

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

PROMOTOR: RIBERAS DEL URUMEA S.L.

ABRIL 2021

ÍNDICE

MEMORIA	1
0. PREVIO	1
1. OBJETO Y ANTECEDENTES	3
2. PROMOTOR	8
3. MARCO LEGAL VIGENTE	8
4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PEOU	10
5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	12
5.1. Determinación del vigente PGOU	12
5.2. Planeamiento de desarrollo	13
5.3. Propiedad	15
5.4. Usos y Edificaciones existentes	15
5.5. Redes de Servicios existentes	16
5.6. Régimen de las determinaciones propuestas en el presente PEOU	16
6. CONTENIDO DEL EXPEDIENTE. MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN LA SUBPARCELA Y ELIMINACIÓN DE LA MENCIÓN “RESIDENCIAL COLECTIVA”	17
7. CATEGORIZACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE LA SUBPARCELA “a.220.4/3”	17
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (DECRETO 213/2012)	20
9. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA	20
10. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PEOU	22

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

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

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

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

DOCUMENTO E RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F PLANOS

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

MEMORIA

0.- PREVIO

Presentado el PEOU en fecha julio 2020 se ha procedido a emitir los siguientes informes por parte de los SS.TT.MM.

1. Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento (27-6-2020)
Solicita la documentación complementaria referente a aproximación y entorno y acceso por fachada.
Debe cumplirse la dotación de hidrantes.
Proyecto debe cumplir la normativa CTE-DB-SI y SUA.

Respuesta

Se ha corregido añadiendo el Anexo VIII recogiendo lo indicado en el informe.

2. Informe jurídico de Urbanismo Sostenible (18-11-2020)
Solicita que el apartado “Justificación de la necesidad y conveniencia de la formulación del PE” se complete con la justificación de la innecesariedad de la parcela como “residencial colectiva”.

Respuesta

Se ha completado el epígrafe 4 de la Memoria en el sentido indicado.

3. Informe de Arquitectura de Urbanismo Sostenible (5-2-2021)
El informe es favorable.

4. Informe del Servicio Programación, Gestión e Información Territorial (3-3-2021)

El informe procede a determinar los coeficientes de ponderación considerando aplicables a la parcela residencial colectiva el valor de repercusión correspondiente al uso hotelero, teniendo en cuenta, entre otras cuestiones, que el PGOU, en su plano de Zonificación pormenorizada califica la parcela a.200.4/3 como de uso Terciario “b.20”.

En base a este criterio calcula el importe de la cesión del 15% y la valoración del levantamiento de la carga dotacional vinculada al incremento de edificabilidad.

De otro lado indica que el Estudio de Viabilidad Económica debe completarse tomando los correspondientes valores, y en su defecto los establecidos en el informe.

En cuanto al informe de Evaluación de Sostenibilidad Económica, se señala que la aprobación del Plan no implica cargas adicionales para la Hacienda Municipal, incluso se incrementa y racionaliza la utilización de las infraestructuras y servicios públicos.

El informe pide que se realicen las modificaciones de forma previa a la aprobación inicial.

Respuesta

Se ha completado el Documento “D Estudio de Viabilidad Económica Financiera” en el sentido indicado, utilizando los datos económicos contenidos en el informe municipal de 3-3-2021 para el cálculo de los coeficientes completado con la Memoria de Sostenibilidad.

Por tanto el presente documento recoge ya las indicaciones señaladas en los antecitados informes de los SS.TT.MM.

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

Hay que recordar que la Modificación del PGOU aprobada en 2003 asignó al AIU AM.05 una edificabilidad residencial total de $210.847 \text{ m}^2/\text{t}$, de los que $149.837 \text{ m}^2/\text{t}$ de vivienda libre. Pues bien los $2.889 \text{ m}^2/\text{t}$ de la UE “a.220.4/3” están incluidos en los $149.837 \text{ m}^2/\text{t}$ de vivienda libre. Este techo es netamente residencial y en coherencia con ello en el Proyecto de Reparcelación fue ponderado con aplicación del coeficiente 1 (uso residencial de promoción libre) según se recoge en el Cuadro que se acompaña del citado Proyecto de Reparcelación. Es decir, la Modificación del PGOU ya contemplaba ese techo como residencial, por lo que el incremento del número de viviendas que se pretende en la subparcela “a.220.4/3” no implica modificación de las previsiones de ordenación estructural.

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

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

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

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

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

“(.....)”

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

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

Aplicando lo establecido en la citada Disposición Transitoria, debemos concluir que el tamaño promedio del conjunto de viviendas del AIU AM.05 RIBERAS DE LOIOLA podrá ser 85 m²/t, lo que nos llevaría a un máximo de 2.480 viviendas

(210.847 m²/t), suponiendo que no se hubiera ejecutado ya en gran parte. Para la subparcela “a.220.4/3” este tamaño promedio representa (2.889,07 m²/t / 85 m²/t(viv), 34 viviendas.

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

Con esta interpretación más favorable, derivada de la aplicación directa del tamaño promedio, estaríamos incrementando las viviendas de 1.342 viviendas libres actuales a 1.375 (Δ 33 viviendas) y el tamaño promedio de las viviendas libres pasaría de 111,65 m²/t a 108,97 m²/t/vivienda, muy superior a los 85 m²/t/vivienda.

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

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

“Conclusión: El cambio de calificación de la parcela de residencial colectiva (con la misma consideración que el de equipamiento privado) es una determinación pormenorizada que podría ser modificada mediante una modificación del Plan

Parcial, supeditada a la justificación de su interés público, desarrollo sostenible y cumplimiento de las correspondientes dotaciones de espacios libre y de equipamiento privados”.

No compartiendo el hecho de que haya que partir de la valoración de la edificabilidad de la parcela “a.200.4/3” como si fuera un “equipamiento privado”, - dado que fue homogeneizado el techo como vivienda libre, y en base a esta ponderación se cedió el 10% vigente en su día, y se asumieron las cargas de urbanización -, lo cierto es que se acepta el criterio municipal de que para desarrollar el programa residencial asignado a la subparcela “a.200.4/3”, obviando el límite de 1 vivienda como número máximo y la mención al uso de “Residencial Colectiva”, hay que modificar la Norma Particular de la subparcela en cuestión, lo que se puede realizar a través de la formulación del presente PEOU como modificación de la ordenación contenida en el PGOU para el suelo urbano del AIU “AM.05”, en la medida en que aquel convalida las determinaciones de ordenación del PP 2004.

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

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

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

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

No puede desarrollarse el programa de 34 viviendas sin previamente modificar la Norma Particular, lo que nos lleva a formular el presente PEOU con esta finalidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 2/2006, de modificar la ordenación pormenorizada de esa subparcela situada en suelo urbano, cuya ordenación ha sido convalidada por el vigente PGOU.

2.- PROMOTOR

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

3.- MARCO LEGAL VIGENTE

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

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

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

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

B.- Disposiciones promulgadas por la Administración central:

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

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

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

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

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

Promulgada la Ley 2/2006 y no siendo el número de viviendas una determinación estructural, el techo de la subparcela puede dar lugar, de acuerdo con el tamaño promedio, a 34 viviendas ($85 \text{ m}^2/\text{t}$), y este incremento de viviendas sigue cumpliendo el promedio exigible de acuerdo con el PGOU en todo el AIU “AM.05”, pues el tamaño promedio sigue representando $108,97 \text{ m}^2/\text{t}$ (vivienda), lo que implica una pequeña reducción frente al tamaño promedio de la Modificación del PP de 2004 ($111,65 \text{ m}^2/\text{t/vivienda}$).

El vigente PGOU posibilita con la aplicación del tamaño promedio de $85 \text{ m}^2/\text{t/vivienda}$, recuperar para su destino inicial este techo de $2.889,07 \text{ m}^2/\text{t}$ residencial, que a todos los

efectos, tanto desde el punto de vista de la MPGOU de 2003 como de la equidistribución (Proyecto de Reparcelación de 2004) fue considerado como vivienda libre, con coeficiente 1.

Habiendo cedido y participado en cargas de urbanización como si el techo fuera de “vivienda libre” no pueden desconocerse ahora esos antecedentes y pretender que la modificación que el PEOU propone para la subparcela conlleva pasar de una calificación de “Residencial Colectiva” (equivalente a Equipamiento privado) a una calificación de “Vivienda Libre”.

Se produciría con ello una doble cesión de edificabilidad lucrativa, la que se produjo con el Proyecto de Reparcelación de 2004, y la que operaría ahora con el levantamiento de la carga dotacional de aplicarse este criterio.

Por el contrario acuerdo con la normativa aplicable se produce en todo caso tan solo un incremento de edificabilidad ponderada asociada exclusivamente al incremento de número de viviendas (de 1 a 34) de acuerdo con la Ordenanza de 2011 aprobada el 25-3-2011 (BOG 20-4-2011) referente a la implantación del uso de vivienda en diferentes plantas de edificaciones residenciales, de conformidad con el art. 11, lo que se resolverá en el momento de la licencia.

Este no es el criterio que ha expresado el Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial, que estima debe considerarse un incremento de la edificabilidad urbanística, partiendo del incremento de valor por pasar de una calificación Terciaria (b.20) a una calificación residencial (a.200), y en base a ello calcula la cesión del 15% y el levantamiento de la carga dotacional.

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

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

Por el contrario la propuesta conlleva el desarrollo de un programa residencial de 32 viviendas en un suelo ya urbanizado que alberga 1.342 viviendas, lo que no va a causar incidencia negativa alguna.

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

Se considera que todas estas razones justifican el cambio que se solicita para desarrollar el programa de 32 viviendas.

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1.- Determinaciones del vigente PGOU

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

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

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

“Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en la “Modificación del Plan Parcial del AIU “AM.05 Riberas de Loiola” (II)

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

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

5.2.- Planeamiento de desarrollo

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

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

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

PARCELA “a.220.4”

Parcela	Superficie m²	Unidades de Edificación	Aprovechamiento					Total m²/t
			Vivienda		Terciario			
			Nº máximo	Sup. Techo m²/t	Terciario no determinado m²/t	Comercial (p.b) m²/t	Total m²/t	
a.220.4	4.173	a.220.4/1	58	6.458,83	0,00	786	786	7.244,83
		a.220.4/2	72	7.300,00	0,00	786	786	8.086,00
		a.220.4/3	(Rc)1	2.889,07	0,00	370	370	3.259,07
TOTAL			131	16.647,90	0,00	1.942	1.942	18.589,90

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

El Proyecto de Reparcelación del AIU “AM.05” aprobado en 2004, formula la equidistribución en desarrollo de la Modificación del Plan Parcial del año 2004. El coeficiente aplicado a la vivienda libre con inclusión de la subparcela “a.220.4/3”, fue el de 1. Se acompaña pag. 12 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación como Anexo IV, donde no se considera el uso de “Residencial Colectiva”.

5.3.- Propiedad

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

5.4.- Usos y Edificaciones existentes

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

5.5.- Redes de Servicios existentes

La totalidad del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” está urbanizada de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Urbanización del Área y la subparcela “a.220.4/3”, cuenta, en este momento, con acometidas de todos los servicios urbanísticos, de forma que no será necesario intervenir en las aceras para poder conectarse a ellos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UE “a.220.4/3”: 34 viviendas

Total: 164 viviendas (en la parcela “a.220.4”)

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

La subparcela “a.220.4/3” como consecuencia del presente PEOU pasa a quedar categorizada como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, como consecuencia del incremento de viviendas, al pasar de 1 a 34 viviendas.

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

Ya hemos indicado en los Antecedentes que la parcela “a.220.4” fue ponderada en el Proyecto de Reparcelación de 2004 a efectos de cesión y equidistribución como si todo el techo, incluido el de la subparcela “a.220.4/3”, fuera de “Vivienda Libre”.

La subparcela en cuestión cumplimentó por tanto en 2004 la obligación de cesión y equidistribución. El PGOU de 2010 viene a convalidar las determinaciones del Plan Parcial (Modificación) de 2004, por lo que no asigna derechos adicionales que impliquen incremento de edificabilidad urbanística.

El incremento se produce ahora con la asignación de un mayor número de viviendas al pasar de 1 vivienda a 34 viviendas.

