines, determinar la propuesta de apertura a cielo abierto del tramo de la regata hoy día soterrado de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca la Agencia Vasca de Agua - URA. La delimitación definitiva podrá conllevar el reajuste de las subzonas públicas colidantes en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

C.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.30 Cauces fluviales".

D.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:
Se destina a los usos propios de los cauces fluviales, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

E.- Condiciones de dominio de la subzona: es de titularidad pública.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito "14. Papin" se categorizan como:

1.- Suelo urbano consolidado:
Se categorizan de esa manera todas las parcelas lucrativas (parcela residencial + todas las parcelas industriales) ordenadas en el ámbito, en el marco de su calificación pormenorizada, así como las destinadas a dotaciones públicas, salvo las categorizadas como suelo urbano no consolidado.

En todo caso, la implantación, en su caso, en las citadas parcelas lucrativas de usos distintos de los industriales y de mayor valor económico / ponderado que estos, conllevará su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
Se categorizan de esa manera los terrenos incluidos en las subzonas pormenorizadas "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" y la parte del viario "e.10" coincidente con la parcela aportada 15.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General de 2010 (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

* C.1d. Vegetación de interés.
* C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
* C.12 Suelos potencialmente contaminados.
* C.13 Áreas acústicas.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Declaración de Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Se procederá a la declaración del ámbito como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2016, etc.).

2.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística.

A.- La ejecución de la ordenación urbanística de cada una de las parcelas residencial e industrial ordenadas se adecuará a las condiciones de las actuaciones aisladas.

B.- La ejecución de la ordenación urbanística de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria" y "f.10. Espacios libres urbanos" se adecuará a las condiciones de ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

C.- Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos integrados en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto (plano "II.4.1").

Dicha o dichas expropiaciones serán promovidas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

3.- Condiciones de parcelación y/o segregación.

A.- Las parcelas industriales ordenadas podrán segregarse o dividirse de conformidad con las condiciones siguientes:

* Condiciones generales
  - Frente mínimo a la red viaria pública: 10 m.
  - Superficie mínima en planta: 400 m²(s).

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

* Condiciones complementarias: se consolidan las parcelas industriales existentes que no se adecúean a las condiciones generales anteriores.

B.- Las edificaciones existentes o previstas en cada una de las parcelas industriales resultantes podrán ser divididas en pabellones o locales de superficie igual o superior a 200 m²(t). Se consolidan los pabellones o locales que cuenten una superficie inferior.

4.- El régimen jurídico de las dotaciones públicas ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas y su obtención.

A.- Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y forman parte en la actualidad de parcelas industriales ordenadas y consolidadas en él serán objeto de cesión al Ayuntamiento de San Sebastián.

Dicha cesión será formalizada simultáneamente o con anterioridad a cualquier actuación que, referida a la correspondiente parcela industrial, sea o deba ser objeto de licencia municipal (de otra, actividad, etc.).

B.- Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y no forman parte de parcelas industriales ordenadas en él serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento de San Sebastián. Se delimitan, en concreto, los ámbitos de actuación expropiatoria mencionados en el siguiente cuadro.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EXPROPIATORIA (AAE)	SUPERFICIE -m²(s)
AAE.1	146
AAE.2	1.564
AAE.3	2.321
AAE.4	297
TOTAL	4.328

Los costes de dichas expropiaciones serán abonados por los propietarios privados del ámbito de conformidad con lo indicado en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) y en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

C.- El régimen y la naturaleza jurídicos de los terrenos y bienes destinados a dotaciones públicas será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este proyecto, bien en el futuro.

5.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

A.- La edificabilidad urbanística existente en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.10 Uso industrial" ordenadas en este proyecto corresponde a sus propietarios.

B.- La adjudicación de la edificabilidad ponderada resultante de las previsiones de este proyecto y superior a la existente se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

6.- Régimen de proyección y ejecución de las obras de urbanización.

A.- Obras de urbanización de la red viaria (e.10) y de los espacios libres (f.10) ordenados:

* Serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.

  Dichos proyectos serán promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastián.

* Serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

B.- Obras de urbanización y de apertura a cielo abierto de la regata de Molinao:

* Serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas.

  Podrá incidir en las dotaciones públicas colindantes, en los términos y con el alcance que se estimen justificados. Será promovido por la Agencia Vasca del Agua-URA o el Ayuntamiento de San Sebastián.

* Serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua – URA y/o el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos que ambas partes acuerden.

7.- Condiciones de abono de las cargas de urbanización.

Los costes de las cargas de urbanización resultantes serán abonados por los propietarios privados del ámbito de conformidad con lo indicado en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) y en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Dichos costes incluyen los correspondientes a las expropiaciones y las obras de urbanización mencionadas en los apartados 4 y 6.

Se excluirán de la obligación anterior los costes de ejecución de las obras de apertura de la regata de Molinao a cielo abierto en el supuesto de que sean abonadas por la Agencia Vasca del Agua – URA.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Las determinadas en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Administración Ambiental del Gobierno Vasco mediante resolución de 16 de octubre de 2019 y expuestas en el epígrafe XIII del documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este proyecto.

San Sebastián, Noviembre de 2019.

Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

Documento
"3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

DOCUMENTO.
"3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento.

II.- La declaración de Papin como área de regeneración urbana.

III.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.

IV.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.

V.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.

VI.- La cesión de terrenos dotacionales públicos.

VII.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística planteada en este proyecto para el ámbito afectado por él, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

* La declaración de Papin como área de regeneración urbana.

* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.

* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.

* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de su abono y ejecución.

* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LA DECLARACIÓN DE PAPIN COMO ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA.

De conformidad con lo expuesto en la Memoria de Ordenación de este proyecto, los objetivos de regeneración urbana planteados en Papin responden a los condicionantes propios de las actuaciones sobre el medio urbano y/o áreas de regeneración urbana reguladas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y la Ley de Vivienda de 2015.

Eso justifica la formulación, en desarrollo de este proyecto, de las actuaciones necesarias para la declaración de Papin como *área de regeneración urbana (ARU)*, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las citadas disposiciones legales.

III.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas se vincula a las siguientes modalidades de actuación:

* Parcela residencial "a.30. Residencial de Edificación Abierta": actuación aislada.

* Cada una de las parcelas industriales ordenadas: actuación aislada.

* La ejecución de la ordenación urbanística de las subzonas de tipología "e.10. Red de comunicación viaria", "f.10. Espacios libres urbanos" y "f.30 Cauces fluviales" se adecuará a las condiciones de ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de:
  - Los terrenos integrados en los ámbitos de expropiación delimitados en este proyecto (plano "II.4.1").
  - Los restantes terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas (y califica pormenorizadamente como tales), salvo los mencionados en el artículo "15.1".

  Dicha o dichas expropiaciones serán promovidas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

IV.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

La edificabilidad urbanística existente en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.10 Uso industrial" ordenadas en este proyecto corresponde a sus propietarios.

La adjudicación de la ediificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este proyecto por encima de la existente se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

V.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

1.- La proyección de las obras de urbanización previstas se adecuará a los siguientes criterios.

* Obras de urbanización de la red viaria (e.10) y de los espacios libres (f.10) ordenados:

  - Serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones locales a los efectos de la determinación de sus condiciones de urbanización.
    Dichos proyectos serán promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastián.

  - Serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

* Obras de urbanización y de apertura a cielo abierto de la regata de Molinao:

  - Serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas, a promover por la Agencia Vasca del Agua-URA o el Ayuntamiento de San Sebastián.
    Podrá incidir en las dotaciones públicas colindantes, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

* Serán ejecutadas por la Agencia Vasca del Agua – URA y/o el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos que ambas partes acuerden.

2.- El abono de las cargas de urbanización.

En consonancia con la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana y de conformidad con lo establecido al respecto en las disposiciones legales vigentes (art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.) procede el abono de los costes de las cargas de urbanización resultantes por los propietarios privados del ámbito, en las condiciones que se determinen en el marco de la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana (A.R.U.).

Dichos costes incluyen los correspondientes a las expropiaciones y las obras de urbanización propuestas en el ámbito.

Se excluirán de la obligación anterior los costes de ejecución de las obras de apertura de la regata de Molinao a cielo abierto en el supuesto de que sean abonadas por la Agencia Vasca del Agua – URA.

VI.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

* Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y forman parte en la actualidad de parcelas industriales ordenadas y consolidadas en él serán objeto de cesión al Ayuntamiento de San Sebastián.

  Dicha cesión será formalizada simultáneamente o con anterioridad a cualquier actuación que, referida a la correspondiente parcela industrial, sea o deba ser objeto de licencia municipal (de otra, actividad, etc.).

* Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas y no forman parte de parcelas industriales ordenadas en él serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento de San Sebastián.

VII.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

* Declaración de Papin como área de regeneración urbana: 2 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Expropiación de los terrenos y edificaciones destinados a dotaciones públicas: 3 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Elaboración y aprobación del o de los proyectos de obras de urbanización de las dotaciones públicas del ámbito: 3 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

* Ejecución de las obras de (re)urbanización del ámbito: a lo largo de 10 años contados a partir de la aprobación del citado proyecto de obras de urbanización.

San Sebastián, Noviembre de 2019.







Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena

DOCUMENTO
"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

DOCUMENTO
"4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".

ÍNDICE

I.- Objeto del documento.
II.- Premisas generales de realización de la evaluación económica.
III.- Los coeficientes de ponderación de usos.
IV.- Las cargas de urbanización y su valoración.
V.- Memoria de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de Papín.

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objetivo de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este proyecto.

II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    . Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

* Las vinculadas a la consideración de las propuestas planteadas en Papin como actuaciones sobre el medio urbano y a su declaración como área de regeneración urbana (articulos 22 del RDL 7/2015, 43 de la Ley de Vivienda de 2015, etc.).

* Las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en los proyectos promovidos en su desarrollo.
  Merece una particular atención a ese respecto el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, su documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Los coeficientes de ponderación de usos del Plan General de 2010.

El ámbito "14. Papin" forma parte del barrio de Altza, para el que el Plan General de 2010 determina los coefificientes de ponderación que se exponen a continuación, a partir de los siguientes valores medios en venta

* Uso de vivienda de promoción libre de tipología
  "a.2 Residencial de ensanche":..... 3.500 €/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología

"a.30 Residencial de edificación abierta": ..... 3.500 €/m²(t)
* Uso de vivienda de promoción libre de tipología
"a.4 Residencial de bajo desarrollo":..... 3.400 €/m²(t)
* Uso comercial (planta baja): ..... 1.500 €/m²(t)
* Otros usos de actividades económicas
(industriales y terciarios, en edificación exenta): ..... 1.500 €/m²(t)
* Plaza de aparcamiento de promoción libre:..... 20.250 €/plaza

De la aplicación del método residual estático a los referidos valores medios en venta resultan los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPO	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

Los coeficientes de ponderación del Plan General de 2010 fueron establecidos en el marco del boom inmobiliario propio del momento en el que fue elaborado. Eso hace que algunos de esos coeficientes no se correspondan con los precios reales de mercado de este momento y que, en lo referente en concreto al ámbito Papin, proceda su reajuste con los fines de:

* Adecuarlos a la situación actual del mercado inmobiliario.
A este respecto se han de tener en cuenta, entre otras, las dos cuestiones siguientes. Por un lado, la sustitución del destino residencial previsto para Papin en el citado Plan por el industrial planteado en este proyecto. Por otro, el precio medio de venta de 1.500 €/m²(t) fijado para la edificabilidad industrial es excesivamente elevado.

* Adecuarlos a los parámetros económicos establecidos en disposiciones promulgadas con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor del citado Plan General. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:
  - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

  A este respecto se ha de tener en cuenta que los precios de venta establecidos en esa Orden han incrementado los fijados con anterioridad (Orden de 1-9-2008).

2.- Reajuste de los coeficientes de ponderación de usos.

2.1.- Algunas cuestiones generales.

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en el ámbito ahora afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios:

* Los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

  La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

* Los correspondientes a la vivienda protegida, conforme a lo establecido en las disposiciones que la regulan (Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial).

A ese respecto, si bien en el ámbito Papin no se prevé la implantación de vivienda protegida alguna, procede la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación referido a ella en atención a las razones siguientes.

Por un lado, de conformidad con lo establecido en el artículo "112.2.D" de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2010, con carácter general y a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación se ha de tomar *como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito*.

Por otro, en la Modificación puntual de dicho Plan referente a esas Normas Urbanísticas Generales actualmente en tramitación y pendiente de aprobación definitiva se mantienen las previsiones anteriores.

Además, los objetivos puntuales de este proyecto urbanístico justifican que el referido reajuste sea igualmente puntual y que incida exclusivamente en el ámbito Papin, sin extenderse a otras partes del barrio de Altza.

2.2.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.

A.- El estudio de mercado realizado justifica la determinación del precio medio de venta y el coste de construcción del techo destinado a actividades económicas y viviendas de promoción libre, así como del valor de repercusión del suelo resultante, en los siguientes términos:

* Edificabilidad destinada a actividades económicas (usos industrial y terciario):
  - Precio de venta: 1.000 €/m²(t).
  - Coste de construcción: 450 €/m²(t).
  - Coeficiente K: 1,40
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado: 264,28 €/m²(t).

* Edificabilidad destinada a vivienda libre (tipología "a.30"):
  - Precio de venta: 2.200 €/m²(t).
  - Coste de construcción: 900 €/m²(t).
  - Coeficiente K: 1,40
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado: 671,43 €/m²(t).

* Edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento...).
  - Usos auxiliares de actividades económicas: no se les asigna coeficiente de ponderación alguno al considerar que su valor económico ya está integrado en los parámetros económicos correspondientes a la edificabilidad sobre rasante destinada a dichas actividades.
  - Usos auxiliares de viviendas de promoción libre: se propone consolidar el coeficiente 0,5 establecido en el Plan General de 2010 para la vivienda protegida.

B.- Valor de repercusión del suelo referido a la vivienda de protección social (VPO de régimen general):

* Tamaño medio de las viviendas:
  - Superficie total: 85 m²(t).
  - Superficie útil [85 m²(t) : 1,3] = 65,38 m²(útiles)
* Precio total de venta de la vivienda: 119.966,10 €.
* Precio medio de venta de la vivienda: 1.411,37 €/m²(t).
* Valor de repercusión del suelo urbanizado (20%): 282,27 €/m²(t).

C.- Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de los parámetros anteriores son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO -€/m²(t)-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	282,27	1,00
Vivienda promoción libre	671,43	2,37
Uso terciario	264,28	0,94
Uso industrial	264,28	0,94
Anejos		
Vivienda promoción libre	---	0,5
Actividades económicas	---	---

IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

1.- Introducción.

La relación de las actuaciones y obras planteadas a valorar en este momento es la siguiente:

* La expropiación / obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos y edificaciones de titularidad privada destinados a dotaciones públicas.

* La ejecución de las obras de (re)urbanización de las dotaciones públicas ordenadas.

2.- Las obras de urbanización previstas y su coste económico.

Se prevé la reurbanización general del ámbito, con objeto de adecuarlo a las exigencias funcionales que debe presentar un área de actividad.

En ese sentido, y como se ha venido explicando en la Memoria del presente documento, se han previsto las obras necesarias, tanto para la repavimentación o tratamiento superficial de los viales, áreas de estancia y zonas verdes, como para la mejora y/o sustitución de las redes de servicio existentes, incluyendo también la demolición de los edificios fuera de ordenación y apertura a cielo abierto de la regata de Molinao.

Todo ello viene a constituir un coste económico de Dos millones novecientos setenta y un mil novecientos treinta y cinco euros de Ejecución por Contrata con IVA, según el desglose que se incluye a continuación.

Se trata de una aproximación a los costes de urbanización como corresponde a esta fase del planeamiento, que deberán ser determinado con mayor precisión en el proyecto de obras de urbanización que se formule al efecto.

CAPÍTULO	TOTAL	
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	129.700	€
DESVÍO DE REGATA	75.000	€
PAVIMENTACIÓN	515.829	€
ABASTECIMIENTO DE AGUA	154.650	€
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	157.860	€
SANEAMIENTO DE FECALES	109.850	€
ALUMBRADO	68.290	€
ENERGÍA ELÉCTRICA	224.396	€
TELECOMUNICACIONES 1	42.250	€
TELECOMUNICACIONES 2	42.250	€
GAS	51.600	€
JARDINERIA	57.175	€
SEÑALIZACIÓN	10.000	€
MOBILIARIO URBANO	6.000	€
REMATES Y VARIOS (10%)	164.485	€
GESTIÓN DE RESIDUOS	197.083	€
CONTROL DE CALIDAD	16.448	€
SEGURIDAD Y SALUD	41.121	€
TOTAL	**2.063.987**	**€**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 2.063.987.-
19% DE G.G. Y B.I 392.158.-

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA..... 2.456.145.-
21% IVA..... 515.790.-

TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO) 2.971.935.-

3.- La expropiación / obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos y edificaciones de titularidad privada destinados a dotaciones públicas.