En este sentido hay que recordar que la subparcela “a.220.4/3” es un solar resultante de la ordenación pormenorizada aprobada el año 2004 (Modificación del Plan Parcial del AIU “AM.05”) que ha cumplimentado ya las obligaciones de cesión y equidistribución, así como la de urbanización, la cual está ejecutada, salvedad de la parte correspondiente al “Parque de la Memoria” que exige previamente la ejecución de las obras ferroviarias y por tanto está pendiente de realización.

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

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

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

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

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

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

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

“Pues bien, como consecuencia de ello, tanto a los efectos de determinar la participación de la comunidad en las plusvalías, esto es, de determinar la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo prevista por el art. 27.2 LSU, como a los efectos del levantamiento de la carga dotacional exigido por el art. 25.2 LSU, habremos de referir tales cargas al incremento de edificabilidad ponderada sobre la atribuida por el ordenación anterior “salvo que hubiesen vencido los

plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el art. 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada”.

En nuestro caso la ordenación preexistente al presente PEOU (MPP 2004) recoge la edificabilidad de la subparcela “a.220.4/3” como “vivienda libre” con la añadida limitación del número de viviendas (1), y la mención “Residencial Colectiva”, coherente con el hecho de que se admite tan solo 1 vivienda (para no infringir el número máximo de viviendas del AIU “AM.05”). A pesar de ello la edificabilidad de esta subparcela fue ponderada como vivienda libre.

Por tanto el presente PEOU viene a posibilitar el desarrollo de 34 viviendas en lugar de 1, por lo que se produce un incremento de edificabilidad que obliga al levantamiento de la carga dotacional según la Ordenanza de 2011, art. 11 (BOG 20-4-2011).

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

Como consecuencia de la aprobación del Decreto de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco de 16 de octubre de 2012 (Decreto 213/2012) se recoge la necesidad de que al presente PEOU se le incorpore el correspondiente Estudio de Impacto Acústico de la subparcela “a.220.4/3”.

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

9.- INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre recoge el principio de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos

de determinados planes y programa en el medio ambiente, sin perjuicio de la correspondiente evaluación ambiental de los proyectos, cuando en su caso corresponda según la legislación ambiental.

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

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

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

- No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- No afecta a espacio integrado en la Red Natura 2000.
- No responde a las características que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

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

10.- GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PEOU

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

Dado que se trata de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente ordenada (incrementa la densidad al pasar de 1 a 34 el número de viviendas) con la concesión de licencia de edificación se deberá proceder a cumplimentar las obligaciones asociadas al levantamiento de la carga dotacional.

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

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

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

En Donostia/San Sebastián Abril 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

ANEXO I
FICHA PARTICULAR VIGENTE DEL
AIU AM.05 RIBERAS DE LOIOLA
(PGOU 2010)

A.U. "AM.05 RIBERAS DE LOIOLA" (Amara Berri)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito que se encuentra actualmente en plena ejecución, y que viene a constituir el último de los ensanches del barrio de Amara Berri.

Tiene una superficie de 281.948 m² y está limitado al Sur por el ferrocarril de ADIF, al Este por la Carretera Variante y al Norte y al Oeste por el río Urumea.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

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

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

Sobre la base de los citados proyectos, el Ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

Los objetivos básicos del Plan Parcial vigente vienen a ser los mismos que contenía el documento inicial de 1990 antes mencionado, manteniéndose incluso la morfología general de la ordenación prevista en éste, e introduciendo solamente modificaciones referidas a la forma y tipología de la edificación y a la reubicación de determinados usos dotacionales.

Eso sí, las intensidades de uso manejadas son ahora superiores de conformidad con lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 aprobada en Julio de 2003, en la que se apoya el Plan Parcial.

En esas circunstancias, y en línea con lo expuesto en los documentos anteriores, los objetivos fundamentales de ordenación de este Plan General son los siguientes:

- Construcción de un nuevo ensanche residencial en continuidad con los existentes en los suelos llanos de la vega del río, conectando los barrios de Amara y Loiola, consolidando las previsiones contenidas a ese respecto en los documentos antes mencionados.
- Remodelación y complementación del sistema viario en las conexiones de la red principal de carreteras con la trama urbana mediante la construcción de una serie de importantes infraestructuras entre las que cabe destacar la penetración soterrada del vial de conexión con la Autovía del Urumea hasta el Puente de Hierro, la construcción

A.U. "AM.05" (Cont.)

del nuevo Puente de Egia y del nuevo ramal de enlace del Paseo de Zorroaga con la Variante en sentido Bilbao.

- Construcción de un apeadero adecuado para lograr la intermodalidad de las redes ferroviarias de cercanías (ADIF- Euskotren).
 - Ampliación de la plataforma ferroviaria que atraviesa el ámbito por el Sur (soterrada) para la implantación de la nueva vía del Tren de Alta Velocidad.
 - Construcción del Parque Amaiur, integrado en el sistema local de espacios libres, en la parte correspondiente a este ámbito, complementando la existente en el colindante "AM.04".
 - Construcción de la pasarela sobre el río Urumea para la conexión con el parque de Cristina Enea, configurando un nuevo itinerario peatonal directo entre Loiola y el Centro Urbano.
- * Convalidación de diversos expedientes de planeamiento definitivamente aprobados, y referidos a cuestiones de detalle de la ordenación:
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referida a la parcela g.000.1 (Iglesia)(aprobación definitiva: 27 de junio de 2006).
 - Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las Areas "LM.01 Ciudad Jardín de Loiola" y "AM.05 Riberas de Loiola" (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2007).
 - Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referido a la parcela g.000/2 (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).
 - Modificación del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas g.000.1 y f.110.1 (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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. Amara Berri. (Norte)" de la presente Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

A.U. "AM.05" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AM.05 – Residencial de ensanche" (Superficie: 203.504 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre y bajo rasante (usos principales): 258.845 m²(t)
A la edificabilidad anterior se le ha de añadir la prevista tanto sobre como bajo rasante en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 y consolidado por este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), con destino a usos principales⁽¹⁾.
- * Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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

- * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: VII(a)
 - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- * Altura de edificación: 26,00 m
- * La anchura de calles entre alineaciones de edificación sobre rasante, será igual o mayor a la altura en fachada (excluidos áticos).
- * Retranqueo de áticos: 2,00 m
En todas las fachadas, incluso patios de manzana, salvo las que den frente a espacios públicos ordenados en el interior de manzanas edificatorias.

⁽¹⁾ Dicha edificabilidad es, en concreto, la prevista en el expediente de Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas "g.000.1 y "f.110.1" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009), con destino a usos comerciales.

A.U. "AM.05" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Sistema General "E.10 / AM.05 - Sistema general viario" (Superficie: 78.444 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Parcial vigente, que se consolida.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en materia de infraestructuras viarias y ferroviarias.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación y determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; forma de las edificaciones; condiciones de parcelación, de dominio y uso; etc.) son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolida; dicho planeamiento es, concretamente, el mencionado en el anterior epígrafe II de estas Normas Particulares ("Modificación del Plan Parcial del A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola (II)", aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de marzo de 2004; modificaciones de ese Plan Parcial referidas a parcelas concretas, aprobadas definitivamente mediante resoluciones de 27 de junio de 2006, 24 de julio de 2008 y 30 de octubre de 2009; Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2007).

Como aspecto concreto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado

A.U. "AM.05" (Cont.)

planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las siguientes cuestiones:

- * Número de viviendas autorizado en el ámbito.
Dicho número será el resultante de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), en sustitución de las fijadas en el referido planeamiento parcial.
- * La edificabilidad física y el perfil máximo autorizados bajo rasante son los resultantes de las previsiones siguientes:
 - La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
 - El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otros extremos, a los efectos correspondientes, la presencia en el Ámbito y su entorno del río Urumea, en su condición de dominio marítimo-terrestre, del viario de titularidad foral y del ferrocarril de ADIF y Euskotren. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de

A.U. "AM.05" (Cont.)

aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

VII- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización

- * El régimen de urbanización del Ámbito es el definido en el Plan Parcial convalidado.
- * La construcción de los elementos viarios de titularidad foral y del nuevo puente de conexión con Egia, se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

A.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del Ámbito son las establecidas en el planeamiento parcial vigente y consolidado.

B.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General. En ese contexto, se consolidan los coeficientes establecidos en el marco de la ejecución de las propuestas establecidas en el referido planeamiento parcial vigente y consolidado.

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Las obras para la ejecución del citado viario foral correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- * El nuevo puente de conexión con Egia será financiado por el Ayuntamiento de Donostia.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "AM.05" (Cont.)

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO II
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS "PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS"

PARCELA	SUP. m²	UNIDADES DE EDIFICACIÓN	APROVECHAMIENTOS					
			Vivienda		Terciario			Total Sup. techo m²(t)
			nº máx.	Sup. techo m²(t)	Terciario (No determinado) Sup. techo m²(t)	Comerciales (Locales P. Baja) Sup. techo m²(t)	Total Sup. techo m²(t)	
a.220.1	3.320	a.220.1/1	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		a.220.1/2	72	8.026,00	0,00	1.003,00	1.003,00	9.029,00
		Total	152	16.602,00	0,00	2.206,00	2.206,00	18.808,00
a.220.2	3.320	a.220.2/1	72	8.026,00	0,00	1.003,00	1.003,00	9.029,00
		a.220.2/2	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		Total	152	16.602,00	0,00	2.206,00	2.206,00	18.808,00
a.220.3	7.219	a.220.3/1 (VPO)	89 (VPO)	7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.3/2	62	6.925,00	0,00	786,00	786,00	7.711,00
		a.220.3/3 (VPO)	89 (VPO)	7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.3/4	72	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		Total	312 (178 VPO)	30.115,00 (15.890,00 VPO)	0,00	1.572,00	1.572,00	31.687,00
a.220.4	4.173	a.220.4/1	58	6.458,83	0,00	786,00	786,00	7.244,83
		a.220.4/2	72	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		a.220.4/3 (RC)	1	2.889,07	0,00	370,00	370,00	3.259,07
		Total	131	16.647,90	0,00	1.942,00	1.942,00	18.589,90
a.220.5	7.219	a.220.5/1	67	7.300,00	1.030,00	0,00	1.030,00	8.330,00
		a.220.5/2	67	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		a.220.5/3	67	7.300,00	1.030,00	0,00	1.030,00	8.330,00
		a.220.5/4	67	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		Total	268	29.200,00	2.060,00	1.572,00	3.632,00	32.832,00
a.220.6	3.402	a.220.6/1	58	6.496,02	0,00	786,00	786,00	7.282,02
		a.220.6/2	58	6.429,92	0,00	786,00	786,00	7.215,92
		Total	116	12.925,94	0,00	1.572,00	1.572,00	14.497,94
a.220.7	3.320	a.220.7/1	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		a.220.7/2 (VPO)	77 (VPO)	6.866,20	0,00	0,00	[2.300,00 Eq. Com]	6.866,20
		Total	157 (77 VPO)	15.442,20 (6.866,20 VPO)	0,00	1.203,00	1.203,00	16.645,20
a.220.8	2.920	a.220.8/1 (VPO)	87 (VPO)	7.513,80	0,00	1.003,00	1.003,00	8.516,80
		a.220.8/2 (VPO)	72 (VPO)	6.344,00	0,00	912,00	912,00	7.256,00
		Total (VPO)	159 (VPO)	13.857,80	0,00	1.915,00	1.915,00	15.772,80
a.220.9	6.096	a.220.9/1 (VPO)	79 (VPO)	7.255,00	0,00		[1.000,00 Eq. Com]	7.255,00
		a.220.9/2	65 (19 VPO)	6.925,00 (1.706 VPO)	0,00	786,00	786,00	7.711,00
		a.220.9/3	68	7.881,00	0,00	634,00	634,00	8.515,00
		a.220.9/4	68	7.881,00	0,00	534,00	534,00	8.415,00
		Total	280 (98 VPO)	29.942,00 (8.961,00 VPO)	0,00	1.954,00	1.954,00	31.896,00
a.220.10	6.096	a.220.10/1	60	6.666,98	0,00	786,00	786,00	7.452,98
		a.220.10/2 (VPO)	88 (VPO)	7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.10/3	67	7.419,18	0,00	534,00	534,00	7.953,18
		a.220.10/4 (VPO)	84 (VPO)	7.481,00	0,00	634,00	634,00	8.115,00
		Total	299 (172 VPO)	29.512,16 (15.426,00 VPO)	0,00	1.954,00	1.954,00	31.466,16
Total a.220	47.085		2.026 (684 VPO)	210.847,00 (61.001 VPO)	2.060,00	18.096,00	20.156,00	231.003,00
c.000.1	2.315		---	---	10.292,00			10.292,00
c.000.2	3.086		---	---	13.180,00			13.180,00
Total c.000	5.401				23.472,00	4.370,00	27.842,00	27.842,00
TOTAL	52.486		2.026	210.847,00	25.532,00	22.466,00	47.998,00	258.845,00

Francisco de León

En Donostia / San Sebastián, diciembre de 2.003

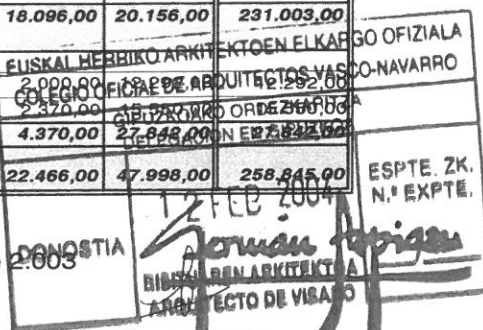
Fdo.: Francisco de León Arqto.