3.1.- Relación de terrenos y edificaciones a expropiar.

Dicha relación es la incluida en el siguiente cuadro.

ÁMBITO EXPROPIACIÓN	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m²(s)-	EDIFICABILIDAD -m²(t)-
AAE.1	e.10	146	152
AAE.2	f.10/1 / f.30.1	1.564	---
AAE.3	f.10.2 / f.30.2	2.321	1.607
AAE.4	f.10/3 / f.30.2	297	---
TOTAL	**---**	**4.328**	**1.759**

3.2.- Criterios de valoración.

La valoración a realizar se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales mencionadas en el epígrafe II, incluidos los siguientes:

A.- Los terrenos se han de valorar en atención a que se encuentren en situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado (art. 35 del RDL 7/2015; art. 6 del RD 1492/2011; etc.).

B.- Los terrenos que estén en situación de suelo rural se han de valorar mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación (art. 36 del RDL 7/2015; art.7 del RD 1492/2011).

C.- Los terrenos que están en situación de suelo urbanizado y no estan edificados o en los que la edificación existente sea ilegal o esté en situación de ruina física se han de valorar de confomidad con los siguientes criterios (artículos 37 del RDL 7/2015, 22 del RD 1492/2011, etc.):

* Dicho valor es el resultante de la fórmula siguiente:

  Edificabilidad X valor de repercusión del suelo

* La edificabilidad y el uso de referencias son los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.
  Y si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

* El valor de repercusión del suelo es el resultante de la fórmula expuesta en el apartado "2.1" del epígrafe III [VRS = (Vv : K) - Vc].

* Se ha de descontar, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

D.- El valor de los terrenos que, estándo en situación de suelo urbanizado, están edificados o en curso de edificación, es el mayor de los siguientes:

* El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

* El determinado de conformidad con los criterios del apartado C.

A su vez, si están sometidos a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se han de tomar como referencia los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen

3.3.- Los terrenos a expropiar y su situación.

La consideración global y conjunta de, por un lado, sus condiciones materiales y, por otro, los criterios establecidos en la legislación vigente (art. 21 del RDL 7/2015, etc.) dan pie a considerar que los citados terrenos están:

* En situación de suelo rural los ubicados, en concreto, en los ámbitos de expropiación AAE.2 y AAE.4. El hecho de que carezcan de urbanización alguna justifica esa conclusión.

* En situación de suelo urbanizado objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización los ubicados en los ámbitos de expropiación AAE.1 y AAE.3.

3.4.- Estimación de los costes de expropiación de los ámbitos AAE.2 y AAE.4.

Los costes de expropiación de los terrenos de esos ámbitos serán los que se determinen en el correspondiente proyecto a promover con ese fin en desarrollo de este documento. En este momento, dichos costes se estiman en los términos que se exponen a continuación y se sustentan en las premisas que asimismo se indican:

A.- La superficie total de los dichos terrenos es la reflejada en el siguiente cuadro.

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-
AAE.2	1.564
AAE.4	297
TOTAL	**1.961**

B.- De conformidad con lo indicado, están en situación de suelo rural.

C.- A los efectos de su valoración se toma como referencia el valor medio resultante del Proyecto de tasación conjunta para la expropiación del vial de Papin, promovido en el año 2013. Dicho valor es de 29 €/m²(s).

C.- El coste de expropiación resultante se estima en:

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-	VALOR MEDIO -€/m²(s)-	COSTE EXPROPIACIÓN -€-
AAE.2	1.564	29	45.356
AAE.4	297		8.613
TOTAL	**1.961**		**53.969**

3.5.- Estimación de los costes de expropiación de los ámbitos AAE.1 y AAE.3.

Los costes de expropiación de los terrenos de esos ámbitos serán los que se determinen en el correspondiente proyecto a promover con ese fin en desarrollo de este documento. En este momento, dichos costes se estiman en los términos que se exponen a continuación y se sustentan en las premisas que asimismo se indican:

A.- La superficie total de los dichos terrenos es la reflejada en el siguiente cuadro.

ÁMBITO	SUPERFICIE -m²(s)-
AAE.1	146
AAE.3	2.321
TOTAL	**2.467**

B.- La evaluación global y conjunta de, por un lado, sus condiciones materiales y, por otro, los criterios establecidos en la legislación vigente (art. 21 del RDL 7/2015, etc.) da pie a considerar que los citados terrenos están en situación de suelo urbanizado.

C.- En relación con las edificaciones situadas en los citados ámbitos de expropiación se han de tener en cuenta, entre otras, las cuestiones siguientes:

* En atención a la información obtenida, la edificación situada en el ámbito AAE.1 Fue construida con anterioridad al año 1923, ampliada el año 1924 y objeto de una rehabilitación integral el año 1976. A su vez, la edificación del ámbito AAE,3 fue construida el año 1945. Han transcurrido, por lo tanto y respectivamente, 43 (desde la rehabilitación integral) y 74 años.

* Se declaran fuera de ordenación en este proyecto urbanístico.

* De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes:
  - El valor de las edificaciones declaradas fuera de ordenación se ha de reducir *en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil* (art. "35.3" del RDL 7/2015, etc.).
  - El período de vida útil de las edificaciones e instalaciones industriales y los almacenes es de 35 años (Anexo III del RD 1492/2011).
    Las citadas edificaciones han superado, por lo tanto, su período de vida útil contado a partir de su construcción y/o rehabilitación integral.
  - Las edificaciones e instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina están en un estado de conservación ruinoso (Anexo II del RD 1492/2011).
    Esa es la situación de las edificaciones ahora afectadas.
  - Están en situación de ruina física las edificaciones e instalaciones en las que concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable (art. 5 del RD 1492/2011).

D.- Las previsiones anteriores justifican que, por un lado, las citadas edificaciones no sean computadas a los efectos de su tasación conjunta con los terrenos afectados y, por otro, la valoración se adecue a los criterios expuestos en el apartado "3.2.C".

E.- Los terrenos se destinan a dotaciones públicas (espacios libres, cauce fluvial...) y no tienen asignada edificabilidad o uso privado alguno.

Debido a ello, a los efectos de su valoración se les ha de atribuir la edificabilidad media y el uso mayoritario resultante en el ámbito Papin, en la medida en que es el ámbito espacial homogéneo en el que están incluidos.

En atención a lo establecido en este proyecto, cabe considerar que esa edificabilidad media se corresponde con el índice de 0,55 m²(t)/m²(s) de uso industrial.

F.- La repercusión del coste de las obras de urbanización es la siguiente, resultante de los parámetros que asimismo se exponen:

a) La edificabilidad ponderada resultante es la reflejada en el siguiente cuadro:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m²(t)-	COEFICIENTES PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA - m²(tuc)
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	---	1,00	---
Vivienda promoción libre	1.041	2,37	2.467
Uso industrial	6.127	0,94	6.126
TOTAL	7.168	---	9.593

Notas:
* La edificabilidad residencial de 1.041 m²(t) es la estimada como existente en la calle Eskalantegi 120.
* La edificabilidad industrial es la resultante de los siguientes parámetros:
  - Superficie total de las parcelas industriales pormenorizadas ordenadas: 11.304 m².
  - Índice de edificabilidad: 0,55 m²(t)/m²(s).

b) Se considera que la totalidad de la citada edificabilidad corresponde a los propietarios del ámbito en la medida en que está patrimonializada por ellos.

c) La repercusión resultante de las obras de urbanización es la siguiente:

2.456.145 € (sin IVA) : 9.593 m²(tuc) = 256,03 €/m²(tuc).

G.- La edificabilidad media es la resultante de las propuestas planteadas en Papin, que ha de considerarse como ámbito espacial homogéneo a los efectos de su cálculo. Es, en concreto, la siguiente:

* De conformidad con lo indicado en el apartado "F.a", la edificabillidad ponderada total prevista sobre rasante, tomando como referencia la vivienda de protección social es de 9.593 m²(tp).

* A su vez, dicha edificabilidad ponderada sobre rasante, referida al uso predominante en Papin (uso industrial), es de 10.205 m²(tp-industrial) [9.593 m²(tp-VPO) : 0,94].

* La edificabilidad media resultante en el ámbito es de 0,31 m²(t-industrial)/m²(s) [10.205 m²(tp-industrial) : 33.105 m²(s)].

* La repercusión de las obras de urbanización previstas es de:

2.456.145 € (sin IVA) : 10.205 m²(t-industrial) = 240,68 €/m²(t-industrial).

H.- La edificabilidad ponderada correspondiente a los terrenos a expropiar es de:

2.467 m² x 0,31 m²(t-industrial)/m²(s) x 0,85 = 765 m²(t-uso industrial)

A esos efectos se considera que el 15% de la edificabilidad le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

I.- El coste de expropiación (sin deducir el coste de las obras de urbanización) de los terrenos se estima en:

765 m²(t-industrial x 264,28 €/m²(t-industrial) = 202.174 €.

Además, dicho coste deberá ser reajustado a la baja como consecuencia del descuento del coste de las cargas de urbanización a repercutir a dicha edificabilidad. Así, la deducción de ciho coste conlleva su fijación en:

765 m²(tp) x [264,28 €/m²(t) - 240,68 €/m²(tup)]. = 18.054 €.

3.6.- Estimación del coste total de las expropiaciones planteadas.

En atención a lo expuesto, el coste total de las citadas expropiaciones (sin deducir el coste de las citadas obras de urbanización), se estima en 256.143 € [202.174 € + 53.969 €].

4.- Importe total de las cargas de urbanización.

En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, el coste total de las citadas cargas se estima en:

*	Obras de urbanización (ejecución por contrata y sin IVA):	2.456.145 €.
*	Expropiaciones:	256.143 €.
*	Honorarios de proyectos:	90.000 €.
*	Total:	2.802.288 €.

V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE PAPIN.

1.- Introducción.

En atención a lo establecido en el RDL 7/2015 (art. "22.5"), la *ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

A su vez, el desarrollo y la ejecución de esas actuaciones sobre el medio urbano requiere la delimitación y declaración del correspondiente Área de Regeneración Urbana (ARU), de conformidad con lo indicado en el art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015. Dicha declaración ha de incluir, entre otros extremos, una Memoria justificativa de la viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios.

En ese contexto, este proyecto plantea la declaración del ámbito Papin como Área de Regeneración Urbana mediante la formulación, en su desarrollo, del expediente necesario para ello, de conformidad con lo establecido en las citadas disposiciones legales. Dicho expediente deberá incluir la referida Memoria económica con el contenido previsto en esas disposiciones.

En este momento, en el apartado siguiente se incluye un Avance de dicha Memoria, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las previsiones propias de ella en el citado expediente de declaración de Papin como Área de Regeneración Urbana.

2.- Memoria de viabilidad económica.

En atención a lo establecido en el citado RDL 7/2015 (art. 22.5), a los efectos de la elaboración de dicha Memoria se analizan las siguientes cuestiones:

2.1.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

De conformidad con lo indicado en este proyecto, sus propuestas conllevan, entre otros extremos, la consolidación del destino predominantemente industrial de Papin, sustituyendo el destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

En ese contexto y a los efectos de la elaboración de esta Memoria económica, los parámetros urbanísticos de referencia son los relacionados con, por un lado, la realidad urbanística-industrial actual y, por otro, la propuesta urbanística-industrial resultante de este proyecto. Y la realización en ese contexto del citado estudio comparado da pie a destacar, entre otras, las siguientes cuestiones:

* Se estima que en la actualidad existen en el ámbito 20.507 m²(t), de los que 19.446 m²(t) están destinados a usos industriales y los restantes 1.041 m²(t) a uso residencial.

  Todos ellos están sujetos, en este momento, a las condiciones urbanísticas propias de las edificaciones preexistentes (art. "101.3.c" de la Ley 2/2006) en la medida en que no tienen determinada su ordenación pormenorizada.

  Es más, dado que el vigente Plan General de 2010 prevé el destino residencial de Papin, cabe considerar que, cuando menos, los citados y existentes 19.446 m²(t) de uso industrial son incompatibles con dicho destino. Es, por lo tanto, una situación equiparable a la de fuera de ordenación.

* Este proyecto consolida el desarrollo urbanístico-edificatorio existente, con la salvedad de las edificaciones situadas en el Camino de Artxipi 93 y 111-113, que se declaran fuera de ordenación y cuentan con una edificabilidad industrial estimada en unos 1.759 m²(t).

Por lo tanto, la edificabilidad consolidada es de 18.748 m²(t), de los que 17.687 m²(t) están destinados a usos industriales y los restantes 1.041 m²(t) a uso residencial.

Debido a ello, los beneficios urbanístico-económicos derivados de este proyecto son, fundamentalmente, los vinculados a la consolidación y/o legalización de ese desarrollo edificatorio.

* Se consolidan asimismo las dotaciones públicas existentes (viario, etc.) y se prevé su reajuste puntual mediante su ampliación en 4.328 m², que se destinan en su mayor parte a espacios libres.

  Además, se plantea la apertura a cielo abierto del tramo actualmente cubierto de la regata de Molinao y la reurbanización del conjunto de las dotaciones públicas resultantes.

  Consideradas desde una perspectiva general, las propuestas planteadas conllevan, fundamentalmente, la renovación y regeneración de la urbanización existente en los términos expuestos en la Memoria de ordenación de este proyecto (apartados 6, 7, etc. del epígrafe IX).

2.2.- Valores de repercusión, inversiones estimadas y responsabilidades de abono.

* En atención a lo expuesto en el apartado "2.2.C" del epígrafe III, los valores de repercusión estimados son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO -€/m²(t)-	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de protección social (VPO régimen general)	282,27	1,00
Vivienda promoción libre	671,43	2,37
Uso terciario	264,28	0,94
Uso industrial	264,28	0,94
Anejos		
Vivienda promoción libre	---	0,5
Actividades económicas	---	---

* Y también conforme a lo indicado, el importe de las inversiones a realizar para la regeneración y reurbanización del espacio púbico del ámbito se estima en 2.802.288 €.

* Las ayudas públicas, directas o indirectas, que pudieran obtenerse serán las que, en su caso, se determinen en el marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana.

* Se plantea el abono de los costes de renovación y reurbanización del ámbito por los propietarios del desarrollo edificatorio existente en él y consolidado por este proyecto, tomando como referencia, conforme a lo establecido en el art. 43 de la Ley de Vivienda de 2015, las *cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios.*

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el citado marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana.

2.3.- Las inversiones derivadas de las propuestas y la generación de ingresos suficientes.

Se remite el análisis de dichas cuestiones al referido marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana.

2.4.- El horizonte temporal de las inversiones.

El programa de ejecución de las obras de (re)urbanización del ámbito será el que se determine en el citado marco de declaración de Papin como área de regeneración urbana. En este momento y a los efectos de evaluar las propuestas planteadas desde esa perspectiva temporal cabe indicar:

* Se estima la progresiva ejecución de esas obras en un período de 12 años.

* El coste de dichas obras, estimado en 2.802.288 €, conlleva una inversión anual de 233.524 €/año a lo largo de los citados 12 años.

* Esa inversión anual tiene una repercusión de:
  - 13,20 €/m²(t)/año, referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    Eso supone el 4,99% del valor de repercusión del suelo sobre el techo industrial [estimado en 264,28 €/m²(t)].
  - 12,46 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).
    Eso supone el 4,71% del valor de repercusión del suelo sobre el techo industrial.

Esas previsiones y las afecciones derivadas de ellas son correctas, mesuradas y justificadas.

2.5.- La adecuación de las propuestas al límite del deber legal de conservación de las edificaciones por parte de sus propietarios.

De conformidad con lo establecido en el mencionado RDL 7/2015 (art. "24.5"), las responsabilidades de abono de actuaciones sobre el medio urbano por parte de los propietarios afectados no han de superar los límites del deber legal de conservación. Esos límites son, en concreto, los determinados en los siguientes artículos de esa misma Ley:

* El *límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio* (art. 15).

* El *deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización* (art. 17).

En ese contexto y sin perjuicio de lo que de manera precisa se determine en el referido marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana, en este momento cabe adelantar que las obligaciones de abono de las obras de reurbanización, etc. previstas por parte de los propietarios afectados no superan el citado límite del deber legal de conservación en atención a las razones siguientes:

* El coste de construcción actual de una edificación industrial de nueva planta del tipo de las existentes en Papin se estima en un mínimo de 500 €/m²(t).
  A ese respecto se toma como referencia una edificación con el nivel de acabado de las edificaciones actuales del ámbito.

* El coste de ejecución de las obras de reurbanización del ámbito, estimado en 2.802.288 €, conlleva una repercusión de:

  - 158,44 €/m²(t), referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    Eso supone el 31,69 % del mencionado coste de construcción.

  - 149,47 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).
    Eso supone el 29,89% del mencionado coste de construcción.

  En los dos supuestos, las responsabilidades de abono que se repercuten a los propietarios afectados no superan el citado límite del deber legal de conservación (50% del valor actuación de construcción).

2.6.- <u>La capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública</u>

En este momento y sin perjuicio de lo que de manera precisa se determine en el referido marco de la declaración de Papin como área de regeneración urbana, cabe indicar a ese respecto:

* Las propuestas del proyecto conllevan, entre otros extremos, el destino de:
  - 21.801 m² del ámbito a dotaciones públicas (viario, espacios libres...).
  - La titularidad privada de 11.304 m² del ámbito.

  En todo caso, de aquellos 21.801 m² públicos, la superficie de los nuevos propiamente dichos es de 4.328 m². Los restantes 17.473 m² ya son públicos o han de considerarse como tales.

  Eso implica que las nuevas responsabilidades de financiación y mantenimiento de dotaciones públicas derivadas de este proyecto son las relacionadas con los citados 4.328 m². Por su parte, las obligaciones de mantenimiento de los restantes 17.473 m² ya forman parte de las obligaciones propias del Ayuntamiento y de la hacienda pública municipal en este momento, sin que las propuestas de este proyecto conlleven novedades a ese respecto.

* Los citados 4.238 m² se destinan, en su mayor parte, a espacios libres, con las salvedades referentes al nuevo cauce de la regata de Molinao en el tramo que, estándo actualmente cubierto, se abre a cielo abierto. Las afecciones derivadas de su mantenimiento se estiman en:

  - Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese en la ciudad, se estima un coste de 3.200 € /año [0,80 €/m²/año].
    En atención a su condición de espacio libre al servicio del conjunto del ámbito Papin, ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

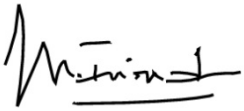
    . 0,18 €/m²(t)/año, referidos a los 17.687 m²(t) industrial existentes y consolidados en el ámbito.
    . 0,17 €/m²(t), referidos a los 18.748 m²(t) existentes y consolidados en el ámbito, sin diferenciar en este momento y a ese respecto los valores económicos propios y diferenciados de la edificabilidad industrial (predominante en el ámbito) y residencial (también existente).

  - A su vez, los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) en el ámbito Papin se estiman en 3,43 €/m²(t)/año.

    A esos ingresos se han de sumar los relacionados con el IBI, las tasas por saneamiento de aguas, prestación de servicios de saneamiento y de recogida de basura, etc.

En cualquier caso, los ingresos derivados del IAE son, en sí mismos, superiores a los costes de mantenimiento de las nuevas dotaciones públicas resultantes del proyecto por lo que no suponen déficit y/o saldo negativo alguno para la hacienda pública municipal.

San Sebastián, Noviembre de 2019.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

DOCUMENTO "5. PLANOS".

ÍNDICE Escala

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

1.- Emplazamiento 1/ 5.000
2.- Delimitación. Situación actual (sobre topográfico). 1/ 2.000
3.- Parcelario actual. 1/ 1.000
4.- Redes de infraestructuras de servicios urbanos. Situación actual. 1/ 2.000
5.- Régimen urbanístico vigente 1/ 2.000
(Clasificación urbanística. Zonificación global. Zonificación pormenorizada. Condiciones de ejecución)
6.- Alternativas de ordenación. 1/ 2.000
7.- Suelos potencialmente contaminantes. 1/ 1.000

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

1.- Ordenación estructural
1.- Zonificación Global 1/ 1.000

2. Ordenación pormenorizada
1.- Zonificación pormenorizada. 1/ 1.000
2.- Definición geométrica de la ordenación. Planta. 1/ 1.000
3.- Condiciones de la Ley de Costas 1/ 1.000

3.- Redes de infraestructuras de servicios urbanos.
1. Saneamiento y Drenaje 1/ 1.000
2. Abastecimiento de Agua y Gas 1/ 1.000
3. Suministro eléctrico y Telecomunicaciones 1/ 1.000
4. Alumbrado público 1/1.000

4.- Categorización urbanística de los suelos urbanos del ámbito. 1/ 1.000

5.- Ejecución urbanística.
1.- Delimitación de ámbitos de ejecución 1/ 1.000
2.- Edificios fuera de ordenación. 1/ 1.000

DOCUMENTO
"6. RESUMEN EJECUTIVO"

DOCUMENTO
"6. RESUMEN EJECUTIVO"

INDICE

I.- Objeto de este resumen.

II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido.

III.- La situación actual del ámbito, el régimen urbanístico vigente y las modificaciones planteadas en el proyecto.

IV.- Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del proyecto.

V.- Afecciones derivadas del proyecto en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución.

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la Modificación del Plan General de la que forma parte, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado, en los términos y con el alcance indicados en él.

II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito Papin en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente. A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.4 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

III.- LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO, EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS EN EL PROYECTO.

1.- Situación actual.

El ámbito "14. Papin" está situado al Sudeste del barrio de Altza, en su mayor parte en la ladera Sur de la regata de Molinao y del Camino Artxipi, en colindancia con Pasai Antxo. Su superficie es de 33.105 m².

A efectos de comunicación viaria se apoya en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Esta situado junto a la regata de Molinao, que discurre en paralelo al Camino Artxipi y está parcialmente descubierto y cubierto (en unos 90 metros).

El importante grado de colmatación del ámbito por desarrollos preferentemente industriales constituye otro de sus principales rasgos o condicionantes. Las edificaciones de esa naturaleza han sido construidas a lo largo del extenso período transcurrido entre los años 1900 y 1973.

Existe asimismo una edificación residencial (calle Eskalantegi 120) que data del año 1920 y acoge unas 7 viviendas.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2010. Responde, entre otros, al objetivo general de regenerar y recualificar el ámbito mediante la *sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno residencial.* Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas con ese fin son las siguientes:

* Clasificación urbanística: suelo urbano.
* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluyen en una zona de tipología "A.30 Residencial de Edifiación Abierta".
* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    . Preexistente: .....796 m²(t).
    . Nueva:
      * Vinculada al régimen de VPO (20%): .....3.961 m²(t).
      * Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): .....3.961 m²(t).
      * De promoción libre (60%): .....11.882 m²(t).
    . Total: .....20.600 m²(t).
  - Edificabilidad destinada a otros usos (terciarios…): .....4.400 m²(t).
  - Total: .....25.000 m²(t).

* Se prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  Ese Plan no ha sido elaborado ni tramitado hasta la fecha.

Complementariamente, se incluye en el área acústica vinculada a los usos residenciales (a).

3.- Objetivos, criterios y propuestas del proyecto urbanístico.

En atención a lo indicado, Papin es, en su configuración actual, un ámbito industrial desarrollado.

A su vez, el Plan General de 2010 preve su destino residencial, con la implantación de unas 229 viviendas.

A lo largo de los más de 9 años transcurridos desde la aprobación de ese Plan, dicho desarrollo residencial no ha sido ejecutado y no se ha dado paso alguno con ese fin.

Eso conlleva la existencia de un "divorcio" entre, por un lado, el destino residencial previsto en el citado Plan y, por otro, su realidad industrial que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

En esas circunstancias, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deteríoro del ámbito.

Considerada en ese contexto, la necesaria regeneración y recualificación urbana del ámbito justifica la consolidación de su carácter preferentemente industrial, complementada con la determinación de las medidas necesarias para la:

* Mejora y remodelación de las dotaciones públicas existentes, incluidas las de acceso, que justifican: el derribo de la edificación existente en el camino de Artxipi 111-113 abrir y despejar el acceso al ámbito; la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el tramo situado en el ámbito, como medida necesaria para la mejora de sus condiciones ambientales e hidráulicas; el derribo de la edificación situada en el camino Artxipi 93 para la debida regeneración y recualificación de ese entorno; la apertura y recualificación de la conexión de la calle Eskalantegi con el fondo de la vaguada de Molinao y el parque Lau Haizeta, pasando por el Camino Artxipi; etc.

* La reurbanización del ámbito.

Con ese fin se plantea promover en desarrollo de este proyecto el expediente de declaración del ámbito Papin como área de regeneración urbana, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, Ley de Vivienda de 2015, etc.).

Además, se prevé la integración de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PROYECTO.

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del proyecto es la referente a su destino preferente a usos industriales, en sustitución del destino residencial previsto en el vigente Plan General de 2010.

Dicho reajuste se complementa con la consolidación de los desarrollos industriales existentes, sin perjuicio de concretas salvedades (derribo de las edificaciones situadas en el camino de Artxipi 93 y 111-113), y la determinación de medidas de regeneración urbana del ámbito: sacar a cielo abierto la regata de Molinao; ordenación de nuevos espacios libres; etc.

Y en coherencia con su destino industrial, se prevé la integración de Papin en un área acústica de uso industrial, modificando la previsión del vigente Plan General de incluirlo en otra de uso residencial.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PROYECTO EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

La aprobación inicial del proyecto conllevará, entre otros extremos:

* La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito Papin.

* Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este proyecto urbanístico.

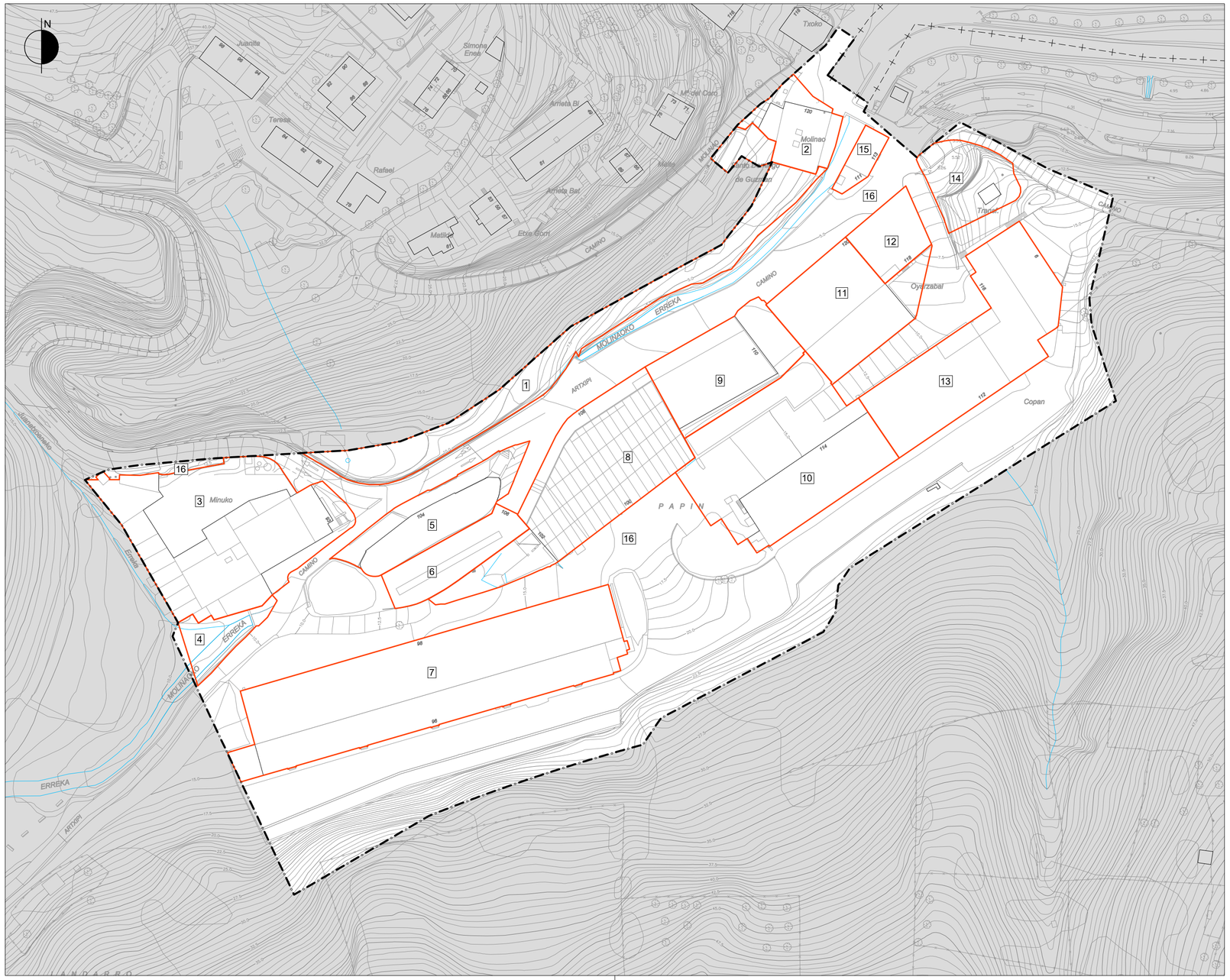
San Sebastián, Noviembre de 2019.







Mikel Iriondo Santiago Peñalba Manu Arruabarrena



AL.14 PAPIN

PARCELA

PARCELA	DIRECCION	SUPERFICIE (m²)
1	Cmno. Artxipi, s/n	1.563,57
2	Eskalantegi 120	484,76
3	Cmno. Artxipi, 93	2.321,28
4	Cmno. Artxipi, s/n	297,44
5	Cmno. Artxipi, 104	802,18
6	Cmno. Artxipi, 106	519,30
7	Cmno. Artxipi, 96-98	2.985,33
8	Cmno. Artxipi, 100-102-108	1.820,79
9	Cmno. Artxipi, 110	971,08
10	Cmno. Artxipi, 114	2.087,61
11	Cmno. Artxipi, 120	1.086,98
12	Cmno. Artxipi, 118	373,12
13	Cmno. Artxipi, 112 Cmno. Artxipi, 116 C. Zilarginene, 6	1.682,79
14	C. Zilarginene, 2W	538,09
15	Cmno. Artxipi, 111-113	146,23
16	Suelo público	15.424,45
Total		33.105,00

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

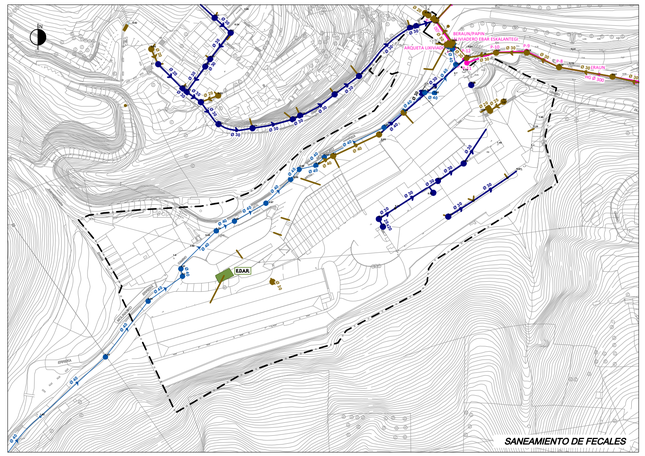
PLANO I.3

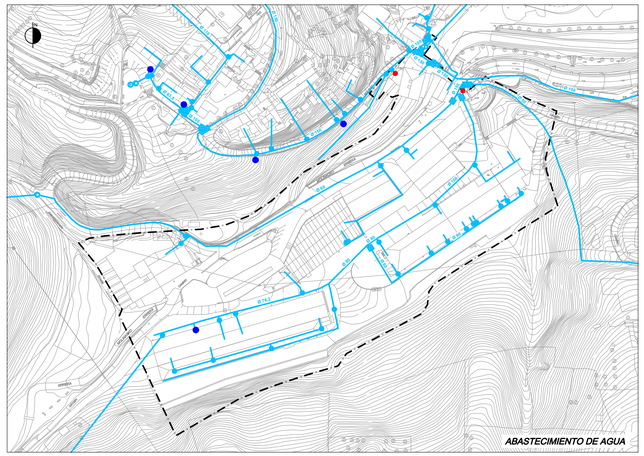
PARCELARIO ACTUAL

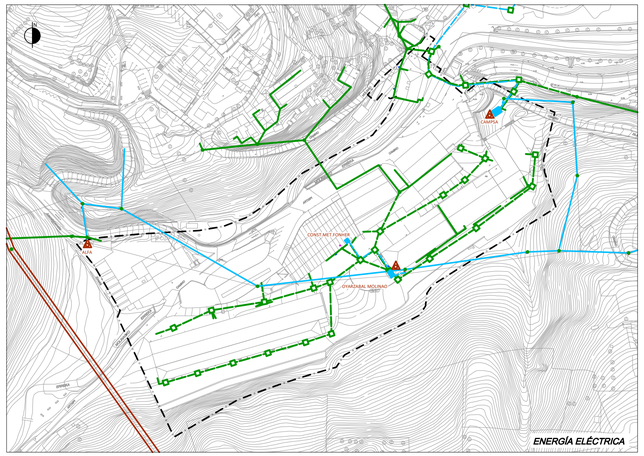
ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián







LEYENDA SANEAMIENTO FECALES

EXISTENTE

- COLECTOR FECALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO FECALES
- POZO REGISTRO UNITARIO

LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA

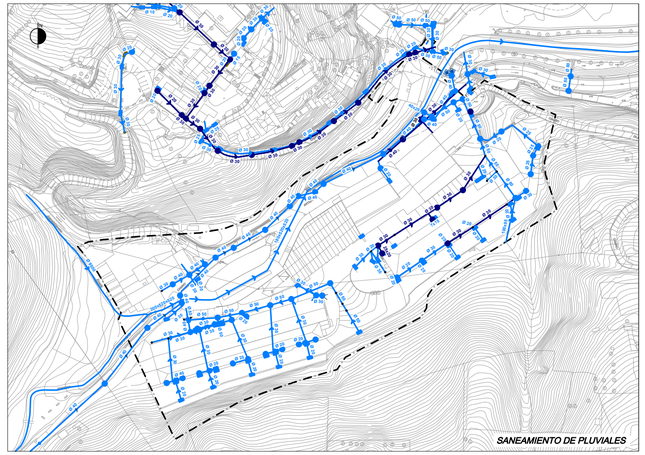
EXISTENTE

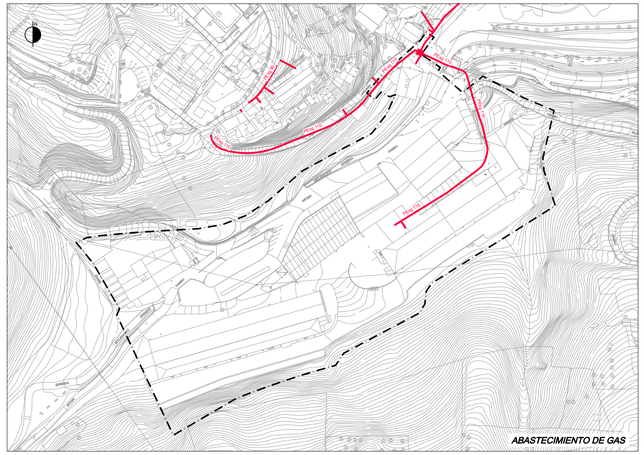
- CONDUCCIÓN AGUA
- ACOMETIDA
- HIDRANTE
- FUENTE
- BOCA DE RIEGO
- CONTADOR
- VÁLVULA DE CORTE
- VENTOSA
- REDUCCIÓN
- DESCARGA

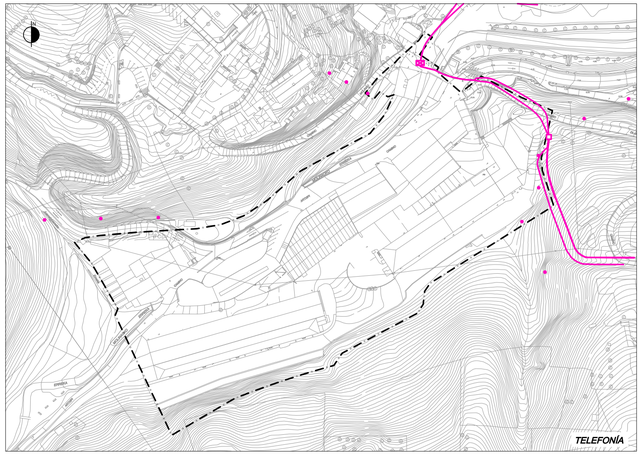
LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA

EXISTENTE

- LINEA AEREA ALTA TENSION
- LINEA AEREA MEDIA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- LINEA AEREA BAJA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION
- REGISTRO
- POSTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION







LEYENDA SANEAMIENTO PLUVIALES

EXISTENTE

- COLECTOR PLUVIALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO PLUVIALES
- POZO REGISTRO UNITARIO
- SUMIDERO

ABASTECIMIENTO DE GAS

EXISTENTE

- CONDUCCIÓN DE GAS
- VÁLVULA

COMUNICACIONES - TELEFONICA

EXISTENTE

- CONDUCCION TELEFONICA
- ARQUETA
- CAMARA
- POSTE

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

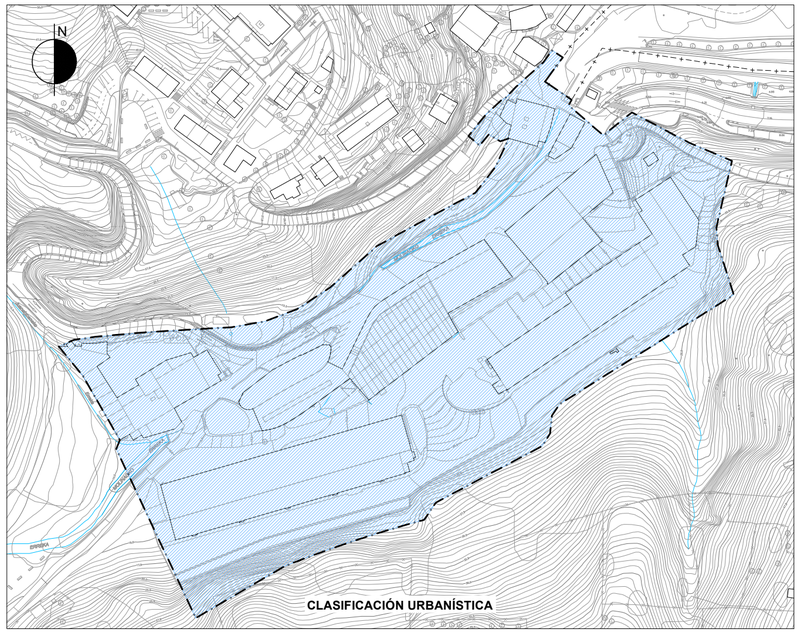
PLANO I.4

REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS. SITUACIÓN ACTUAL.

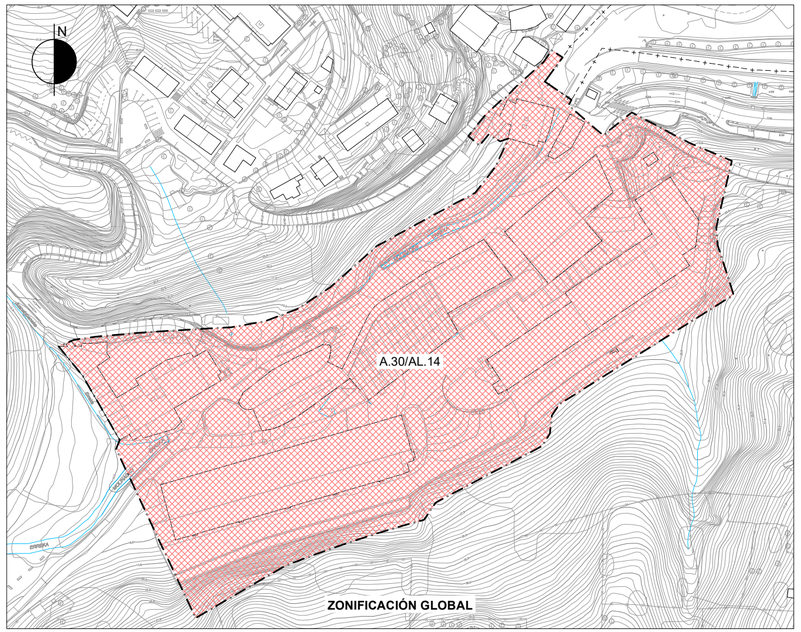
ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

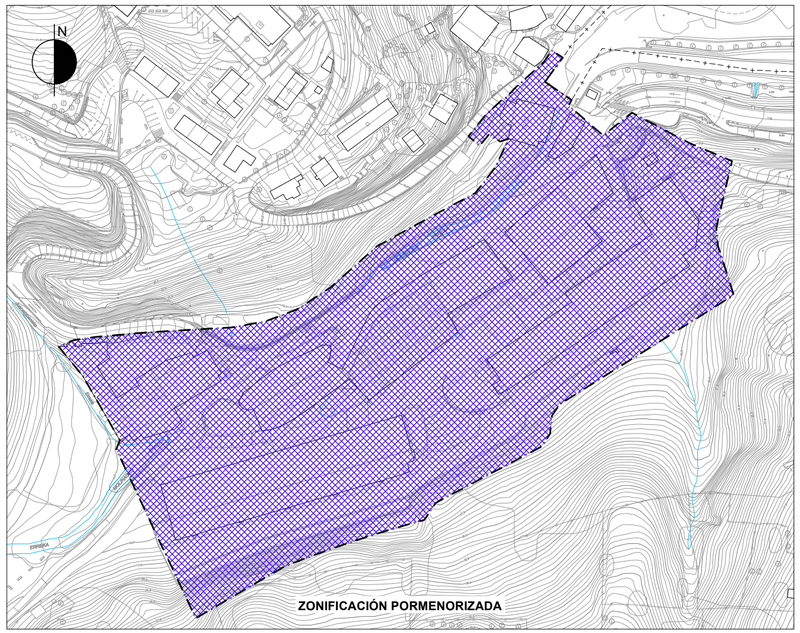
PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



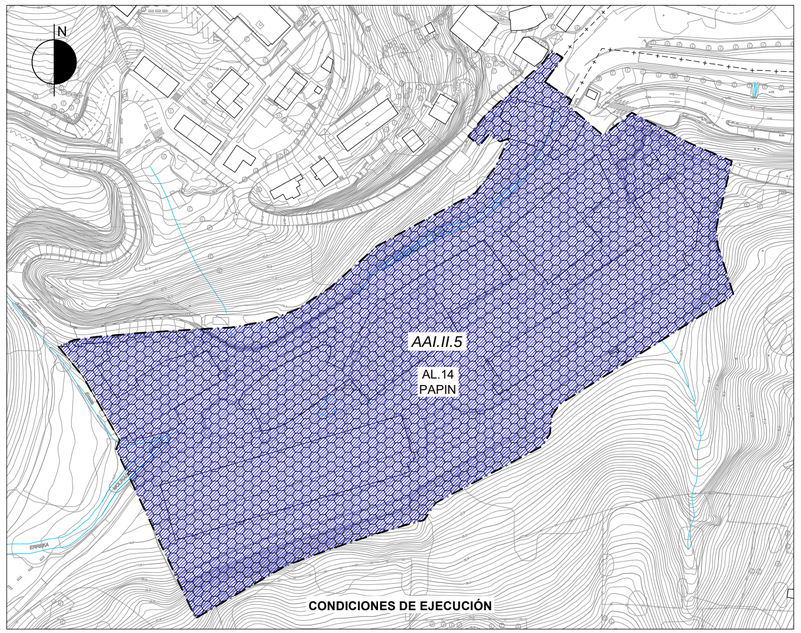
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA



ZONIFICACIÓN GLOBAL



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA



CONDICIONES DE EJECUCIÓN

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

SUELO URBANO

ZONIFICACIÓN GLOBAL

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ÁMBITOS CUYA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

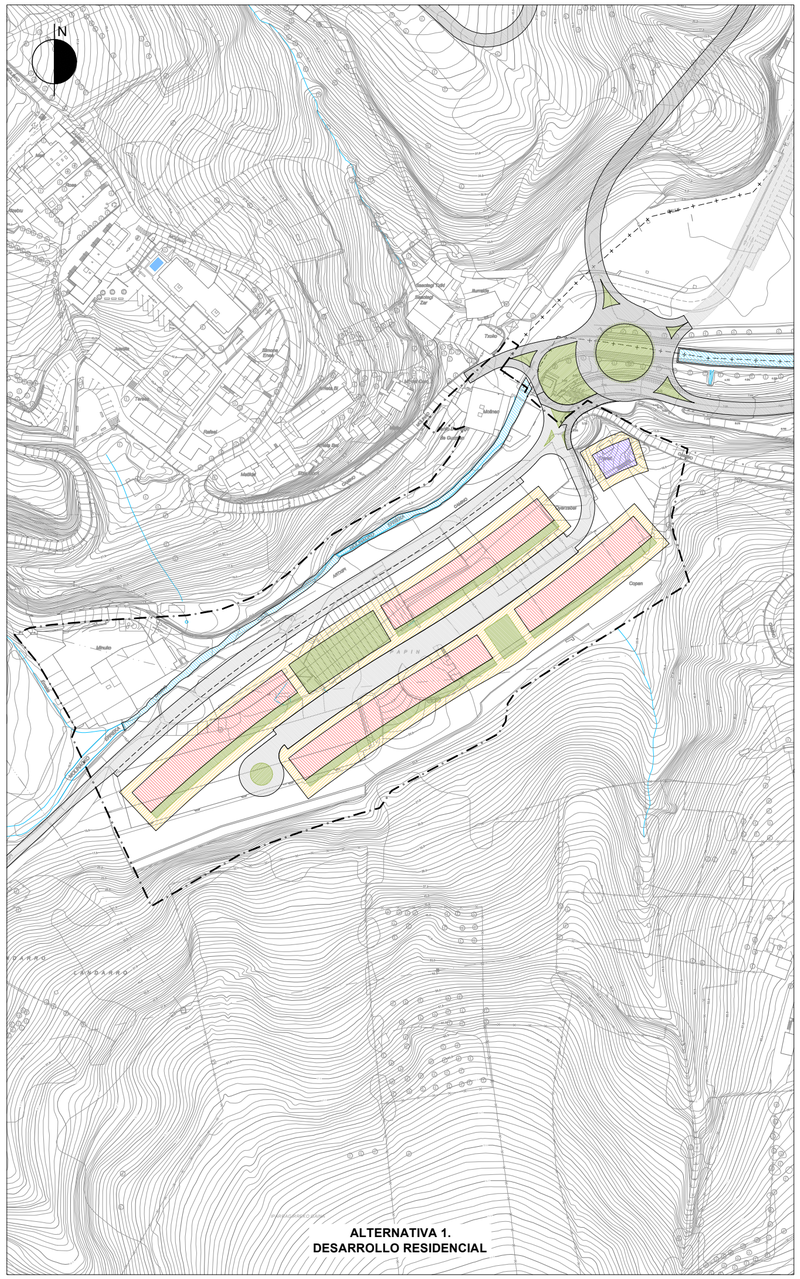
PLANO I.5

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL.
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.CONDICIONES DE EJECUCIÓN

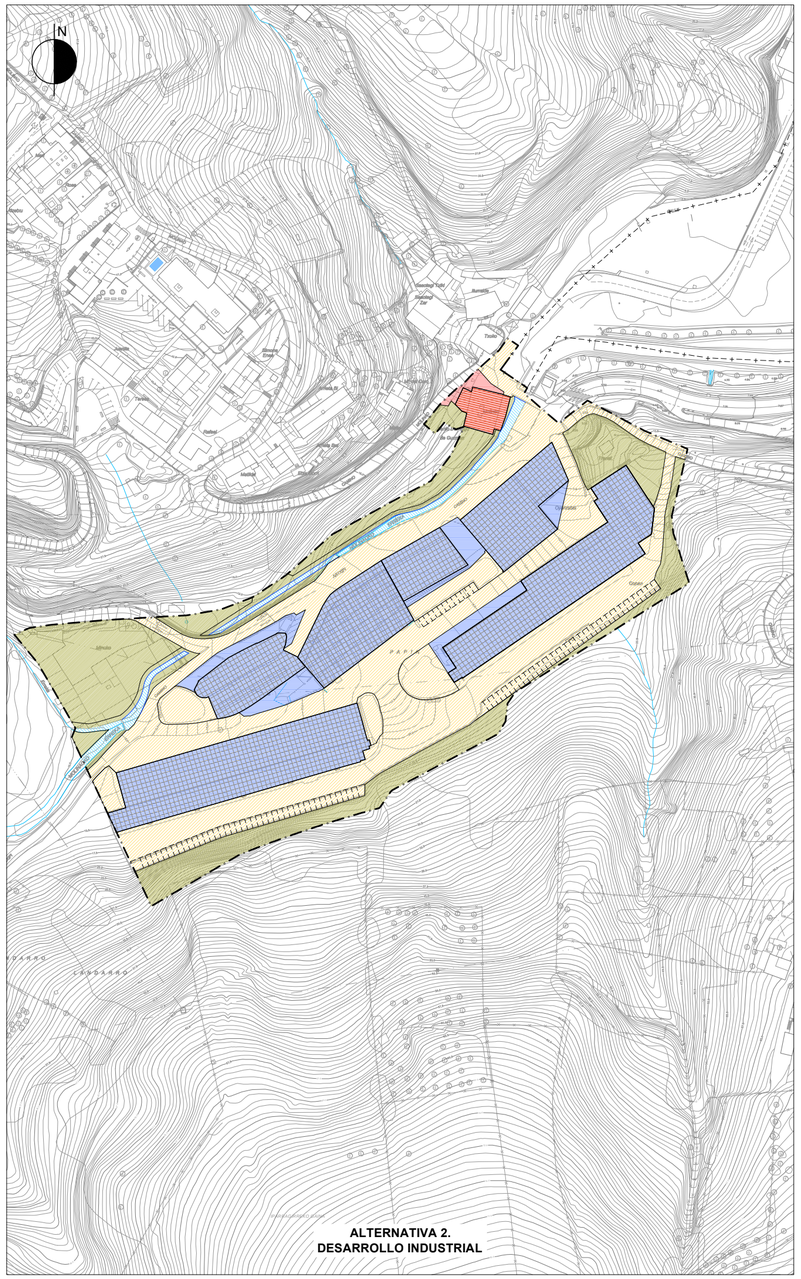
ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ALTERNATIVA 1.
DESARROLLO RESIDENCIAL