[Signature]

Fdo.: Jesús Tanco Arqto.

Por JESÚS TANCO Y ASOCIADOS S.L.

Fdo.: Miguel Salaverría I.C.C.P.
Por IKAUR S.L.



REDACTORES:

FRANCISCO DE LEÓN Arqto.
JESÚS TANCO Y ASOCIADOS S.L. Arqtos.
IKAUR S.L.



ANEXO III
NORMA PARTICULAR PLAN PARCIAL 2004
PARA
LA PARCELA “a.220.4”

«PARCELA a.220.4»

1.Superficie:

4.173 m²(p).

2.Calificación pormenorizada:

«Residencial de Nuevos Ensanches». (Uso característico: «Vivienda»).

3.Condiciones de edificación:

—«Aprovechamiento edificatorio»:

«Uso vivienda»: 16.647,90 m²(t).

«Usos comerciales»: 1.942 m²(t).

Total: 18.589,90 m²(t).

—Asignación de aprovechamientos a las Unidades de Edificación.

* UE «a.220.4/1».

«Uso vivienda»: 6.458,83 m²(t).

«Usos comerciales»: 786 m²(t).

Total: 7.244,83 m²(t).

* UE «a.220.4/2».

«Uso vivienda»: 7.300 m²(t).

«Usos comerciales»: 786 m²(t).

Total: 8.086 m²(t).

* UE «a.220.4/3».

«Uso vivienda»: 2.889,07 m²(t).

«Usos comerciales»: 370 m²(t).

Total: 3.259,07 m²(t).

—Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»:

UE. «a.220.4/1» y «a.220.4/2»: VII[a]/III.

UE. «a.220.4/3»: VI[a]/III.

Altura de edificación: 26,00 m.

Altura en fachada: 23,00 m.

Altura máxima de planta baja: 5,00 m.

Sótanos: Los sótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de una entrada y una salida únicas para el conjunto.

4.Condiciones de uso:

—Uso de vivienda.

UE. «a.220.4/1»: 58 viv.

UE «a.220.4/2»: 72 viv.

UE «a.220.4/3»: 1 viv. (Residencia colectiva).

Total: 131 viv.

—Usos comerciales: En la UE «a.220.4/3» se autoriza la implantación de usos comerciales de 4.^a categoría.

—Uso de garaje:

Condiciones de acceso: Los accesos a garaje de la parcela contigua «c.000.1» podrán realizarse a través de los accesos previstos en la presente parcela.

N.º mínimo de plazas de garaje:

UE. «a.220.4/1»: 74 plz.

UE «a.220.4/2»: 88 plz.

UE «a.220.4/3»: 65 plz.

Total: 227 plz.

5. Condiciones de ejecución:

—La configuración de los sótanos de la presente parcela deberá realizarse con un esquema básico de circulaciones unitario que responda a las condiciones de entrada y salida única impuestas a la edificación, esquema al que deberán ajustarse cada uno de los proyectos formulados para el desarrollo de la misma, en las condiciones establecidas en el Artículo 1.2.9. de las presentes Ordenanzas.

—Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a seis años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación de la «UE.AM.05.1».

6. Gráficos:

1. Plantas.

2. Secciones.

ANEXO IV

CRITERIO DE PONDERACIÓN DE LAS PARCELAS EN

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE 2004

DE LA UE “AM.05.1”



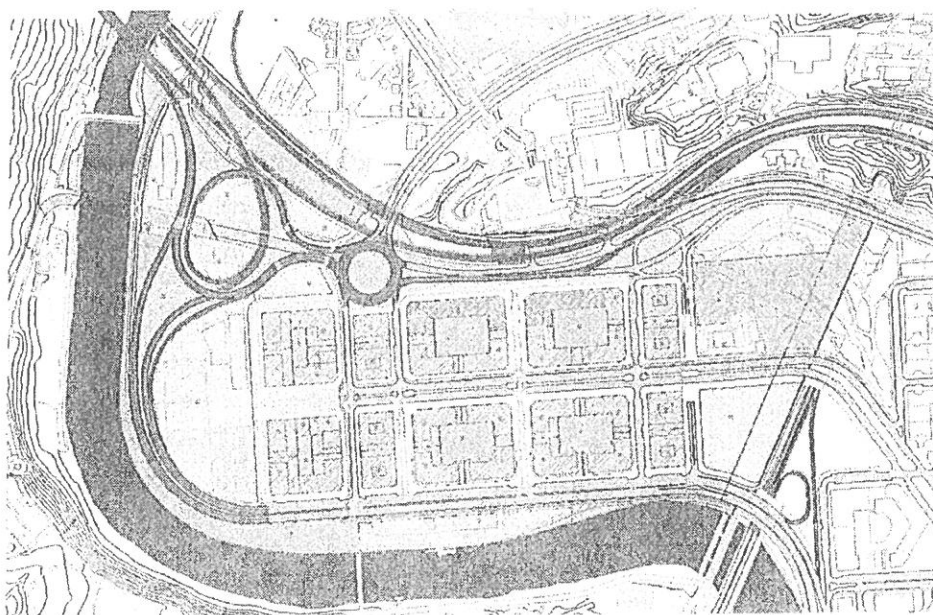
Donostilako Udaia
Ayuntamiento de San Sebastián

PROYECTO DE REPARCELACIÓN (II) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "AM.05.1"

(A.I.U. "AM.05" RIBERAS DE LOIOLA)

"AM.05.1" EXEKUZIO UNITATEKO BIPARTZELAZIO PROIEKTUA (II)

("AM.05.1" LOIOLAKO IBARRAK H.I.A.)



DOCUMENTO "1. MEMORIA"

2004ko MAIATZA

MAYO 2004

descripción parcial del mismo que puesta en común respecto al resto de sótanos configuren una unidad.

C.-El aprovechamiento sobre rasante y bajo rasante y su distribución.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento urbanístico sobre y bajo rasante, deberá tomarse como referencia los criterios establecidos por el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "AM.05.1", aprobado definitivamente con fecha 2/10/02, con los reajustes y complementos establecidos en el "convenio urbanístico" suscrito, entre los titulares privados de terrenos del área y el Ayuntamiento simultáneamente a la aprobación del expediente de modificación del P.G.O.U.

De ahí que, en el presente proyecto con carácter general, se propone la adjudicación del aprovechamiento previsto bajo la rasante de cada una de las parcelas a los adjudicatarios del aprovechamiento edificatorio previsto sobre la rasante de las mismas, en igual porcentaje que este último.

D.-Valoración de las parcelas resultantes y del aprovechamiento lucrativo previsto en las mismas.

La adjudicación del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo propuesta en este proyecto responde a los coeficientes de homogeneización de las diversas tipologías de uso que se recogían en la Reparcelación el 2.002 con los ajustes derivados del convenio de 2.002. Así los coeficientes que resultan son los siguientes:

Uso residencial promoción libre.	1,00000
Uso residencial V.P.O.	0,760138
Uso terciario previsto en las planta baja de todas las edificaciones proyectadas.	1,400000
Uso terciario previsto en las plantas altas de las edificaciones proyectadas en las parcelas "c.000".	1,000000

E.- Localización del aprovechamiento lucrativo correspondiente a los diversos titulares.

La localización del aprovechamiento correspondiente a los titulares afectados en una u otra de las parcelas resultantes respeta las localizaciones efectuadas en la Reparcelación aprobada en el año 2.002.

En este apartado conviene señalar la adjudicación de una parcela de promoción libre al Ayuntamiento para la inclusión de los aprovechamientos destinados a realojos en lugar "nuevo" respecto a la localización de sus aprovechamientos en la anterior reparcelación.

F.- Adscripción al régimen de protección oficial de las viviendas municipales.

La distribución del aprovechamiento se realiza, además, de forma que resulte posible la ejecución de la previsión contenida en el vigente Plan General, que establece la adscripción al régimen de protección pública de la totalidad de las viviendas correspondientes al Ayuntamiento -con la excepción derivada del convenio y referida a los realojos-. La consecución de este fin requiere, entre otros aspectos:

- a) En línea con lo ya comentado, adjudicar al Ayuntamiento, como mínimo, igual porcentaje de aprovechamiento residencial que el que le fue adjudicado en el Proyecto de Reparcelación de 2.002, corregido con las determinaciones del convenio.

ANEXO V
INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

ANEXO V.- INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

El art. 7-7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación de impacto respecto a la normalización del uso del euskera proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyecto o Planes que “pudieran afectar a la situación sociolingüística de los Municipios”.

El reciente Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi (BOPV 22-11-2019) viene a completar y desarrollar la precitada Ley 2/2016, recogiendo en su Capítulo Sexto la evaluación lingüística de Planes y Proyectos.

La finalidad es la de analizar y evaluar los eventuales impactos que puedan tener los Planes y Proyectos, lo que permite anticiparse a los posibles impactos negativos proponiendo medidas de corrección.

El objetivo es el de adoptar la mejor alternativa posible valorando los efectos del Plan sobre la normalización del euskera como señala la Exposición de Motivos.

Desde este punto de vista de la incidencia sociolingüística el contenido y efectos de este Plan es muy limitado, ya que no implica incremento del techo edificable, sino la recuperación de una edificabilidad residencial (VL) que se vinculó en un momento determinado a la limitación de 1 vivienda para los 2.889,07 m²/t, motivo por el que se apostilló el uso residencial de la parcela como “Residencial Colectiva”; con ello se posibilita el desarrollo de 34 viviendas en la subparcela “a.220.4/3” en lugar de 1.

El contenido del PEOU posibilitando el desarrollo de 34 viviendas en lugar de 1 vivienda como “Residencia Colectiva” es irrelevante desde el punto de vista de la incidencia en la situación sociolingüística del municipio, pues el incremento de población que el desarrollo del programa va a conllevar no va a alterar las características de la población actual.

En todo caso, estimamos que el perfil de las nuevas familias que irían a vivir en la edificación residencial a desarrollar se correspondería con el ya existente en el ámbito de Riberas de Loiola, asociando un mayor conocimiento del euskera conforme la edad de las familias es menor. El tipo de familias que viven en Riberas es mayoritariamente joven, con hijos principalmente escolarizados en euskera, e incluso padres que han recibido también escolarización en euskera.

Por tanto ni por lo limitado del programa residencial ni por las características presumibles de la nueva población, se considera que el impacto sociolingüístico vaya a ser negativo.

A la luz del Decreto de 2019 tampoco el contenido del PEOU permite adoptar alternativas de ordenación en orden a la promoción del euskera.

Nos encontramos en el supuesto recogido en el art. 51.1.a) del citado Decreto 2/2016 que se corresponde con las “Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos”.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2016, art. 52-1/ y 3 y art. 53-2, corresponde a los Servicios Municipales (Servicio de Euskera) confirmar que no hay impacto negativo desde el punto de vista sociolingüístico.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2021

Fdo.: José M^a Abad Urruzola
Letrado Colegiado nº 1256
Colegio de Abogados de Gipuzkoa

ANEXO VI

INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE GÉNERO

I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En los siguientes apartados se procederá a la evaluación del proyecto urbanístico del que forma parte este documento desde la perspectiva de género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe II.