ALTERNATIVA 2.
DESARROLLO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

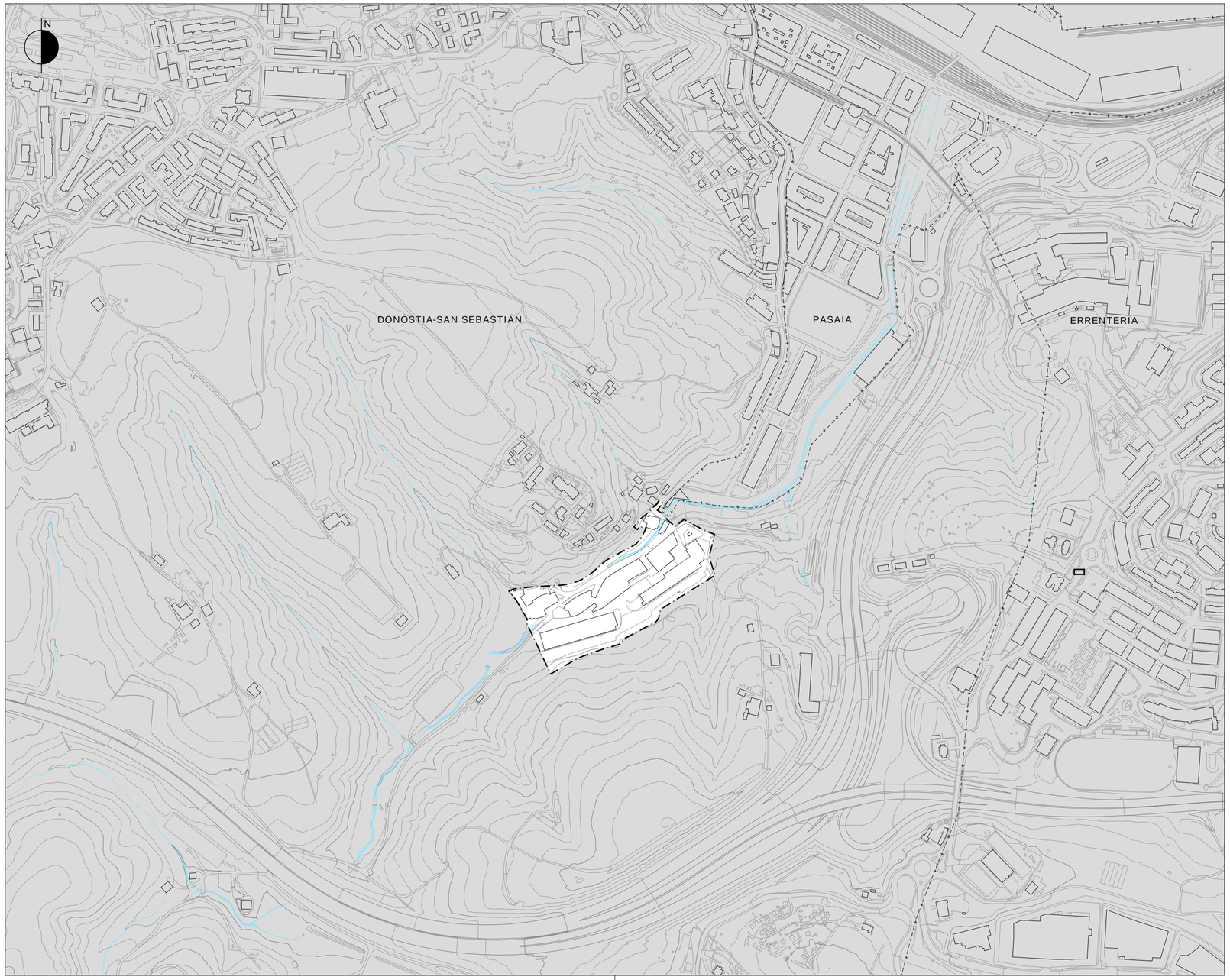
PLANO I.6

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1:2.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

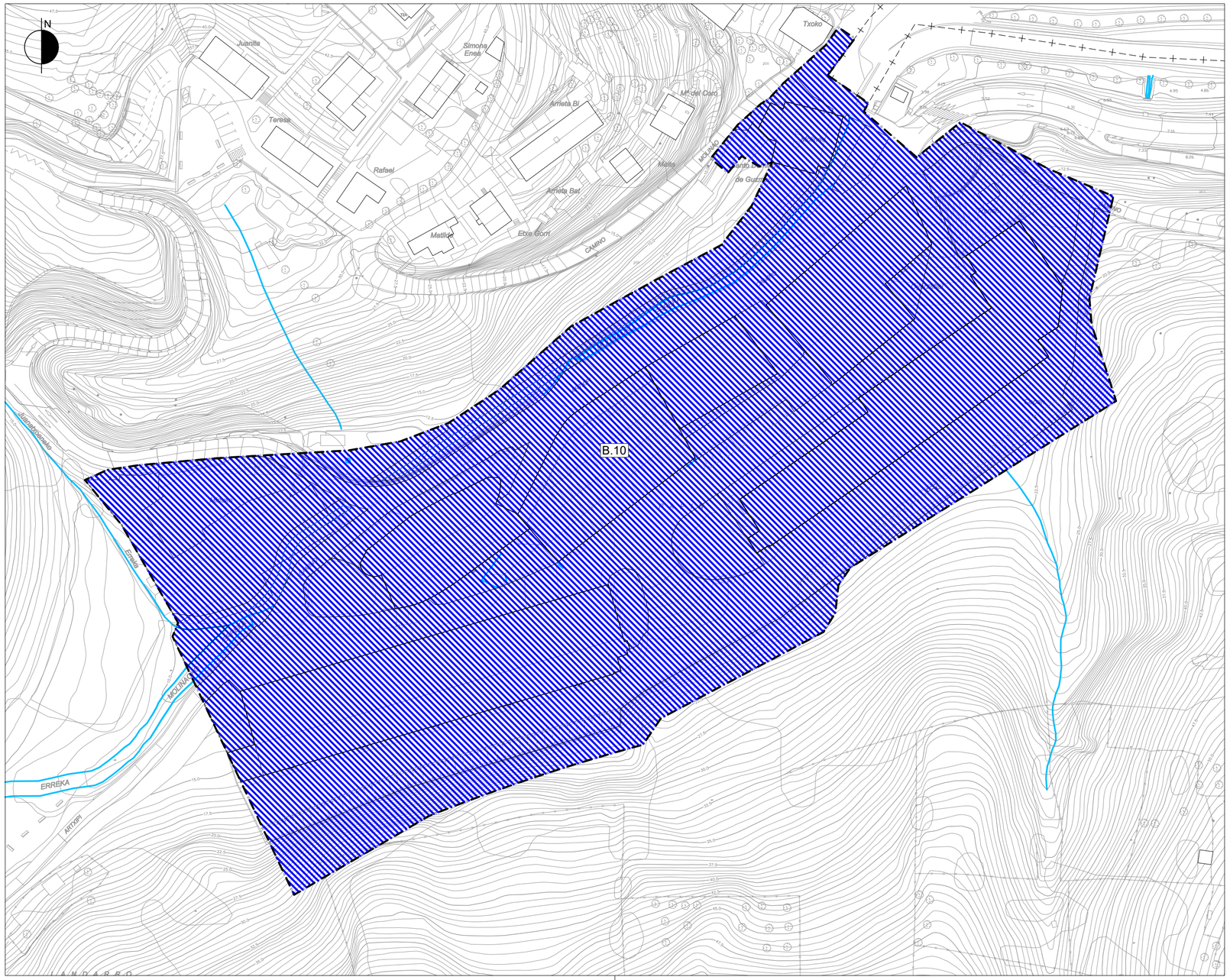
PLANO I.1

EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:5.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

B.10 ZONA DE USO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



a.30	PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
b.10	PARCELA DE USO INDUSTRIAL
e.10	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
f.10	ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.30	CAUCES FLUVIALES

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.2. *ORDENACIÓN PORMENORIZADA*

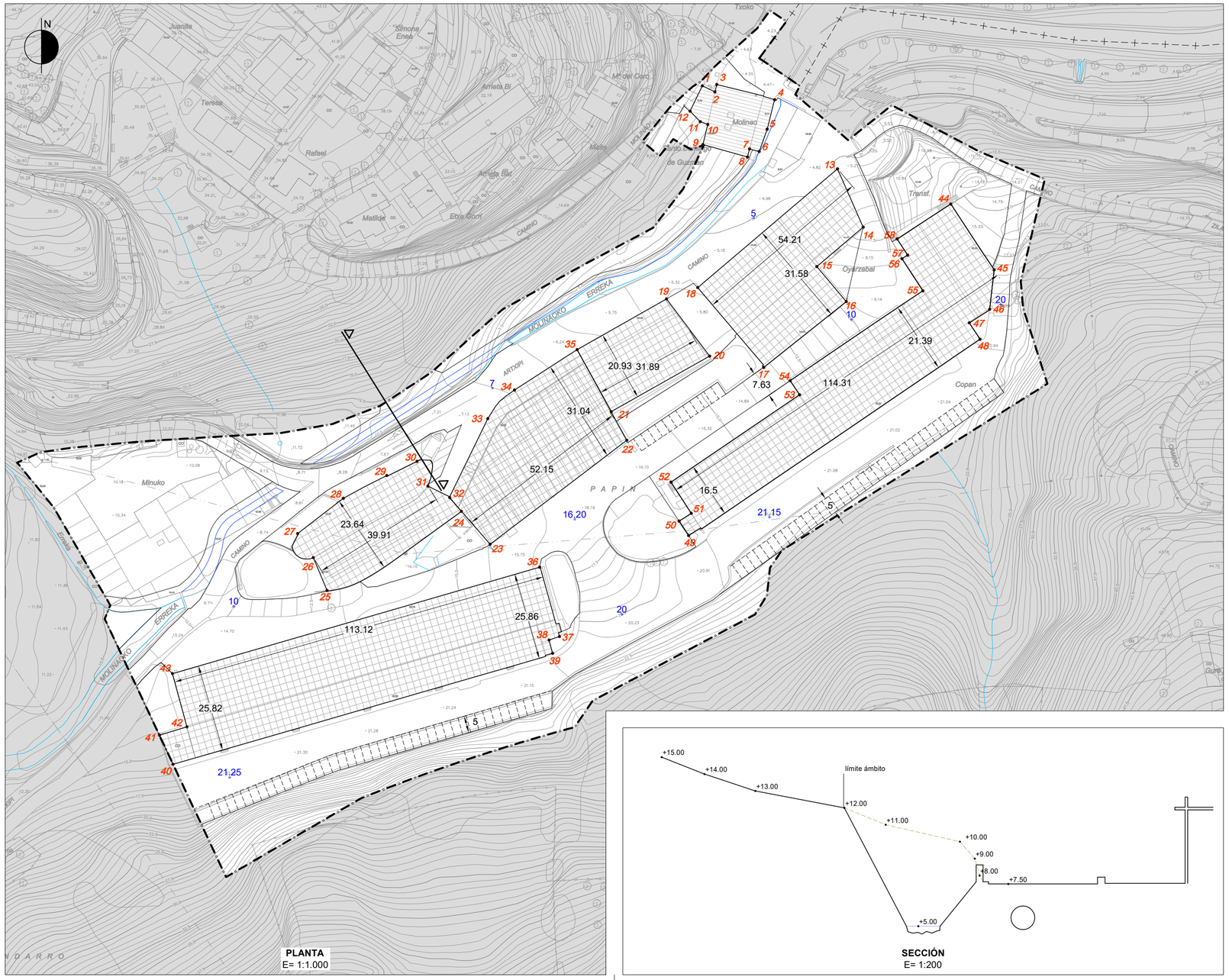
PLANO II.2.1

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



+2,40 RASANTE DE ORDENACIÓN

3 PUNTO DE COORDENADA

	X	Y
1	587477.062	4796097.276
2	587480.774	4796095.479
3	587481.314	4796097.647
4	587498.429	4796093.158
5	587496.211	4796084.436
6	587493.849	4796077.841
7	587490.994	4796078.616
8	587490.403	4796076.220
9	587477.195	4796079.888
10	587478.666	4796085.842
11	587476.409	4796086.673
12	587473.422	4796089.756
13	587516.995	4796072.724
14	587524.575	4796055.483
15	587510.870	4796043.841
16	587519.548	4796033.496
17	587495.188	4796014.014
18	587475.684	4796037.625
19	587466.447	4796034.281
20	587479.208	4796017.362
21	587450.106	4796000.933
22	587454.738	4795992.498
23	587414.323	4795961.734
24	587405.877	4795971.484
25	587366.146	4795948.089
26	587362.087	4795957.811
27	587357.460	4795964.894
28	587370.957	4795975.337
29	587383.780	4795982.059
30	587392.715	4795986.229

	X	Y
31	587395.894	4795978.953
32	587402.326	4795975.584
33	587413.672	4795998.896
34	587421.534	4796007.333
35	587440.033	4796019.281
36	587428.966	4795954.964
37	587434.840	4795934.480
38	587431.751	4795933.428
39	587432.816	4795929.508
40	587320.645	4795896.709
41	587316.608	4795905.297
42	587324.754	4795907.772
43	587320.467	4795923.509
44	587550.472	4796062.327
45	587563.286	4796042.881
46	587561.936	4796031.206
47	587555.920	4796027.210
48	587559.107	4796022.358
49	587472.989	4795964.322
50	587470.189	4795968.599
51	587473.791	4795970.895
52	587467.791	4795980.106
53	587505.763	4796005.945
54	587502.990	4796010.103
55	587542.200	4796036.651
56	587536.051	4796046.140
57	587537.720	4796047.226
58	587534.609	4796052.010