El presente Informe de evaluación previa de impacto de género se enmarca en el Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la subparcela “a.220.4/3” que forma parte de la parcela “a.220.4” del Plan Parcial del AIU “MZ.05 RIBERAS DE LOIOLA”.

Por tanto el alcance del PEOU es muy limitado ya que básicamente respeta la subparcela que resulta de la ordenación anterior, con pequeños ajustes exclusivamente en la referente al número de viviendas a desarrollar, eliminando también la mención a la “Residencia Colectiva”.

II. MARCO GENERAL DE LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME

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

III. EL ÁMBITO DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Conforme a lo indicado en él, el proyecto urbanístico afecta exclusivamente a la parcela “a.220.4” y más concretamente a la subparcela “a.220.4/3” que la integra, resultante de la Modificación del Plan Parcial del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA” aprobada en 2004.

Su emplazamiento y delimitación son los reflejados en los planos del documento de Plan Especial.

El vigente PGOU de 2010 aprobado el 25-6-2010, viene a convalidar las determinaciones del planeamiento anterior, fundamentalmente de la Modificación del Plan Parcial aprobado en 2004.

La subparcela “a.220.4/3” tiene asignada una edificabilidad residencial de 2.889,07 m²/t, si bien se limita el número de viviendas a 1 como máximo, por las razones expuestas en los Antecedentes de la Memoria.

De esta forma se quiere posibilitar el desarrollo de un programa residencial de 34 viviendas en una subparcela que en el Proyecto de Reparcelación de 2004 fue equidistribuida como si fuera destinada a “vivienda libre” a todos los efectos.

Esta edificabilidad residencial de la parcela fue asignada por la MPGOU de 1995

aprobada el año 2003, y fue ponderada como “vivienda libre” en el Proyecto de Reparcelación del año 2004, participando en el reparto de beneficios y cargas como si fuera uso de vivienda libre a todos los efectos.

Propuesta de ordenación

La propuesta se limita a corregir la Norma Particular de la parcela “a.220.4” rectificando el número de viviendas asignado a la subparcela “a.220.4/3” que pasa de 1 a 34 viviendas, y eliminando la mención referente a “Residencia Colectiva”.

Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres

La promoción de la igualdad de mujeres y hombres es un elemento transversal a los objetivos anteriormente señalados.

Por ello los objetivos concretos de la ordenación resultante (dentro de sus posibilidades, dado lo limitado de la ordenación que se recoge) participa de la preocupación de:

- Satisfacer las necesidades de mujeres y hombres.
- Constitución de la igualdad de mujeres y hombres.

Dado el limitado alcance de la propuesta del presente PEOU, el hecho de que se posibilita el desarrollo de un programa residencial de 34 viviendas libres, tiene poca incidencia dentro de los objetivos de promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.

IV. LA SITUACIÓN DE PARTIDA DEL ÁMBITO AFECTADO. IDENTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE MUJERES Y HOMBRES EN ESTE ÁMBITO

En cuanto al Ámbito AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA”, se trata de un barrio totalmente desarrollado con la urbanización ejecutada pendiente tan solo la parte correspondiente al Parque de la Memoria.

La población es de 15.297 personas de las que 54,2% son mujeres y 45,8% hombres.

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

En atención a lo expuesto, la ordenación urbanística de la parcela afectada se ha de determinar a partir de la expresa y activa consideración, entre otras, de la perspectiva de género y de las directrices propias de ella. En ese contexto, merecen una particular atención, entre otras, las directrices siguientes:

1.- La adecuación del desarrollo urbanístico planteado a las siguientes pautas:

- * Generar desarrollos urbanos que acentúen la integración del ámbito y de las parcelas afectadas en la trama urbana de la ciudad y, en particular, de los entornos urbanos de los que forman parte aquellas.
- * Promover un desarrollo complejo y de proximidad (dotado de equipamientos y servicios de proximidad).
- * Promover un desarrollo urbano dotado de la suficiente y adecuada densidad.

Dado que la ordenación no se altera más que mínimamente, pues la subparcela “a.220.4/3” no modifica su superficie, sus alineaciones ni perfil, poco se puede aportar en orden al cumplimiento de las directrices reseñadas.

En todo caso el desarrollo del programa previsto, con una planta baja comercial y viviendas en las plantas altas, contribuirá a otorgar más vida a la calle, mejorando la dotación comercial y la seguridad de la vía pública.

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

En el caso presente, dado que el PEOU se limita a un simple ajuste de la Norma Particular de la subparcela “a.200.4/3” en desarrollo de las determinaciones de

la MPP de 2004, la mejora desde el punto de vista de las dotaciones es el desarrollo del programa comercial en planta baja (370 m²/t incluido portales).

3.- La diversidad de usos y la disposición de servicios de proximidad, estudio de los Equipamientos necesarios que hay en la zona

El ámbito de Riberas de Loiola es un suelo urbano consolidado e integrado en la malla urbana que cuenta con una amplia dotación de Equipamientos.

Dispone de la Ikastola Ikasbide, instalaciones deportivas, sede de la Seguridad Social, etc...

4.- La ordenación urbanística del ámbito afectado y la movilidad sostenible.

Cuenta con una amplia red de transporte público integrado por el TOPO y autobuses municipales y Lurradelbus.

5.- La ordenación urbanística del ámbito afectado y la movilidad relacionada con el cuidado.

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

Desde este punto de vista la mejora que conlleva el desarrollo del programa residencial es muy limitado.

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 en especial en lo que representa a la seguridad y a la prevención de la violencia machista

El diseño del espacio público ordenado se ha de adecuar a los criterios que determinen los proyectos de edificación a promover en el futuro, pues el ámbito se encuentra totalmente urbanizado.

Dichos proyectos han de tener en cuenta las específicas necesidades de las citadas personas y colectivos a los efectos de determinar las pautas de urbanización de los citados espacios públicos.

- *Iluminación nocturna de los espacios públicos.*
- *Resultar visible a ojos de otra gente desde todos los puntos de vista.*
- *Evitar zonas aisladas generando un todo continuo visible.*
- *Establecer actividades de proximidad y cuidar el mantenimiento de la zona urbana.*
- *Legibilidad y accesibilidad de los espacios evitando espacios públicos ocultos.*
- *Paseos para personas de movilidad reducida con áreas de descanso a lo largo de los mismos.*
- *Espacios liberados de la presión del automóvil.*
- *Espacios de juegos infantiles sanos y seguros.*
- *Portales transparentes con entrada a calles principales, se aplicarán las ordenanzas complementarias de edificación referente a los portales de las edificaciones residenciales y al acceso peatonal.*

La ordenación prevista por el PEOU que se tramita, dentro del limitado alcance de ordenación que constituye su objeto, hace posible el cumplimiento de estas premisas. En todo caso el Proyecto de Edificación deberá acreditar el cumplimiento de la ordenanza relativa a diseño de portales, accesos, etc...

VI.-EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

La evaluación previa del impacto en función del género analiza las repercusiones positivas o adversas que la actividad proyectada en el PEOU para la modificación

de la Norma Particular de la parcela “a.220.4” y más concretamente en la subparcela “a.220.4/3” puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir.

Siguiendo las pautas de la “Guía para la elaboración de informes de impacto de género” de Emakunde – Instituto Vasco de la Mujer, a continuación, se analizan desde la perspectiva de género:

- 1.- Los beneficios o resultados del plan
- 2.- La mejora del acceso a los recursos
- 3.- La representación en la toma de decisiones
- 4.- La superación o modificación de las normas sociales
- 5.- El cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos

VI.1. Beneficios o resultados de la aprobación del PEOU

¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el Ámbito del Plan Especial que se tramita?

Obviamente, el desarrollo residencial previsto generará un incremento de habitantes que sí guarda la proporción actual del barrio en orden a la distribución de mujeres y hombres, será algo superior el de mujeres.

En todo caso los beneficios del PEOU en este orden de cuestiones es más bien irrelevante.

VI.2. Acceso a los recursos

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

No se considera relevante la aportación que pueda conllevar el PEOU.

En cuanto al acceso a los recursos urbanos físicos (espacios libres, equipamientos públicos) el Plan Especial de Ordenación Urbana mejora la situación actual al crearse nuevo equipamiento comercial en planta baja.

Hay que tener en cuenta el limitado alcance del PEOU que básicamente respeta la parcela que resulta de la ordenación anterior, con pequeños ajustes en cuanto al número de viviendas.

VI.3. Representación de la toma de decisiones

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

La aprobación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

En el Ayuntamiento actual de Donostia/San Sebastián con una composición de 14 mujeres (51,85%) y 13 hombres (48,15%) la representación se corresponde con una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

VI.4. Superación o modificación de las normas sociales

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

No se considera de aplicación. Si bien el PEOU cuenta con impacto en función de género en los aspectos previamente mencionados, no se estima que pueda contribuir a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a mujeres y hombres.

VI.5. Cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos

¿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?

El Plan Especial de Ordenación Urbana para la modificación de la ordenación pormenorizada de la subparcela “a.220.4/3”, es un documento de planeamiento urbanístico, y está por tanto sujeta a contar con un informe de impacto en función del género, conforme al marco legal en materia de igualdad de género, en la Comunidad Autónoma Vasca (la Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres y la resolución 40/2012 de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres).

VII.- MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

A continuación, se incluyen las medidas adoptadas en el documento de Plan Especial que se tramita que contribuyen a eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como otras medidas que se prevén implantar con posterioridad a su aprobación con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo.

- Accesibilidad
- Seguridad
- Uso de lenguaje no sexista
- Vivienda Protegida

VII.1. Accesibilidad

El PEOU no incide en la accesibilidad, pues la subparcela “a.220.4/3” está ya definida desde la Modificación del PP en 2004. En todo caso el solar tiene acceso desde el transporte público por las líneas 24, 26 y 41, A-1 y A-15 así como desde el Topo (Anoeta y Loiola).

VII.2. Seguridad

La seguridad es quizá el aspecto más conocido dentro del llamado urbanismo de género, el cual se refleja en los diferentes “mapas de la ciudad prohibida para las mujeres” y herramientas similares.

Las reflexiones llevan a la constatación de que la calidad y la seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, pero también para la población de más edad y la infantil, los tres grupos que realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie en el espacio próximo, que utilizan el espacio público para desplazarse y que también lo utilizan como lugar de ocio y ejercicio. Y estiman que un entorno amable, seguro y de calidad fomentaría un mayor uso del espacio público, así como las posibilidades de interacción social en el barrio, base para el desarrollo de una red de relaciones sociales de ayuda y de apoyo.

Al contar con el presente informe, se considera que el Plan Especial de Ordenación Urbana cumple con dicho instrumento jurídico dirigido a evitar la discriminación y promover la igualdad.

En este sentido, el documento contribuye a la mejora de la seguridad a través de la disposición de la planta baja y sus accesos, de la siguiente manera, si bien en nuestro caso la intervención en el espacio público es mínima:

La forma de los espacios públicos condiciona aspectos que hoy en día preocupan cada vez más a los vecinos de cada barrio y consideramos que los puntos que a continuación vamos a exponer pueden quedar bien resueltos a través del Proyecto Edificatorio.

- *Iluminación nocturna de los espacios públicos.*
- *Resultar visible a ojos de otra gente desde todos los puntos de vista.*
- *Evitar zonas aisladas generando un todo continuo visible.*
- *Establecer actividades de proximidad y cuidar el mantenimiento de la zona*

urbana.

- *Legibilidad y accesibilidad de los espacios evitando espacios públicos ocultos.*
- *Paseos para personas de movilidad reducida con áreas de descanso a lo largo de los mismos.*
- *Espacios liberados de la presión del automóvil.*
- *Portales transparentes con entrada a calles principales.*

Al igual que en el caso anterior, se trata de una “*medida aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo*” no solo para las mujeres, sino también para los niños y población de edad avanzada.

La existencia de un local comercial en planta baja contribuirá a dar mayor seguridad al ámbito.

VII.3. Uso de lenguaje no sexista

Si bien en el uso clásico del género gramatical en lengua castellana el masculino se emplea para referirse a los individuos de sexo masculino, así como a todos los individuos de la especie, sin distinción de sexos, desde los años 70 ha habido una reivindicación paulatina de modificación del uso del género en el lenguaje. Reivindicación que se ha ido consolidando y que se recoge en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres del Gobierno Vasco: la utilización de un uso no sexista del lenguaje (artículo 18.4).

La idea que subyace es que "lo que no se nombra, no existe". En cuanto al género, el hecho de que, en castellano el masculino en plural incluya el femenino, contribuye a la desigualdad entre mujeres y hombres.

Por ello, y dada la riqueza de la lengua castellana, todos los textos que formen parte del PEOU deberán utilizar un lenguaje no sexista.

Para alcanzarlo, se sugieren las siguientes estrategias lingüísticas, aplicables a la redacción de los documentos escritos que formen parte del PEOU:

- Utilizar la palabra persona, en lugar del masculino: personas vecinas en lugar de los vecinos.
- Utilizar los colectivos, los abstractos y las formas neutras: la ciudadanía, la población. la infancia, la juventud, pareja ...
- Incorporar las formas femeninas junto a las masculinas: vecinos y vecinas, ciudadanos y ciudadanas.
- Utilizar quien en lugar de el que, los que, aquel que, etc.

Afortunadamente los textos en euskara, donde en general el lenguaje es uni género se puede y debe evitar el lenguaje sexista sin ninguna dificultad añadida.

Esta última medida, consistente en fomentar y hacer un uso no sexista del lenguaje, promueve la incorporación de la perspectiva de género.

VII.4. Vivienda Protegida

No existe en el caso presente, pues el planeamiento previsto posibilita un programa de vivienda libre, en base al cual se han hecho las cesiones y soportado las cargas.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2021

Fdo.: José M^a Abad Urruzola
 Letrado Colegiado nº 1256
 Colegio de Abogados de Gipuzkoa

ANEXO VII

RESOLUCION DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

4174

RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2020, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en San Sebastián.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 11 de junio de 2020, el Ayuntamiento de San Sebastián completó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 23 de junio de 2020, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo legal establecido para el trámite de consultas, se han recibido los informes de diversos organismos con el resultado que obra en el expediente.

Una vez analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

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.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», 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 el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y 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, a fin de valorar si el plan en cuestión puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y 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 general y concurrente aplicación,

RESUELVO:

Primero.— Formular informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en San Sebastián, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del plan: objetivos y actuaciones.

El área objeto del Plan Especial cuenta con una superficie de 839,5 m² y forma parte del ámbito «AM.05 Riberas de Loiola» definido en el PGOU de San Sebastián, aprobado definitivamente en el año 2010.

El vigente PGOU convalidó la ordenación de la Modificación del PGOU en el AM.05 Riberas de Loiola, del año 2003, y el Plan Parcial de dicho ámbito, del año 2004. En dicho ámbito se preveía la construcción de un total de 1.342 viviendas. Asimismo, dichos instrumentos preveían en la Subparcela a.220.4/3 de la citada AIU AM.05 el uso de «residencial colectiva», en un número de 1 vivienda y techo edificable de 2.889,07 m²/t.

El objeto del Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU de 2010 para la citada Subparcela a.220.4.3, modificando su calificación, que pasa de uso «residencial colectivo» a «residencial de viviendas», para permitir la construcción de 34 viviendas libres. De este modo, el total de 1.342 viviendas previstas en la «AIU AM.05 Riberas de Loiola» se incrementa a 1.376 viviendas, manteniendo el techo edificable de 2.889,07 m²/t previsto para la subparcela a.220.4/3. El ámbito se desarrollará mediante un proyecto de edificación con dos plantas y semisótano bajo rasante, y cinco plantas y ático sobre rasante.

Se trata de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente ordenada (incrementa la densidad al pasar de 1 residencia colectiva a 34 viviendas libres).

B) Una vez analizadas las características del plan propuesto 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 o no.

1) Las características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan establece un marco para proyectos: El Plan no altera el destino del suelo que se mantiene con uso residencial. 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 pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: El Plan desarrolla las determinaciones de la ordenación urbanística vigente y mantiene el techo edificable, por lo que se concluye que no causará efectos reseñables sobre otros planes o programas. La urbanización ya ha sido ejecutada, por lo que una vez aprobado el Plan, este se desarrollará a través del correspondiente proyecto de edificación.

c) La pertinencia del plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: El Plan resulta pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, en especial en lo referido a la edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos y los medios empleados, lo que repercutirá en un mejor aislamiento, un mayor ahorro y eficiencia energética y a la integración de los edificios en el paisaje del entorno, entre otros objetivos de índole ambiental.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: El ámbito del Plan se localiza en el barrio de Riberas de Loiola, totalmente urbanizado y edificado, salvo algunas parcelas puntuales, como la Subparcela «a.220.4/3» objeto de esta Resolución. Los efectos ambientales más reseñables del Plan son los vinculados a las obras de edificación y a la situación acústica de la futura edificación, dado que se superan los objetivos de calidad acústicas para las áreas de uso residencial.

La valoración de impactos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente. En este sentido, las actuaciones propuestas en el Plan, dado su limitado alcance con respecto a lo previsto en ordenación urbanística vigente, no supondrán un incremento en la magnitud de sus posibles efectos con respecto a lo previsto en las mismas. En consecuencia, no se esperan efectos ambientales reseñables derivados de las actuaciones que plantea el Plan, 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, aguas, gestión de residuos, patrimonio natural, paisaje y contaminación acústica.

e) La pertinencia del plan para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente: el plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente y, en concreto, en materia de consumo de materias primas y energía, de residuos, de cambio climático, calidad atmosférica, ruido y biodiversidad.

2) Características de los efectos y del área probablemente afectada.

El ámbito de actuación está localizado en el barrio de Riberas de Loiola, en el municipio de San Sebastián. Se ubica en la intersección de las calles de Pablo Sarasate al sur y Otamendi Anaiak al este. La totalidad del AIU «AM.05 Riberas de Loiola» está urbanizada de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Urbanización del Área y la Subparcela «a.220.4/3» cuenta con acometidas de todos los servicios urbanísticos.

En el área no se han identificado espacios protegidos, corredores ecológicos, puntos de interés geológico o geomorfológico, cursos de agua, elementos de patrimonio cultural ni riesgos ambientales reseñables. En la parcela se desarrolla vegetación ruderal, herbácea y arbustiva, junto con ejemplares de especies alóctonas invasoras (*Buddleja davidii* y *Cortaderia selloana*).

Por lo que respecta a los problemas ambientales detectados en el área hay que destacar la situación acústica actual, ya que se superan los objetivos de calidad acústica a consecuencia principalmente del tráfico soportado por la GI-20 localizada al este de la parcela. En este sentido, el ámbito de estudio se clasifica como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), «zona Noroeste» en el Plan de Acción frente al ruido de San Sebastián, aprobado definitivamente el 12 de julio de 2013.

En consecuencia, y con la aplicación de las medidas correctoras y de sostenibilidad que plantea el Plan y las medidas preventivas, protectoras y correctoras que más adelante se detallan, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)» se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución 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.

3.1.– Se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación en el área acústica correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no pudiendo concederse ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si en el momento de concesión de la licencia se incumplen dichos objetivos de calidad acústica en el exterior salvo que se esté en alguno de los casos exceptuados en el artículo 43 del citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

En consecuencia, deberán adoptarse, con anterioridad a la concesión de la licencia de edificación, las medidas técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior (a 2 m de altura del suelo, en las zonas no edificadas; y en la totalidad de las fachadas con ventana, a todas sus alturas, en las zonas edificadas), así como, en todo caso, las orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación, en función del tipo de recinto (estancias o dormitorios) y de los periodos de día, tarde y noche; estos aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

3.2.— Se adoptarán las medidas relativas al manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, la producción y gestión de residuos, control de suelos excavados y protección de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- El manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos y reducción de las afecciones negativas sobre el sosiego público.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.

- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

- En caso de detectarse indicios de contaminación en el transcurso de las obras, en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 4/2015, de prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá comunicar este hecho a la Viceconsejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento de San Sebastián.

- 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.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

- Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo. Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- Se eliminará cualquier vestigio de la flora alóctona invasora detectada en el ámbito de actuación (*Buddleja davidii* y *Cortaderia selloana*). Asimismo, con el objetivo potenciar una jardinería y un paisajismo que fomente la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, durante su puesta en práctica para reducir el riesgo de introducción de especies invasoras, se recomienda la utilización del Cuaderno Udalsarea 21 n.º 20b. «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

- En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.— Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a 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 sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de septiembre de 2020.

Por ausencia del Director de Administración Ambiental (Disposición Adicional Primera del Decreto 77/2017, de 11 de abril).

La Viceconsejera de Medio Ambiente,
MARIA ELENA MORENO ZALDIBAR.

ANEXO VIII

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS SI

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO SI

El Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos del Ayuntamiento de San Sebastián, ha informado este Plan Especial y ha solicitado una documentación complementaria referente a tres puntos que seguidamente pasamos a desarrollar:

1.- En lo que se refiere a las condiciones de aproximación y entorno a la parcela que está situada en la esquina de las calles Pablo Sarasate y Hnos. Otamendi se cumplen las condiciones del art. 1.1, Sección SI.5. En concreto, la C/ Pablo Sarasate tiene un ancho libre de rodadura de 6m. y la C/ Hnos. Otamendi de 3,70m. El gálibo libre es superior a 4,50m. y , en cuanto a la capacidad portante de ambos viales supera los 20kN/m².

2.- La dotación de hidrantes prevista en el Proyecto de Urbanización del Área de Riberas de Loiola está correctamente ejecutada desde hace varios años y, en concreto, en la acera de la C/ Pablo Sarasate está ubicado un hidrante aproximadamente en el centro de la fachada del edificio objeto de este Plan Especial y en la esquina de las calles Pablo Sarasate y Hnos. Otamendi, en el chaflán de la parcela, y en su acera, hay situado otro, a una distancia hasta el anteriormente descrito de 18m. En consecuencia, señalar, que se cumple con gran amplitud la dotación de hidrantes.

3.- El proyecto de construcción del edificio que se presente en su día, deberá justificar y cumplir la normativa CTE-DB-SI y SUA.

En Donostia-San Sebastián, Abril 2021

Fdo.: José M^a Abad Urruzola
Letrado Colegiado nº 1256
Colegio de Abogados de Gipuzkoa

DOCUMENTO B
NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA “a.220.4”
CORREGIDA DE LA UE “a.220.4/3”

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

“PARCELA a.220.4”

1. Superficie:

4.173 m²(p)

2. Calificación pormenorizada:

“Residencial de Nuevos Ensanches” (Uso característico “Vivienda”)

3. Condiciones de edificación:

“Aprovechamiento edificatorio”

“Uso vivienda” 16.647,90 m²(t)

“Usos comerciales” 1.942 m²(t)

Total: 18.589,30 m²(t)

Asignación de aprovechamientos a las Unidades de Edificación

“UE a.220.4/1”

“Uso vivienda” 6.458,83 m²(t)

“Usos comerciales” 786 m²(t)

Total: 7.244,83 m²(t)

“UE a.220.4/2”

“Uso vivienda” 7.300 m²(t)

“Usos comerciales” 786 m²(t)

Total: 8.086 m²(t)

“UE a.220.4/3”

“Uso vivienda” 2.889,07 m²(t)

“Usos comerciales” 370 m²(t)

Total: 3.259,07 m²(t)

Regulación de la “forma de las construcciones”

“Perfil de la edificación”

UE “a.220.4/1” y “a.220.4/2”: VII[a]/III

UE “a.220.4/3”: VI[a]/III

Altura de edificación: 26,00 m.

Altura en fachada: 23,00 m.

Altura máxima de planta baja: 5,00 m.

Sótanos: Los sótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de una entrada y una salida únicas para el conjunto.

4. Condiciones de uso:

Uso de vivienda

UE “a.220.4/1”: 58 viv.

UE “a.220.4/2”: 72 viv.

UE “a.220.4/3”: 34 viv.

Total: 164 viv.

- Usos comerciales: En la UE “a.220.4/3” se autoriza la implantación de usos comerciales de 4ª categoría.
- Uso de garaje

Condiciones de acceso: Los accesos a garaje de la parcela contigua “c.000.1” podrán realizarse a través de los accesos previstos en la presente parcela.

Nº mínimo de plazas de garaje:

UE “a.220.4/1”: 74 plz.

UE “a.220.4/2”: 88 plz.

UE “a.220.4/3”: 38 plz.

Total: 200 plz.