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

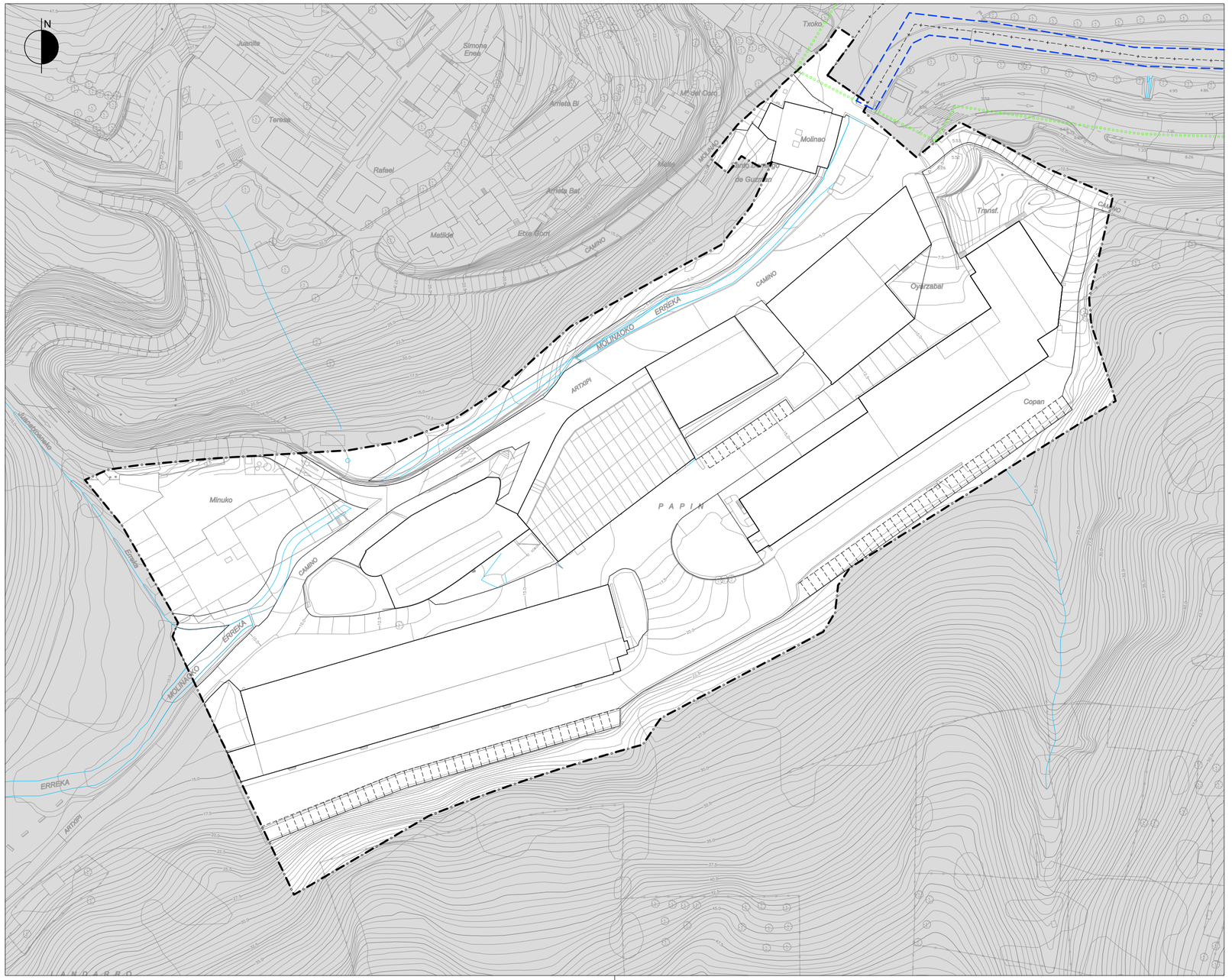
PLANO II.2.2

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN. PLANTA Y SECCIÓN

ESCALA: 1:1.000 Y 1:200

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



LEY DE COSTAS

LÍNEA DE DESLINDE

ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN

NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO II.2.3

CONDICIONES DE LA LEY DE COSTAS

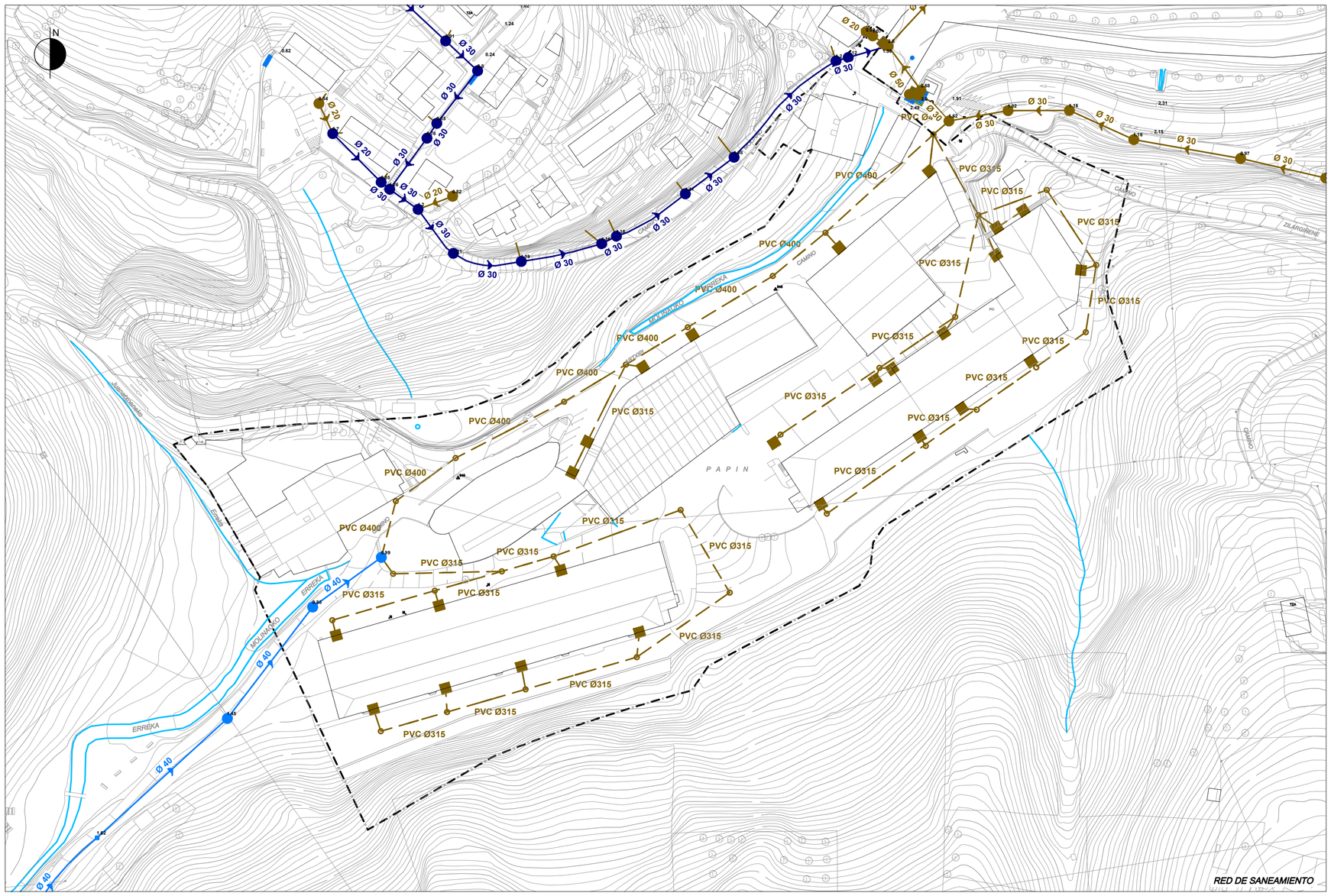
ESCALA: 1:1.000

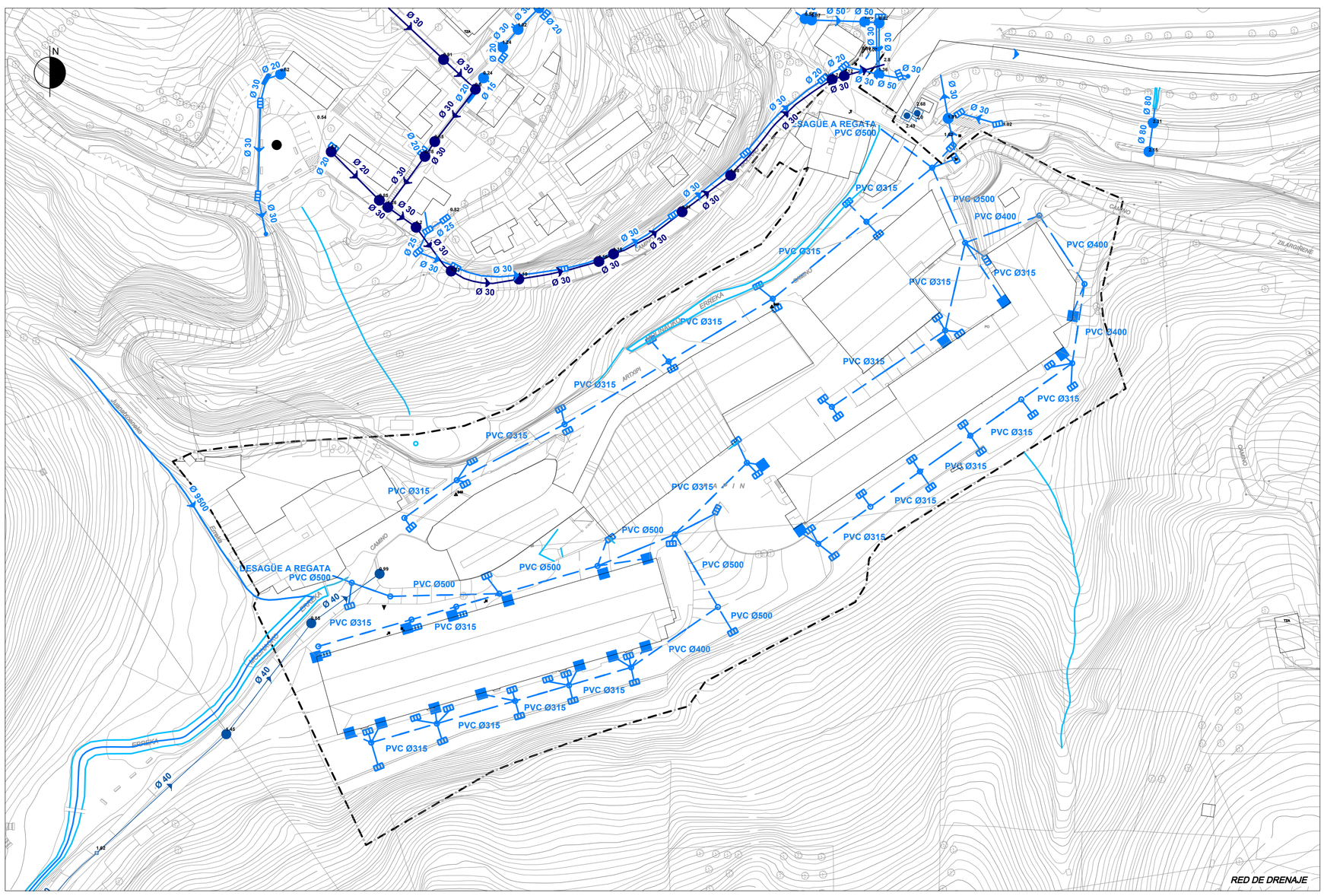
EQUIPO REDACTOR

MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





LEYENDA SANEAMIENTO FECALES

EXISTENTE

- COLECTOR FECALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO FECALES
- POZO REGISTRO UNITARIO

PROYECTADO

- COLECTOR FECALES
- REGISTRO
- ARQUETA PIE DE BAJANTE

LEYENDA SANEAMIENTO PLUVIALES

EXISTENTE

- COLECTOR PLUVIALES
- COLECTOR UNITARIO
- POZO REGISTRO PLUVIALES
- POZO REGISTRO UNITARIO
- SUMIDERO

PROYECTADO

- COLECTOR PLUVIALES
- REGISTRO
- ARQUETA PIE DE BAJANTE
- SUMIDERO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

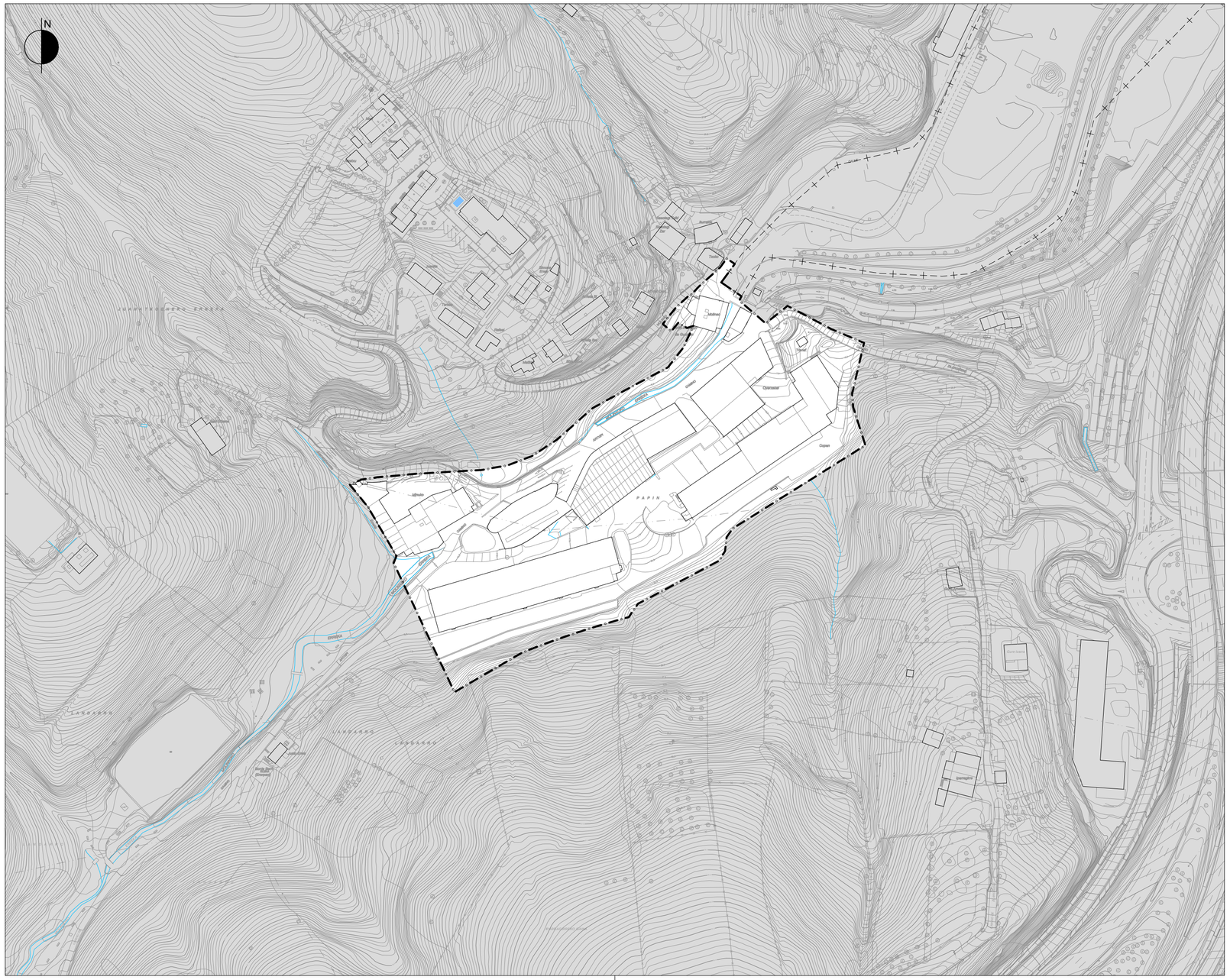
PLANO II.3.1

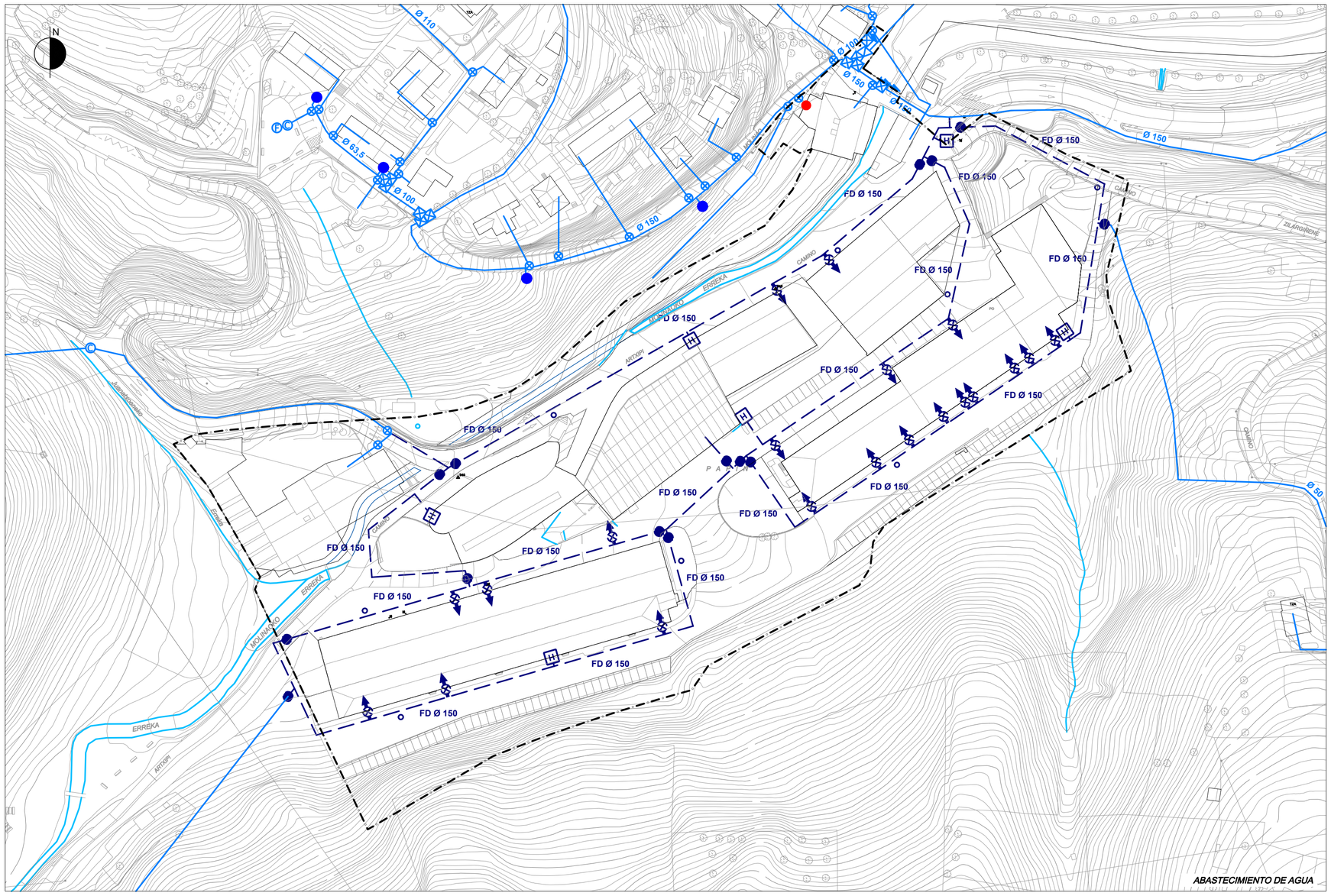
RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