5. Condiciones de ejecución

- La configuración de los sótanos de la presente parcela deberá realizarse con un esquema de circulaciones unitario que responda a las condiciones de entrada y salida única impuestas a la edificación, esquema al que deberán ajustarse cada uno de los proyectos formulados para el desarrollo de la misma, en las condiciones establecidas en el Artículo 1.2.9. de las presentes Ordenanzas.
- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a seis años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación de la “UE AM.05.1”.

6. Gráficos

1. Plantas
2. Secciones

En Donostia/San Sebastián Abril 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

DOCUMENTO C

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

DOCUMENTO C.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. Condiciones para el desarrollo del PEOU

Hay que matizar que dado el limitado alcance del presente PEOU, - se corrige el número de viviendas en la subparcela “a.220.4/3” y se elimina la mención a la “Residencia Colectiva” -, y que la subparcela en cuestión es un solar totalmente urbanizado, no hay que establecer especiales condiciones de ejecución y gestión del PEOU, salvedad del hecho de que al tratarse la actuación de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística (por incremento de la densidad que pasa de 1 a 34 viviendas), se deberá proceder a levantar la carga dotacional de conformidad con lo establecidos en la Ordenanza de 2011 (BOG 20-4-2011).

La categorización jurídica de la subparcela es la de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, que constituye una actuación de dotación.

Está totalmente urbanizada y es la resultante de un proceso de equidistribución aprobado en 2004, que ya ha cedido y urbanizado, estando la urbanización recepcionada.

En Donostia/San Sebastián Abril 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

DOCUMENTO D

D.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO D.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Tal como se recoge en el Documento C “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” al tratarse de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad ponderada en la subparcela “a.220.4/3”, no hay actuación urbanizadora alguna, por lo que no hay que establecer especial previsión en cuanto a los costes y condiciones de urbanización y ejecución.

El objeto del PEOU es corregir la Norma Particular de la parcela “a.220.4” para posibilitar el programa residencial de 34 viviendas en la subparcela “a.220.4/3”, manteniendo el techo asignado por la Modificación del PP de 2004.

Estando ya patrimonializado el derecho al aprovechamiento y estando tan solo pendiente el levantamiento de la carga dotacional asociada al incremento de la edificabilidad urbanística no tiene sentido desarrollar un Estudio Económico-Financiero, pues ya se han cumplimentado las obligaciones de cesión y urbanización, estando recepcionada la urbanización.

La única carga pendiente es el levantamiento de la carga dotacionales y cesión del 15% cuyos importes económicos se abonarán con la licencia.

Tampoco tiene en este caso relevancia el Informe de Evaluación de Sostenibilidad Económica prescrito por el art. 22-4 del RDL 7/2015, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente PEOU no conlleva obligación de ejecutar obras de urbanización, pues la subparcela es una solar, que deberá reponer los elementos que resulten afectados por la edificación.

Su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal pues no se incrementa la superficie de dominio y uso público ni se incrementan las redes de

infraestructuras de servicios, por lo que no tiene impacto negativo en la Hacienda Municipal.

En todo caso y al objeto de cumplimentar la normativa urbanística, se procede a elaborar el correspondiente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, y la Memoria de Sostenibilidad Económica cumplimentando así la exigencia municipal.

1.- OBJETO

Con este Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se pretende demostrar la viabilidad de la actuación urbanística de la ordenación residencial propuesta para la parcela a.2204/3 del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA (II)”.

Los costes de ejecución material, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los establecidos en el informe emitido por el Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial de 3-3-2021.

2.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

No existen obras de urbanización pendientes pues la parcela está urbanizada.

3.- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE Y TERCARIO

La parcela de nuevas viviendas libres dispone en su totalidad de 2889,07 m²/t residenciales para un total de 32 ud. Libres posibles.

Teniendo en cuenta la citada edificabilidad, se procede a valorar el valor de repercusión (VRS):

VALOR EN VENTA

Vivienda libre	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	2.889,07	4.100	11.845.187

COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Vivienda libre	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	2.889,07	1.072	3.097.083,04

El valor de repercusión resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

- V_v = Valor en venta

- $K = 1,40$

- V_c = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m²/t vivienda libre:

$$VRS = (4.100 / 1,40) - 1.072$$

$$VRS = 1.856,57$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) LIBRES m²/t: 1.856,57 €/m²(t)

VALOR EN VENTA

Terciario	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	370	2.500	925.000

COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Terciario	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	370	603	223.110

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

- V_v = Valor en venta

- $K = 1,40$

- V_c = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m²/t:

$$VRS = (2.500 / 1,40) - 603$$

$$VRS = 1.182,71$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario: 1.182,71 €/m²(t)

4.- CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Con los citados VRS resultan los siguientes coeficientes tomando el uso vivienda como uso característico.

Coeficiente de Homogeneización de Vivienda Libre (1.856,57 €/m²(t)).....1
Coeficiente de Homogeneización de Terciario (1.182,71 €/m²(t))0,637

5.- CALCULO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

Edificabilidad ponderada de Vivienda Libre (1 x 2.889,07 m²/t) 2.889,07 m²/t(H)
Edificabilidad ponderada de Terciario (0,637 x 370)..... 235,69 m²/t(H)

TOTAL 3.124,76 m²/t(H)

6.- VALOR ECONÓMICO CORRESPONDIENTE A LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Se calculará conforme al artículo único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Hay que tener en cuenta que en este caso al tratarse de una actuación de dotación, la cesión se calcula sobre el incremento respecto a la edificabilidad resultante de la equidistribución.

De conformidad con el informe de 3-3-2021 el incremento se corresponde con los 2.889,07 m²/t que cambian del uso considerado (terciario) a residencial.

El incremento se expresa de la forma siguiente:

$$\Delta = (2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 1) - (2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,637) = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

Por tanto el 15% de cesión considerando el valor del uso característico (1.856,57 €/m²/t) será:

$$\text{Valor cesión 15\%} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,15 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2/\text{t} = 292.036,60 \text{ €}$$

7.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El valor de repercusión del suelo antes de cesiones, toda vez que no hay cargas de urbanización pendientes es:

$$\text{Valor repercusión TOTAL } (3.259,07 \text{ m}^2(\text{t})_{\text{uc}} \times 1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{t}) \dots\dots\dots 6.050.691,50 \text{ €}$$

No tomamos en consideración el uso bajo rasante pues no implica incremento respecto a la edificabilidad derivada del planeamiento pormenorizado vigente, y ya fue objeto de equidistribución en el Proyecto de Reparcelación del año 2003.

8.- LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL

Según el criterio establecido en el informe de los SS.TT.MM. de 3-3-2021 (aunque discrepamos del mismo toda vez que la parcela en el Proyecto de Reparcelación cedió ya la parte correspondiente como si fuera de uso residencial) de valorar el incremento de edificabilidad considerando el cambio de uso de terciario a residencial de los 2.889,07 m²/t afectados por esta recalificación (no los restantes 370 m²/t que mantienen el uso terciario).

Los coeficientes de uso ya se han establecido correspondiendo el 1 al uso residencial (1.856,57 €/m²/t) y el 0,637 al uso terciario (1.182,71 €/m²/t).

$$\Delta \text{ edificabilidad ponderada} = 2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} - 1.840,34 \text{ m}^2/\text{t} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$\% \text{ incremento} = \frac{1.048 \text{ m}^2/\text{t}}{2.889,07 \text{ m}^2/\text{t}} = 36,30\%$$

Aplicamos el art. 6.3 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos para la determinación de los estándares exigibles (en proporción al incremento).

La superficie de la parcela es de 839,50 m².

- Dotación de sistema local espacios libres
 $D = 839,50 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,3630 = 45,71 \text{ m}^2$
- Dotación de “otras dotaciones públicas locales”
 $D = 2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 \times 0,3630 = 209,75 \text{ m}^2$

Determinación del valor económico corresponde al levantamiento de la carga dotacional.

Superficie a considerar:

$$839,50 \text{ m}^2 + 45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2 = 1.094,96 \text{ m}^2$$

Valor del suelo urbanizado correspondiente al 85% patrimonializable:

$$85\% \text{ edificabilidad} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2/\text{T} = 1.654.874,09 \text{ €}$$

$$\text{Valor unitario del suelo} = \frac{1.654.874,09 \text{ €}}{1.094,96 \text{ m}^2} = 1.511,36 \text{ €/m}^2$$

Valor económico del levantamiento = $1.094,96 \text{ m}^2 \times 1.511,36 \text{ €/m}^2 = 386.092,03 \text{ €}$

9.- VALOR DEL SUELO EXCLUIDA LA CESIÓN MUNICIPAL DEL 15% Y LA COMPENSACIÓN POR LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL

Ya hemos señalado que no hay carga de urbanización, pues se trata de una parcela totalmente urbanizada.

Valor del suelo urbanizado: 6.050.691,50 €

Valor de la cesión 15% (por el incremento): 292.036,60 €

Valor del levantamiento carga dotacional: 386.092,03 €

Valor suelo descontado cesión y dotación: 5.372.562,87 €

CONCLUSIÓN

Este importe permite acometer la promoción de las 32 viviendas teniendo en cuenta el valor en venta estimado ($4.100 \text{ €/m}^2/\text{t}$) y los costes de construcción, por lo que es viable económicamente, permitiendo una remuneración razonable del suelo, toda vez que la propiedad de la parcela está libre de carga hipotecaria.

DOCUMENTO D.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que deberá ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal que será la directamente afectada por la renovación, implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

En el presente PEOU se prevé la construcción de 32 viviendas con un techo de 2.889,07 m²/t más 370 m²/t de uso terciario.

La citada edificabilidad asignada a la parcela a.220.4/3 representa un total de 3.259,07 m²/t en un ámbito resultante de un proceso de urbanización, equidistribución y cesión que se encuentra totalmente urbanizado.

Es decir, la citada edificabilidad es preexistente al PEOU, que se limita a modificar la calificación de la subparcela de “residencial comunitaria” a residencial a secas.

El PEOU no implica por tanto una demanda de mayores servicios o infraestructuras, recogida de basuras, limpieza, etc... pues el techo residencial bien para una colectividad o bien para 32 viviendas individuales ya existía, y por tanto la demanda de servicios.

No se incrementa la superficie de dominio y uso público, ni mayores demandas de servicios, y sin embargo si se incrementan los ingresos ordinarios (IBI, vehículos, basuras, agua, etc...).

3. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS O PRESTACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS

No se produce necesidad de nuevas obras de urbanización o incremento de las infraestructuras prestación de nuevos servicios.

El techo residencial, si bien en su modalidad de “colectiva” ya existía, por lo que en realidad puede haber menos demanda de servicios si tomamos como referencia la implantación de un “hostal”, que permite albergar un número de ocupantes muy superior al de 32 viviendas (unos 70 habitantes).

No se produce por tanto incremento de gastos o de nuevos servicios.

4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

Hay dos tipos de ingresos por el modo en que se devengan.

De un lado están aquellos ingresos patrimoniales que se perciben una sola vez. Por ejemplo, el cobro del 15% de la edificabilidad urbanística: el ICIO asociado a la licencia de edificación o las tasas por la tramitación de licencias urbanísticas, tasa por ocupación de vía pública, etc...

De otro lado están los ingresos corrientes o habituales, que tiene periodicidad anual. Aquí se incluye el IBI, Impuesto sobre vehículos, tasas por suministro, etc...

En el caso que nos ocupa además del cobro de la compensación económica correspondiente a la cesión del 15% y el levantamiento de la carga dotacional, que se abonarán con la licencia, nos vamos a fijar en los ingresos corrientes, que son los que deben garantizar la capacidad del Ayuntamiento de haber frente a sus obligaciones de conservación y mantenimiento de las dotaciones y redes de infraestructuras.

INGRESOS CORRIENTES VINCULADOS AL NUEVO DESARROLLO

A).- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

A continuación calculamos el IBI que se estima para las viviendas.

Se estima que el importe para una vivienda y garaje es de 450 €/año.

B).- Impuesto sobre vehículos

Se parte del ratio de 1,4 vehículos/vivienda.

El importe para un coche de gama media para el año 2019 es unos 90 €.

Esto implica un ingreso de:

$$90 \text{ €} \times 1,4 = 126 \text{ €/vivienda año}$$

C).- Tasas por suministro de agua, saneamiento y recogida de basuras

Se estima un coste igual al gasto.

D).- Impuesto sobre actividades económicas

Se estima en 500 €/año por el local de 370 m²/t.

Total ingreso 18.932 €/año.

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES

Hay que destacar que el Subámbito se encuentra enclavado en una zona urbana, con todos los servicios, incluido el de Transporte, por lo que no se produce la necesidad de crear nuevos servicios. El desarrollo hará más compacta la ciudad, aportando más eficiencia a los servicios existentes, que servirán a una mayor población.

5.1. Coste de mantenimiento de los espacios libres

No hay gasto adicional.

5.2. Coste de mantenimiento de viario

No hay gasto adicional

5.3. Coste de mantenimiento del arbolado

No hay gasto adicional.

5.4. Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbano

a).- Alumbrado: No hay gasto adicional.

b).- Abastecimiento de agua: Se estima un coste igual al del ingreso

c).- Saneamiento: Se estima un coste igual al del ingreso

6. CONCLUSIONES

Se deduce de lo expuesto que los ingresos corrientes representan 18.932 €/año frente a un gasto corriente que no se incrementa como consecuencia del presente PEOU.

Se considera por tanto que la actuación no va a conllevar un gasto para la Hacienda Municipal superior a los ingresos que va a percibir por los conceptos ya señalados, por lo que tiene impacto netamente positivo en las arcas públicas.

En cuanto a la superficie destinada a actividades económicas el presente PEOU no implica alteración alguna de las previsiones del vigente Plan General.

En Donostia/San Sebastián Abril 2021

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

DOCUMENTO E
RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO E.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento al art. 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 y art. 32 del Decreto 105/2008 de 3 de julio en desarrollo de la Ley 2/2006 de 3 de junio, que regula la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1.- Objeto del PEOU

Se limita a corregir la Norma Pública de la parcela “a.220.4” según el vigente documento de Modificación de Plan Parcial aprobado en 2004, para modificar el número de viviendas en la subparcela “a.200.4/3” pasando de 1 a 34, resultado de aplicar el tamaño promedio de 85 m²/t/vivienda, a los 2.889,07 m²/t, eliminando la reseña al uso de “Residencia Colectiva”.

Ya hemos explicado en los Antecedentes para que se establecían estas limitaciones (asociadas a tener que cumplir el número máximo de viviendas para el AIU “AM.05”, que se consideraba que tenía rango de PGOU), a pesar de que la edificabilidad de la subparcela fue ponderada a efectos de equidistribución y cesión, como vivienda libre, con coeficiente 1, y así se abonaron las cargas de urbanización.

1.2.- Ámbito del PEOU y objetivos urbanísticos

El ámbito se concreta en la parcela “a.220.4” y más concretamente a la subparcela “a.220.4/3” con el objetivo de poder desarrollar el propio de 34 viviendas con el techo asignado.

1.3.- Ordenación propuesta Modificada respecto a la ordenación anterior

Se limita a ampliar el número de viviendas de la subparcela “a.220.4/3 de 1 a 34, eliminando la mención de “Residencia Colectiva”.

No se modifican ni las alineaciones ni perfiles ni la superficie de la subparcela.

El expediente ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y ha finalizado por Resolución de Medio Ambiente.

En relación con las previsiones del art. 25.3 del RDL 7/2015 hay que precisar:

- Que la delimitación del ámbito donde se produce alteración de la ordenación se concreta en la subparcela “a.220.4/3” resultante de la Modificación del Plan Parcial aprobada en 2004, referente al AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA”.
- Que la suspensión de licencias se concreta en la subparcela “a.220.4/3” que es objeto de modificación en el PEOU en relación con el programa residencial a desarrollar.

En Donostia/San Sebastián Abril 2021

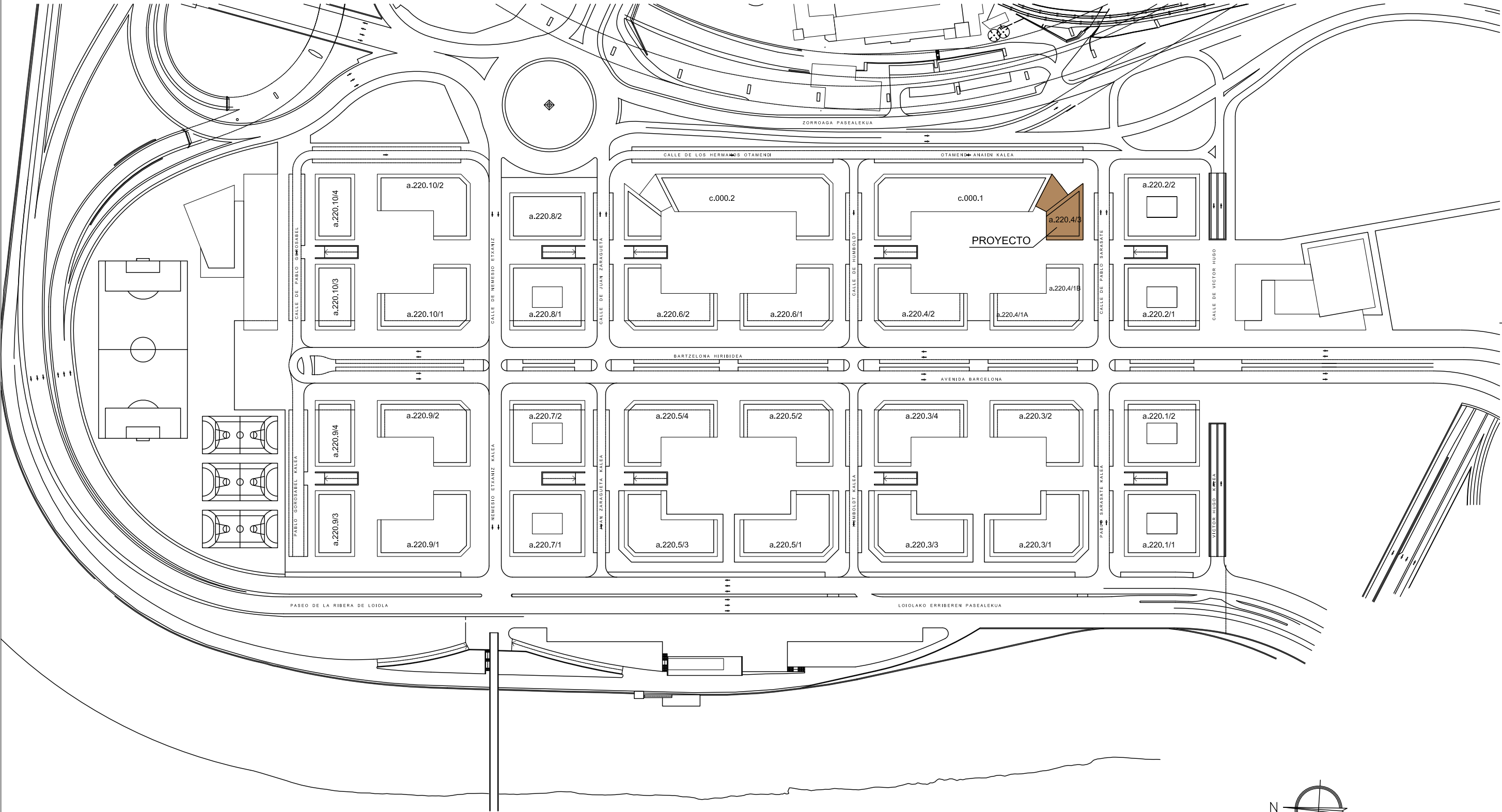
Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

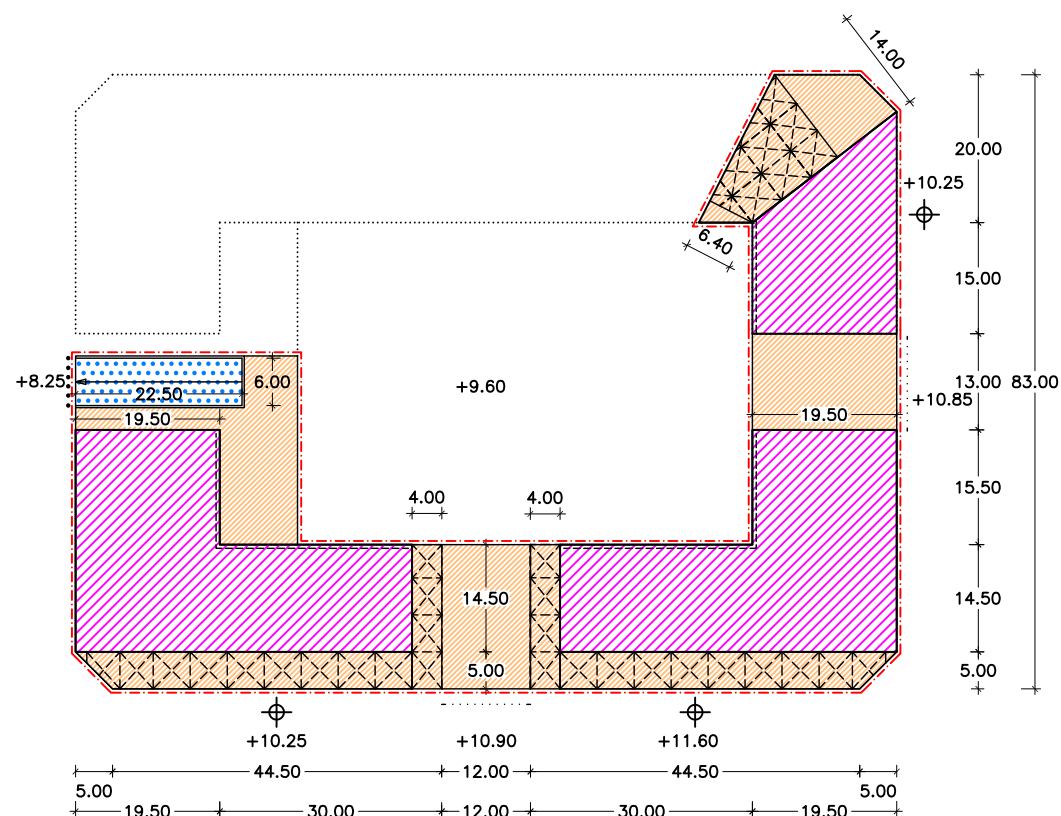
Fdo.: Jorge Tanco
Arquitecto

DOCUMENTO F

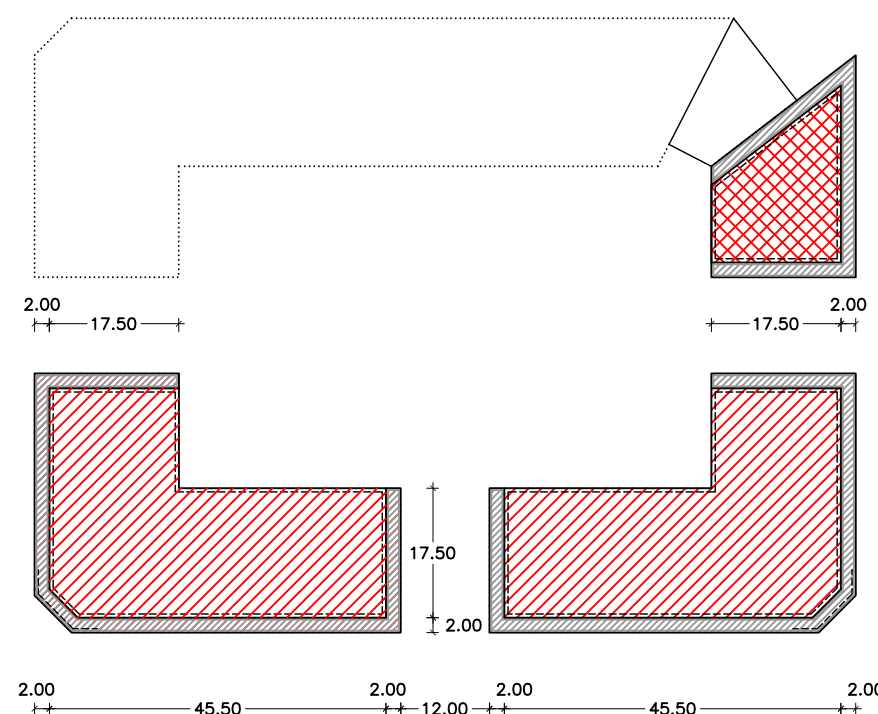
PLANOS




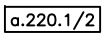
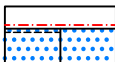