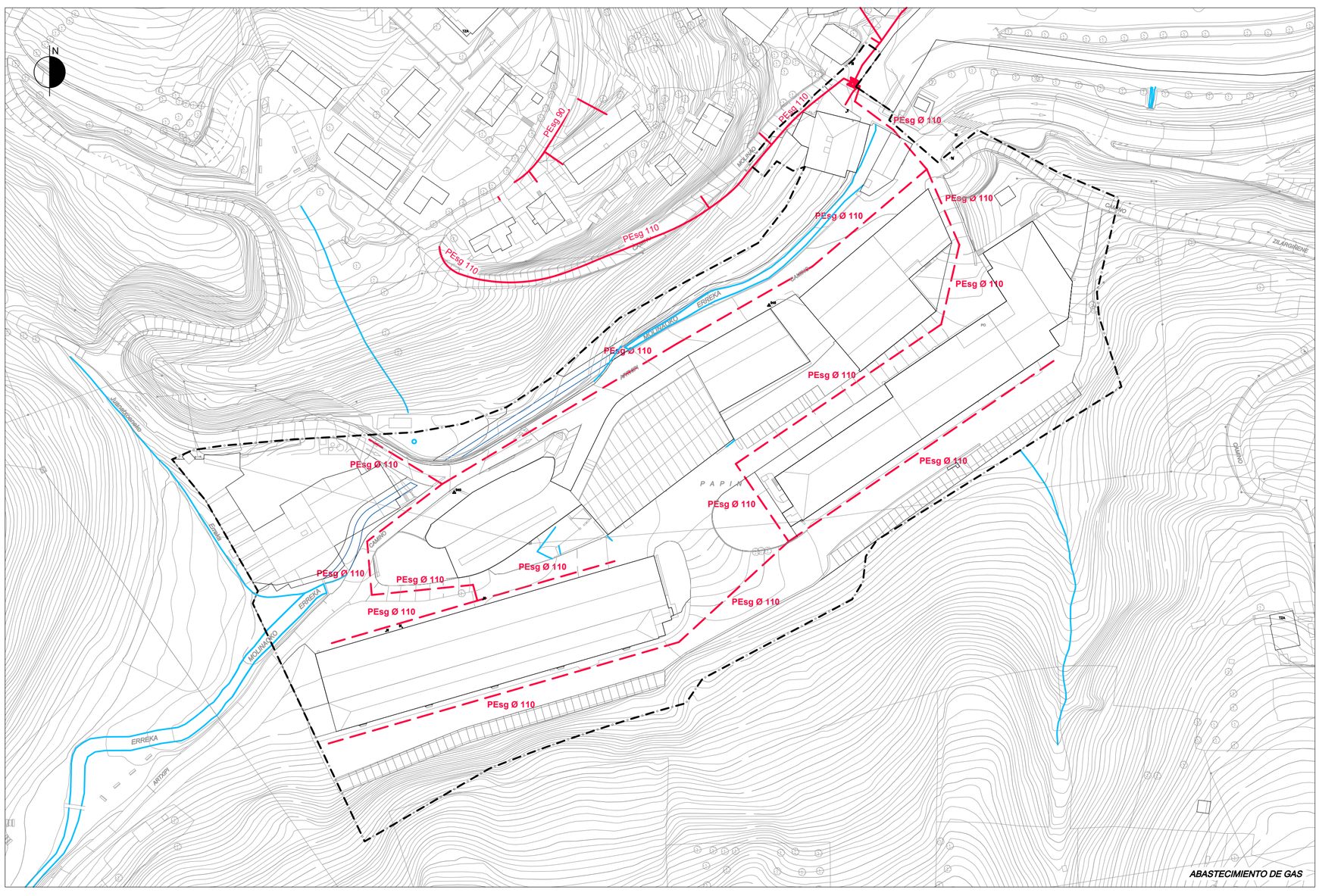
ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián


N
P A P I N
Alhuito
Cipresmar
Copas
Trasera
Chalet
Jardines
Garaje
Piscina
Pista
Pista de Tenis
Pista de Paddel
Vestuarios
Invernadero
Invernadero
Invernadero





LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA

EXISTENTE

- CONDUCCION AGUA
- ACOMETIDA
- HIDRANTE
- FUENTE
- BOCA DE RIEGO
- CONTADOR
- VALVULA DE CORTE
- VENTOSA
- REDUCCION
- DESCARGA

PROYECTADO

- CONDUCCION AGUA
- VALVULA DE CORTE
- HIDRANTE
- BOCA DE RIEGO
- ACOMETIDA

ABASTECIMIENTO DE GAS

EXISTENTE

- CONDUCCION DE GAS
- VALVULA

PROYECTADO

- CONDUCCION GAS

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

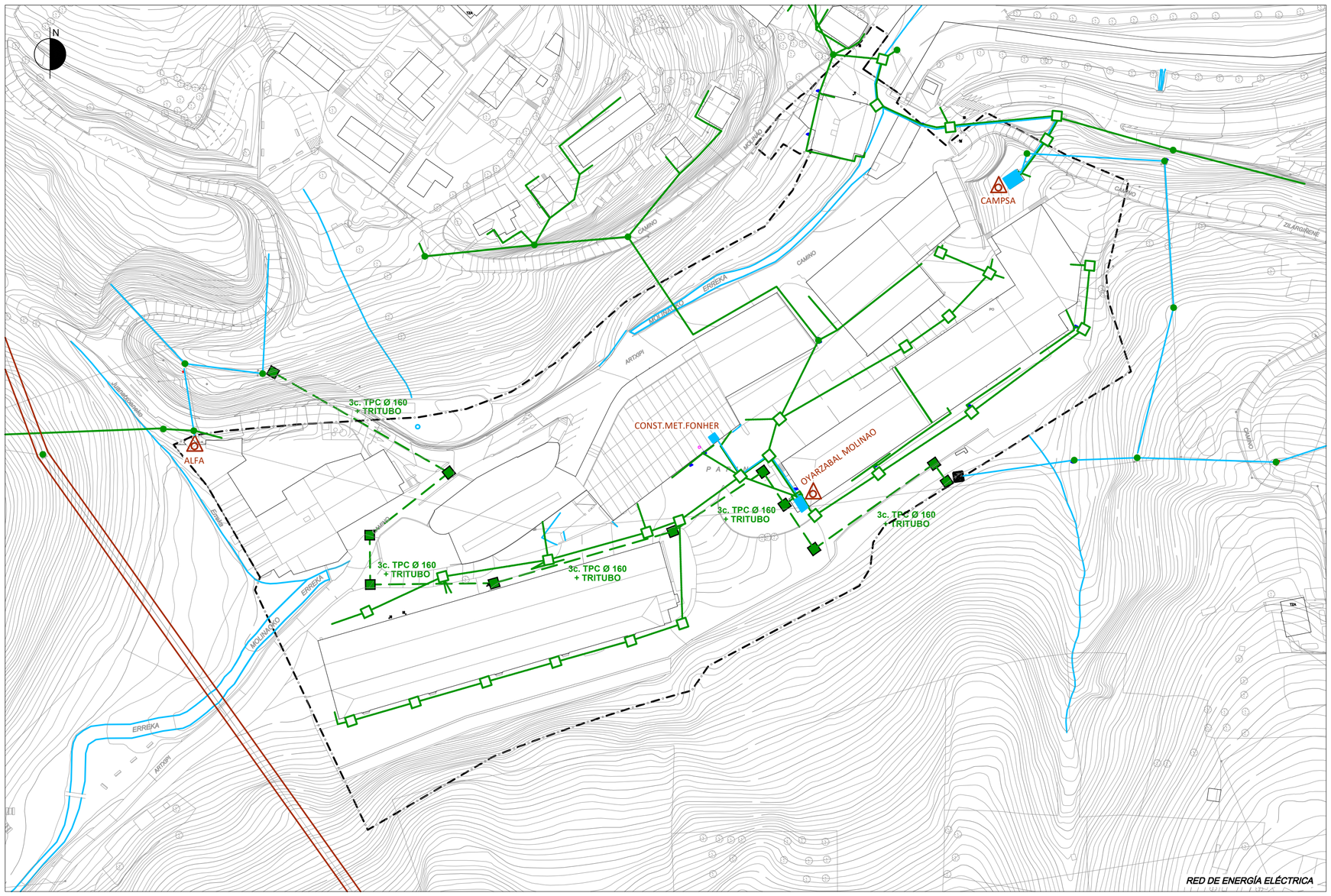
PLANO II.3.2

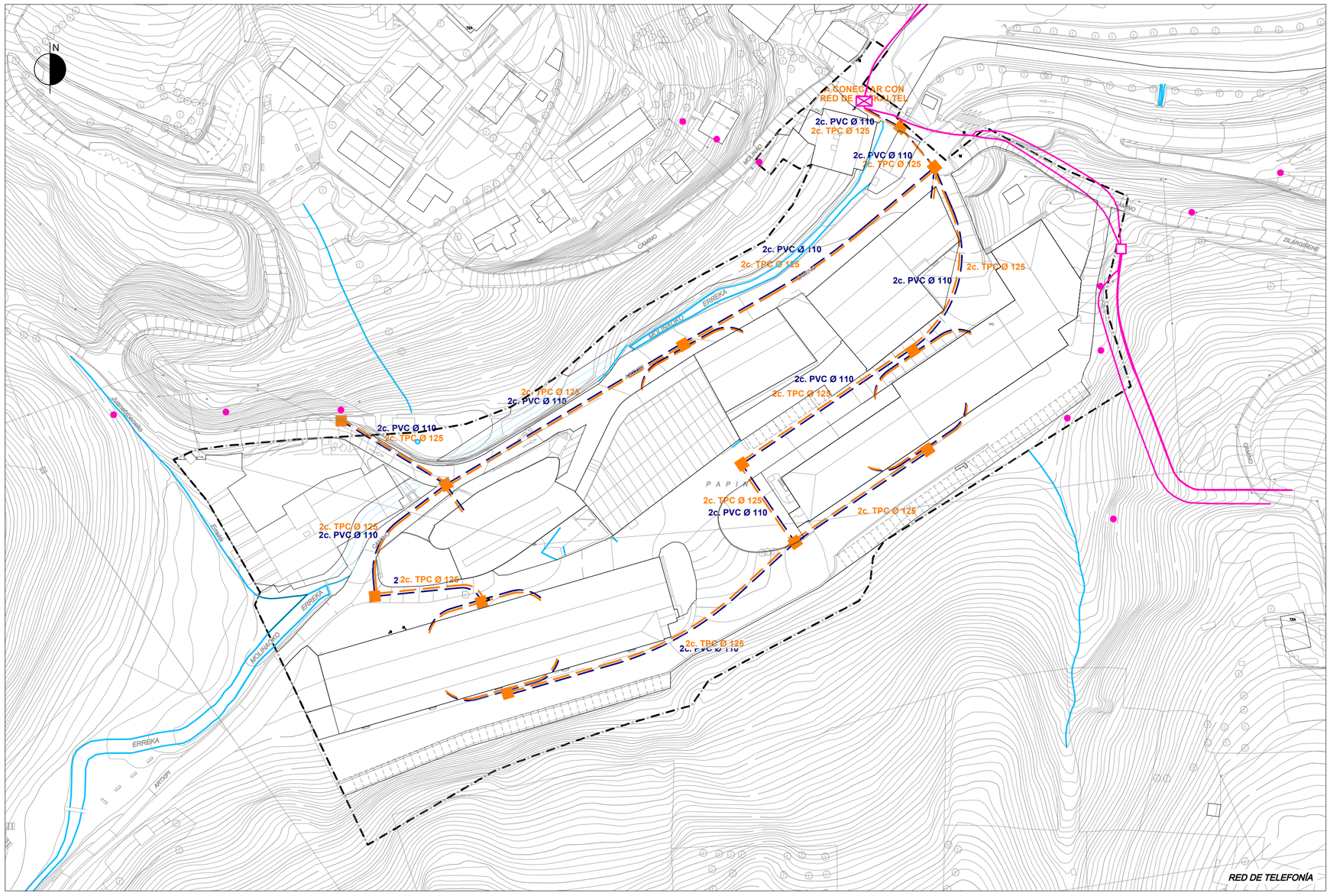
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y GAS

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





LEYENDA DE ENERGIA ELECTRICA

EXISTENTE

- LINEA AEREA ALTA TENSION
- LINEA AEREA MEDIA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- LINEA AEREA BAJA TENSION
- LINEA SUBTERRANEA BAJA TENSION
- REGISTRO
- POSTE
- CENTRO DE TRANSFORMACION

PROYECTADO

- LINEA SUBTERRANEA MEDIA TENSION
- REGISTRO
- POSTE

COMUNICACIONES - TELEFONICA

EXISTENTE

- CONDUCCION TELEFONICA
- ARQUETA
- CAMARA
- POSTE

PROYECTADO

- CONDUCCION TELEFONICA
- REGISTRO

COMUNICACIONES - EUSKALTEL

PROYECTADO

- CONDUCCION EUSKALTEL
- REGISTRO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