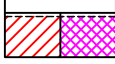
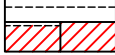


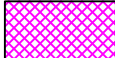


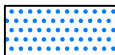

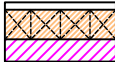

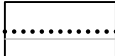

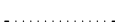


N 
PARCELA "a.220.4/3"
EMPLAZAMIENTO

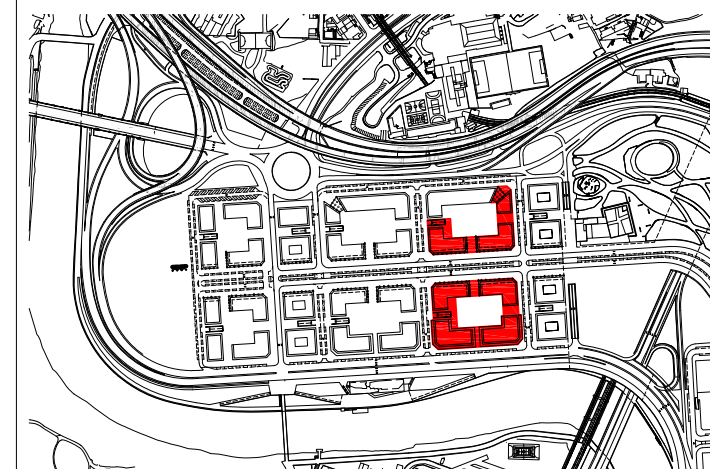


PLANTA BAJA

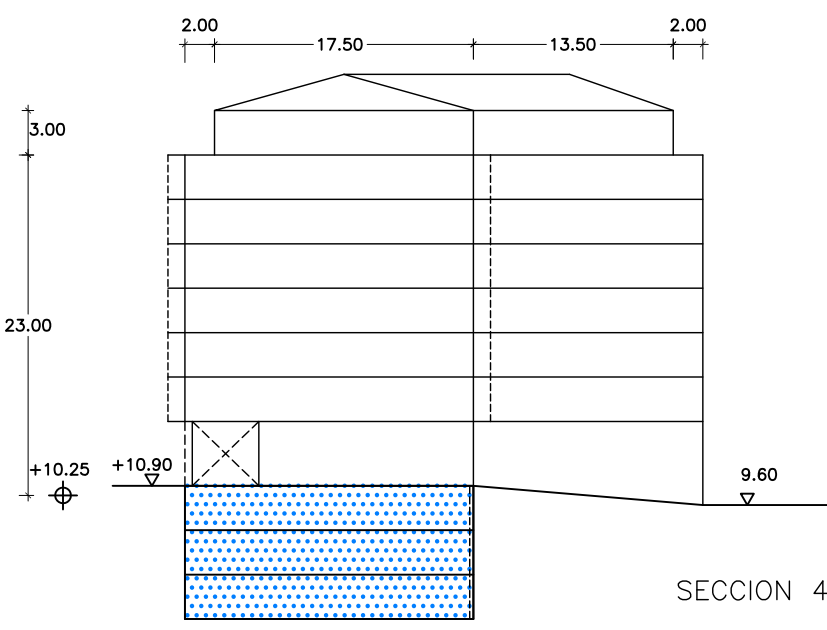
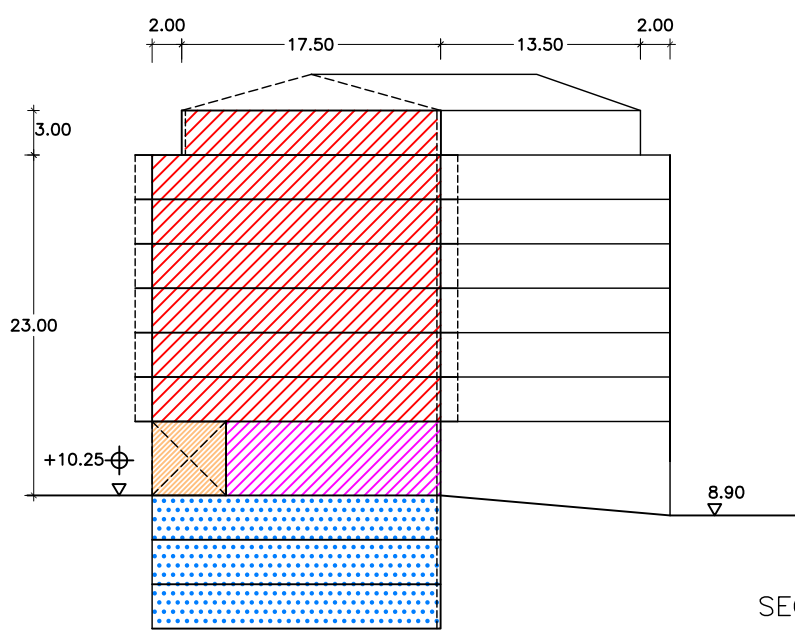
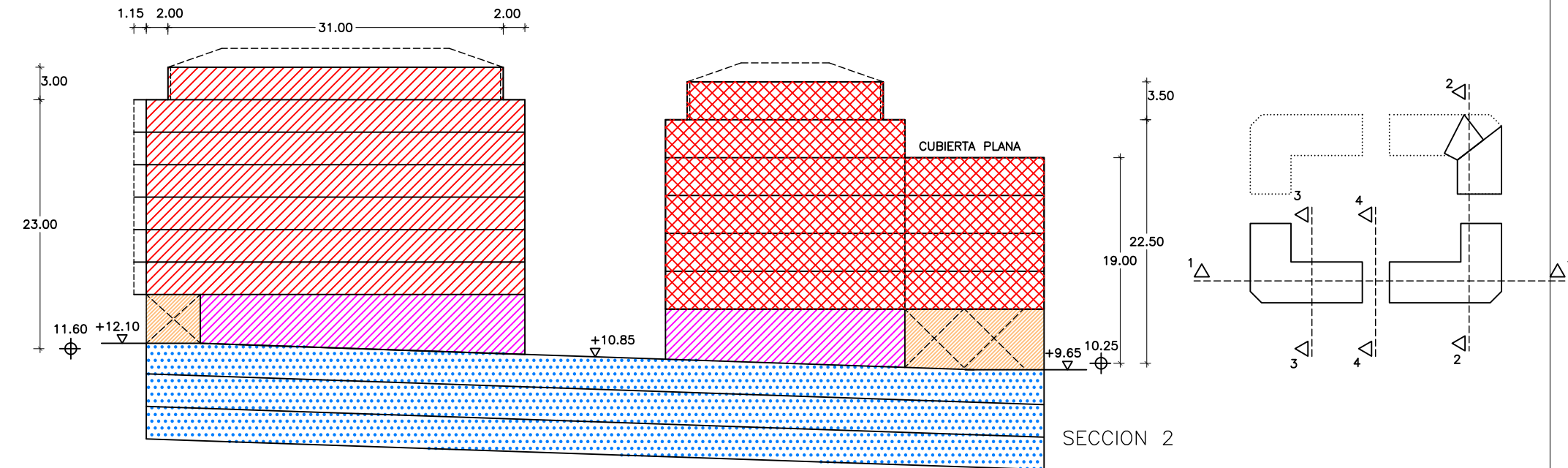
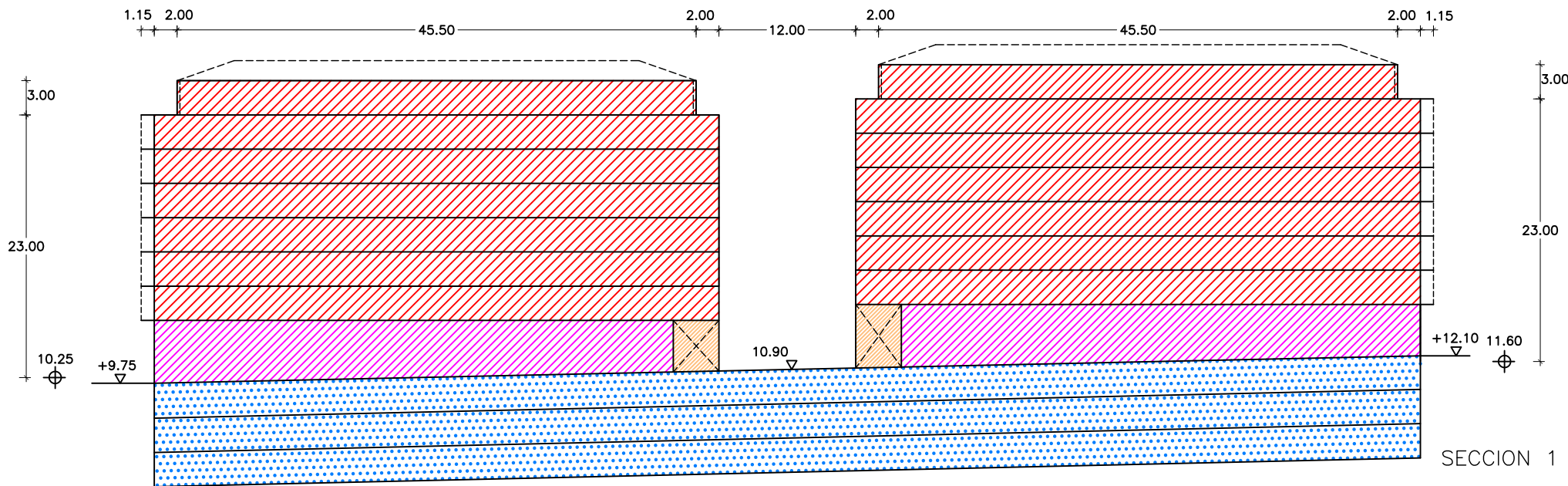


PLANTA DE ATICO

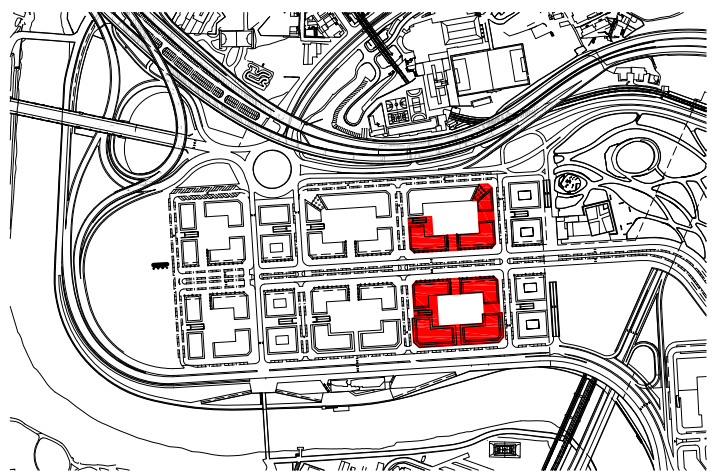
- | | |
|---|--|
|  | Límite de parcela |
|  | Unidad de edificación |
|  | Alineación de sótanos
(Máxima/Obligatoria) |
|  | Alineación obligatoria |
|  | Alineación máxima |
|  | Fachada con vuelos autorizados |
|  | Vivienda |
|  | Residencia colectiva |
|  | Usos terciarios |
|  | Usos comerciales |
|  | Equipamiento comunitario |
|  | Garaje y usos auxiliares |
|  | Terraza descubierta
(Uso privativo de las viviendas anejas) |
|  | Porches
(Uso público) |
|  | Áreas con servidumbre de uso público |
|  | Localización obligatoria de
acceso de vehículos a garaje |
|  | Jardín uso privado no edificable |
|  | Acceso camiones de bomberos |
|  | +8.60 Rasante perimetral estimada |
|  | +12.00 Rasante perimetral de medición de
la altura de edificación |



PARCELA "a.220.4"



- Límite de parcela
- Unidad de edificación
- Alineación de sótanos (Máxima/Obligatoria)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Residencia colectiva
- Usos terciarios
- Usos comerciales
- Equipamiento comunitario
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
- Porches (Uso público)
- Areas con servidumbre de uso publico
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Jardín uso privado no edificable
- Acceso camiones de bomberos
- Rasante perimetral estimada
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



PARCELA "a.220.4"
2. SECCIONES