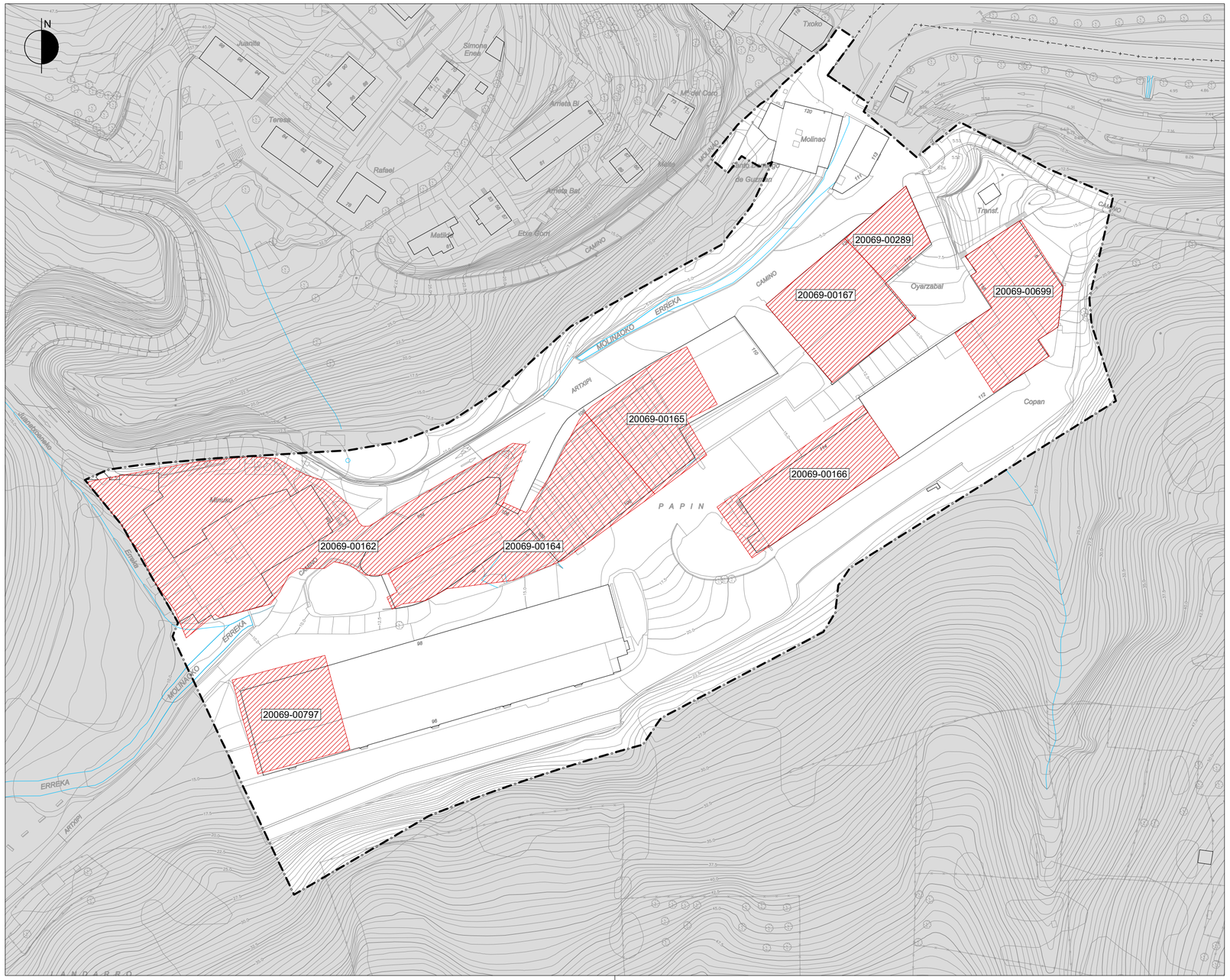
PLANO II.3.3

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

SUELO POTENCIALMENTE CONTAMINANTE

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

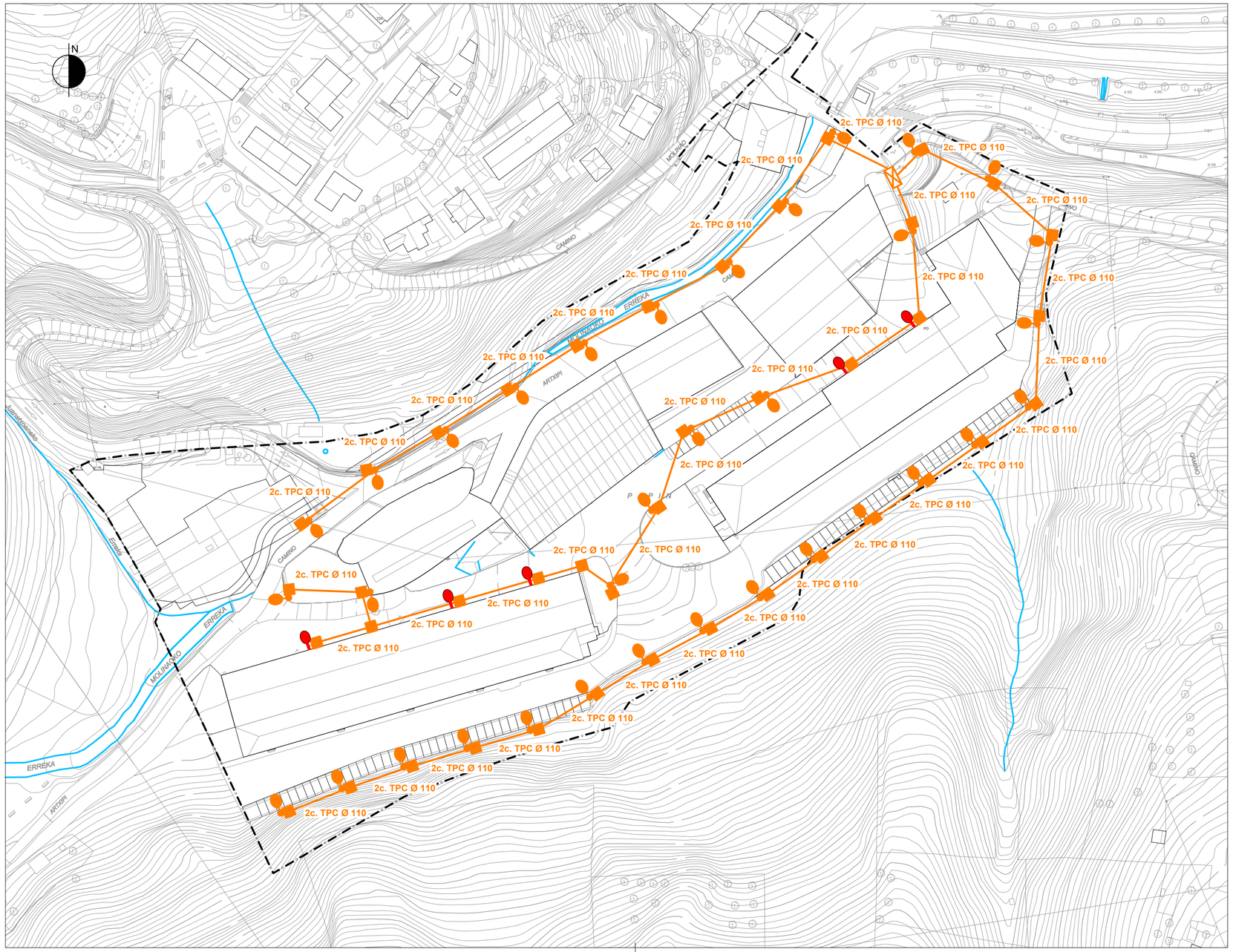
PLANO I.7

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ALUMBRADO PUBLICO

PROYECTADO

- CONDUCCION ALUMBRADO
- REGISTRO
- LUMINARIA SOBRE COLUMNA
- LUMINARIA EN FACHADA
- CUADRO DE MANDO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE PROYECTO
II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

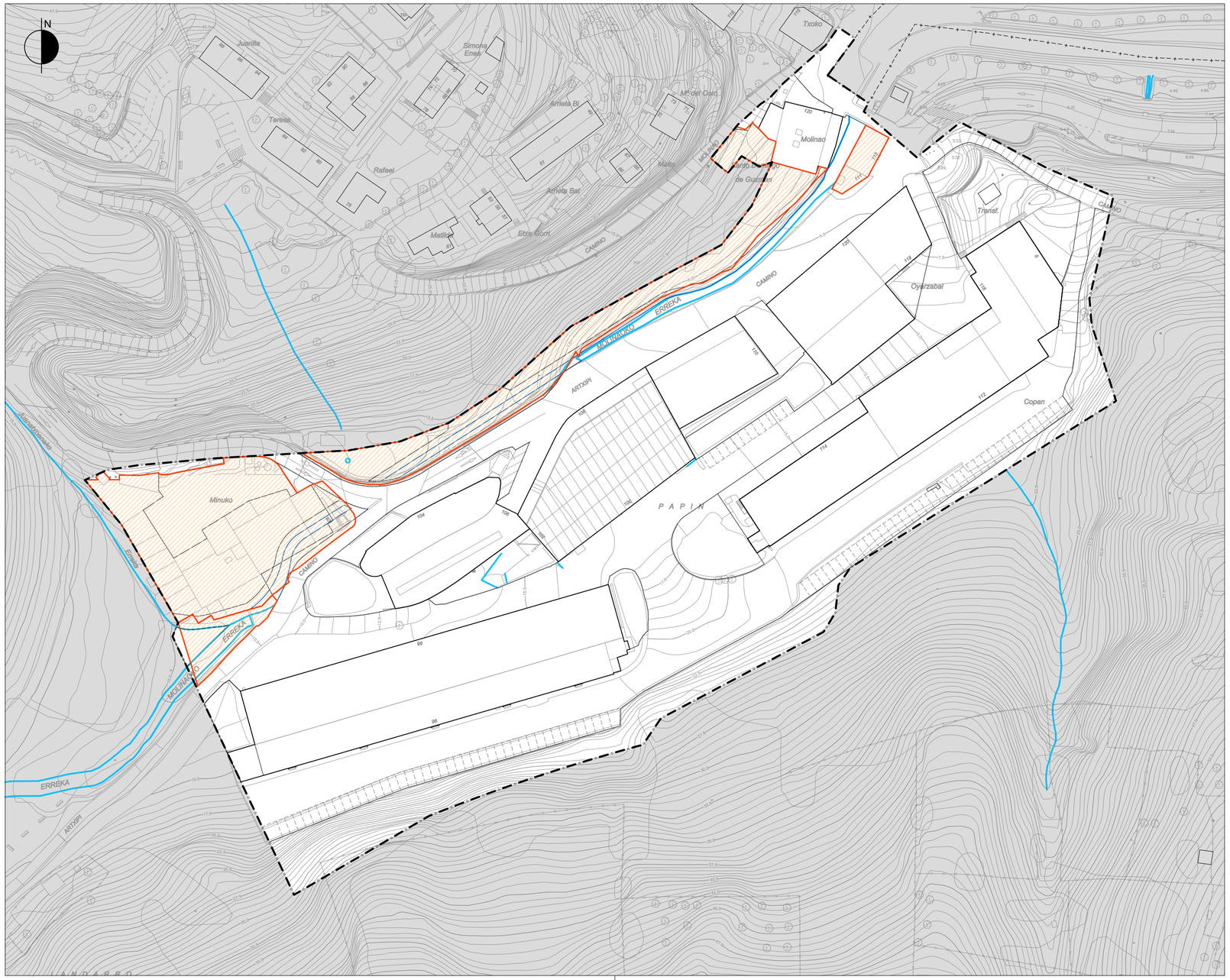
PLANO II.3.4

ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

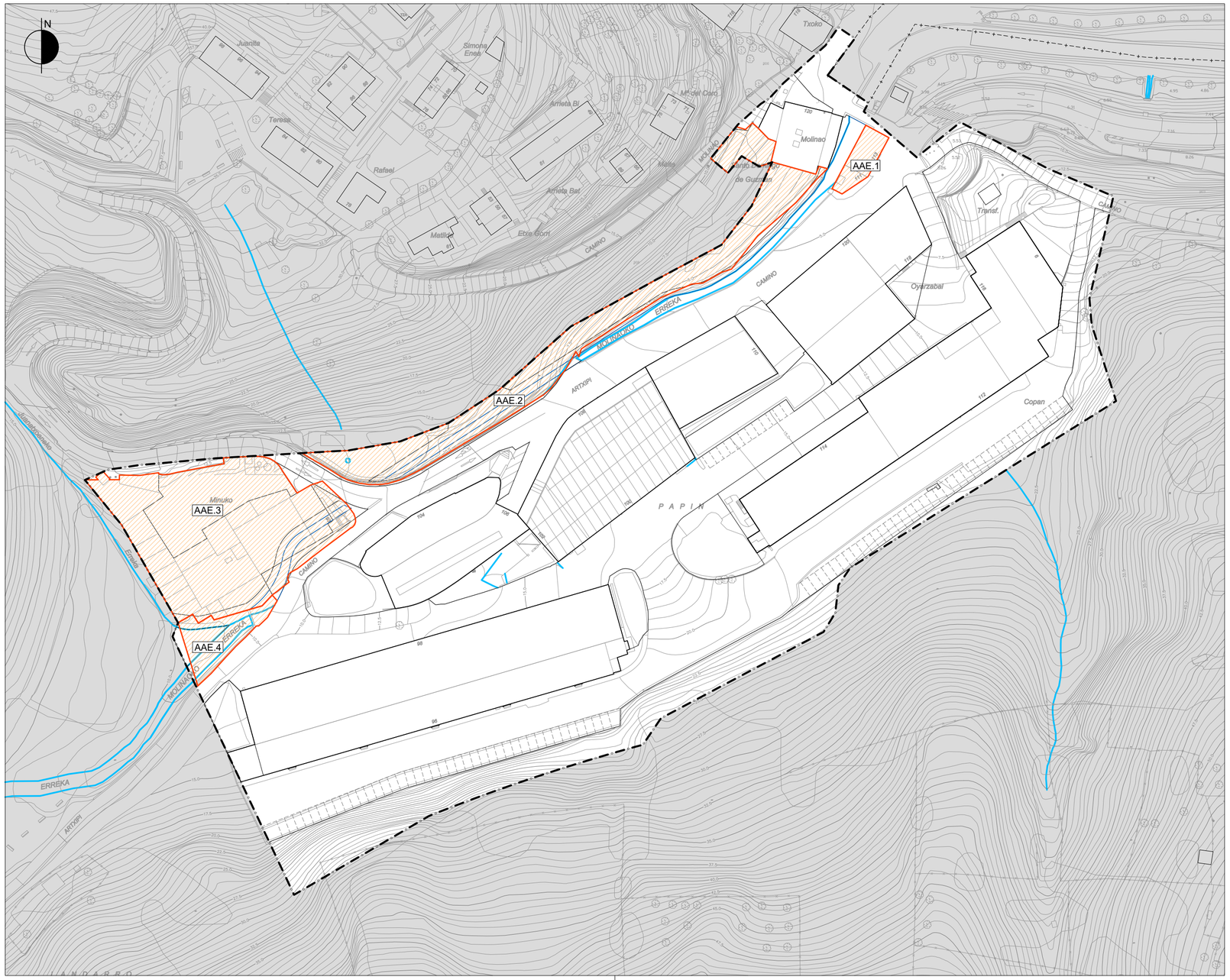
PLANO II.4

CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS URBANOS DEL ÁMBITO

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

AAE.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS (EXPROPIACIÓN)

AAE.1	146
AAE.2	1.564
AAE.3	2.321
AAE.4	297

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA

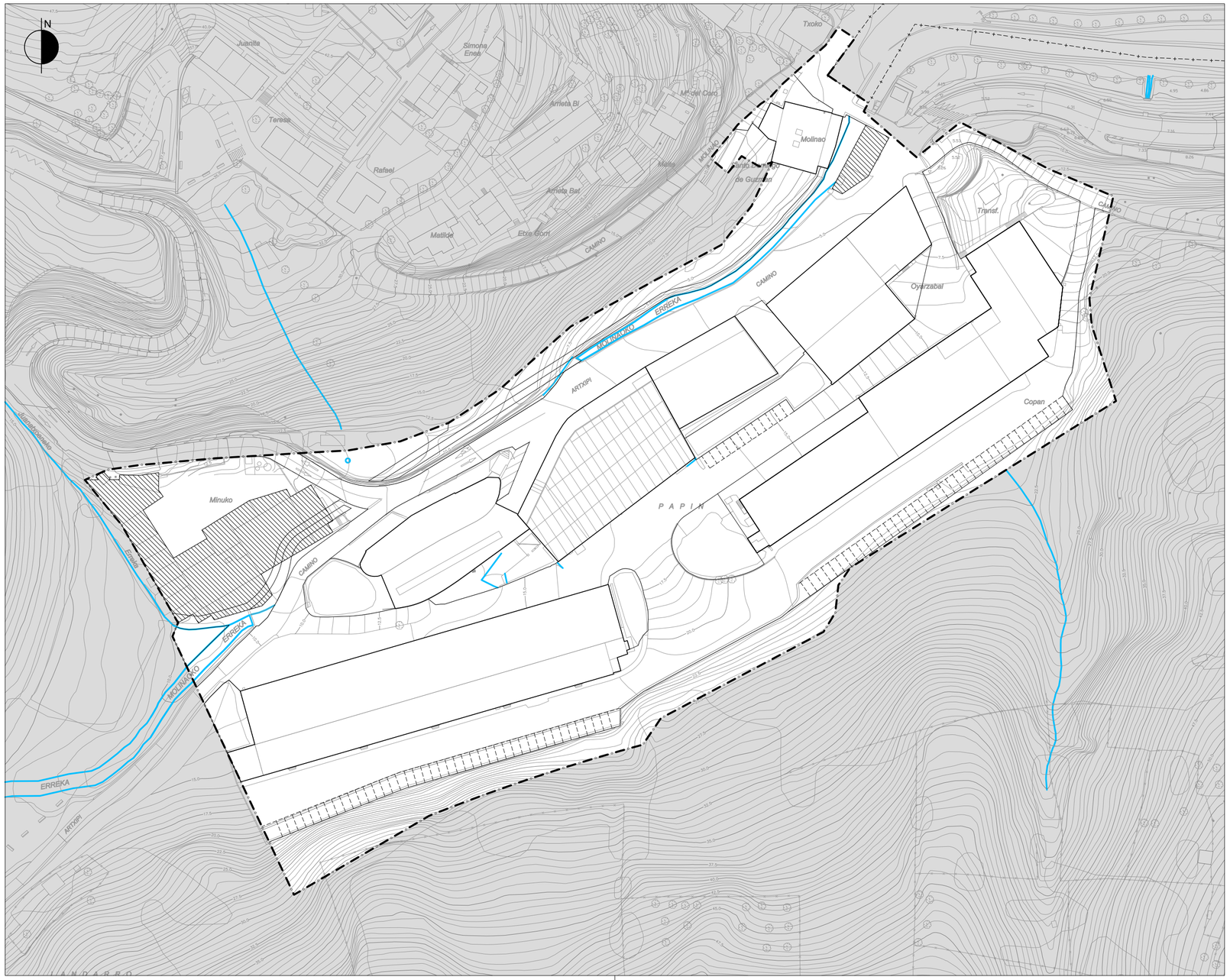
PLANO II.5.1

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE EJECUCIÓN

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



AL.14 PAPIN

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN
NOVIEMBRE 2019

II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA

PLANO II.5.2

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1:1.000

EQUIPO REDACTOR
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián