



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
“AAI.II13/IB.22” DEL A.U. “IB.22 INFERNUA/ EL INFIERNO”. SAN SEBASTIÁN**

**DICIEMBRE 2020 ABENDUA**

**EQUIPO REDACTOR:**

- Jon Orue abogado.
- Estudio de arquitectura y urbanismo Izaskun Larzabal.
- Colaboración: -Endara Ingenieros Asociados, SL.: Anteproyecto de Urbanización.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

## ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO "1. **MEMORIA**".
- DOCUMENTO "2. **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**".
- DOCUMENTO "3. **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**".
- DOCUMENTO "4. **PLANOS**".

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

## **DOCUMENTO "1. MEMORIA"**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

## DOCUMENTO

### "1. MEMORIA"

#### ÍNDICE

#### 1.-INTRODUCCIÓN.

- 1.1.-Antecedentes y objeto del Programa.
- 1.2.-Marco general de elaboración del presente Programa.
  - 1.2.1.-Marco legislativo vigente.
  - 1.2.2.-Régimen urbanístico de referencia.
- 1.3.-Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.-SITUACIÓN ACTUAL.

- 2.1.-Ámbito territorial de la Actuación Integrada.
- 2.2.-Características actuales del Ámbito.
- 2.3.-Estructura de la propiedad. Parcelario.
- 2.4.-Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.

#### 3.-DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.

- 3.1.-Delimitación del ámbito "AAI.II.13 del A.U IB.22 Infernua/El Infierno" y de la Unidad de Ejecución.
- 3.2.-Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.
- 3.3.-Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.
- 3.4.-Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.
- 3.5.-Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos.
- 3.6.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y de los terrenos que hayan de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 3.7.-Programa de realojos y traslados.
- 3.8.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.
  - 3.8.1.- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
  - 3.8.2.- Plazos para la realización de las obras de urbanización y plazos de edificación de los solares.
  - 3.8.3.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

ANEXOS:

"I": CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

"II": CUADROS RELATIVOS A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

" III": CONVENIO GERMAN HAYECK BLANCO

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

## 1.-INTRODUCCIÓN.

### 1.1.- Antecedentes y objeto del Programa.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula por iniciativa de los propietarios mayoritarios del ámbito, Altuna y Uria S.A. (20,80%), Amenabar Etxegintza Berria S.L.(20,85%) y M<sup>a</sup> Concepción Sorrondegui (3.45%) y tiene como ámbito territorial la denominada Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" de Donostia-San Sebastián, cuya ordenación urbanística estructural y pormenorizada o de desarrollo, está definida y contenida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de San Sebastián, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2020. En el momento en el que se elabora este Programa, se está a la espera de que sobre la misma recaiga el refrendo definitivo.

En ese contexto, el presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla para el Ámbito territorial de la Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", delimitado expresamente en el referido documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 2020, la programación del régimen y de las determinaciones urbanísticas de carácter pormenorizado.

El citado documento de ordenación urbanística define la ordenación pormenorizada y el régimen urbanístico aplicable en el referido Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", y delimita, para su desarrollo y ejecución, entre otros, el ámbito territorial de la denominada Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", con una superficie total de 54.140,00 m<sup>2</sup> ( según medición expresa de dicho ámbito territorial efectuada para la elaboración del presente documento, -a partir del legalmente establecido sistema de referencia geodésico oficial ETRS89 ( European Terrestrial Reference System 1989 ). Esta superficie, con la salvedad que se indicará seguidamente, es la considerada a todos los efectos en este Programa de Actuación Urbanizadora.

Así y como ya se ha señalado con anterioridad, dicha Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" constituye con carácter general el ámbito territorial objeto del presente documento.

A partir de esos antecedentes y por iniciativa de los propietarios mayoritarios del ámbito, - con arreglo a lo dispuesto en el artículo 157.e) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* -, se formula y promueve el presente Programa de Actuación Urbanizadora que, entre otras previsiones, determina y establece el sistema de ejecución privada para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística propuesta.

El mismo tiene por objeto regular y organizar el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada proyectada en el ámbito territorial de constante referencia - Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22", delimitada en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" -, y define y/o pormenoriza las determinaciones siguientes:

- Delimitación de la Actuación Integrada "AAI.II.13/IB.22" del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", con una superficie incluida dentro del Ámbito de Actuación Integrada de 54.140,00 m<sup>2</sup>, de los 66.161 m<sup>2</sup> totales, como resultado de no incluir en la misma los subámbitos denominados IB.22.02 Gasolinera e IB.22.03 Concesionario, que quedan fuera del Ámbito de la Actuación Integrada.

A dicha actuación, se adscribe otra superficie de 967,10 m<sup>2</sup>, situada en el exterior del delimitado Ámbito de Actuación Integrada, correspondiente a terrenos afectados por el

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>a</sup> C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

denominado "Convenio German Hayeck Blanco", con derechos edificatorios de 483,55m<sup>2</sup> para uso de vivienda libre en el A.U. IB.22 Infernua/El Infierno". (Se adjunta el convenio el anexo III)

Otros suelos externos que también son necesarios para poder ejecutar las previsión del ámbito, son los que se verán afectados por la construcción de la nueva rotonda que se prevé ejecutar.

Así, a efectos de la correspondiente participación en la equidistribución y/o reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución de la ordenación urbanística que nos ocupa, la superficie total vinculada a la definida Unidad de Ejecución "IB.22.Infernua/El Infierno" asciende a 55.107,10 m<sup>2</sup>.

- Delimitación e inclusión de la Actuación Integrada en una única Unidad de Ejecución.
- Concreción de los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.
- Determinación del sistema de actuación en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- Definición de las obras de urbanización a ejecutar – Anteproyecto de Urbanización -, y estimación aproximada de su coste.
- Definición del programa temporal de los trabajos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación.
- Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastian, libres de cargas de urbanización y de cualquier otra carga, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Programa de realojos.
- Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y de las dotaciones públicas.
- Estudio de viabilidad económico – financiera con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

## **1.2.-Marco general de elaboración del presente Programa.**

### **1.2.1.-Marco legislativo vigente.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI



**DOC. 1 MEMORIA**

---

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- 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.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Asimismo se redacta a partir de las determinaciones y régimen urbanístico establecido en el documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" y en el propio Plan General de Ordenación Urbana.

### **1.2.2.-Régimen urbanístico de referencia.**

Como ya se ha indicado, el régimen urbanístico básico para el "AAI.II.13/IB.22" está conformado por el documento de ordenación estructural y pormenorizada ( Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de 2010 y MPGOU IB.22 Infernua/El Infierno) de aplicación en el Ámbito de la Actuación Integrada que nos ocupa.

Corresponde al presente Programa de Actuación Urbanizadora la determinación de las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación vigentes para el ámbito "AAI.II.13/IB.22", la delimitación, la determinación del sistema de actuación, la proyección y ejecución de las obras de urbanización, las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, diferenciando en ellas las asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el referido Ámbito de Actuación Integrada de aquellas otras correspondientes a las Administraciones Públicas competentes en otras materias.

Asimismo y de forma complementaria, a los efectos de la correcta determinación de los criterios de ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada vigente en el ámbito territorial objeto del presente Programa, se ha de tener en consideración la previsión del "Convenio German Hayeck Blanco".

### **1.3.-Contenido formal del Programa de Actuación Urbanizadora.**

El presente Programa de Actuación Urbanizadora se adecua al contenido y documentación exigida en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto, a lo dispuesto en los artículos 153, 154 y 155 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y define

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

con la precisión necesaria las determinaciones que regulan el desarrollo y ejecución del ámbito territorial de la Actuación Integrada delimitada y denominada "AAI.II13/IB.22".

Para la A.A.I.II.13, la Modificación del Plan General prevé un total de 46.025,00 m<sup>2</sup>/(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales y 9.975,00 m<sup>2</sup>/(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios.

En rasgos generales, y sin entrar en detalles, los objetivos que persigue la reseñada Modificación del PGOU, son los siguientes :

.- Dar continuidad a la calle Xavier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado, pero que sin embargo termina en fondo de saco en la actualidad. Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno", esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri, que sube a Zuatzu, como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la Avenida de Tolosa y por la que se accede a las carreteras forales GI - 20 y GI - 21.

.- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

.- Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llano. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la carretera foral GI - 20 y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

.- Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

Sus determinaciones se integran y recogen en los siguientes documentos:

Documento "1. Memoria".

Documento "2. Anteproyecto de Urbanización".

Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera".

Documento "4. Planos".

En el primero de los documentos, 1 "Memoria", se recogen los antecedentes urbanísticos y de gestión que caracterizan la actuación proyectada; y, se establecen la totalidad de las determinaciones exigidas por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* para este instrumento de gestión y/o ejecución urbanística, estructuradas y/o diferenciadas en dos grandes epígrafes: las determinaciones jurídico - urbanísticas y las determinaciones técnico - urbanísticas.

En las " Determinaciones jurídico - urbanísticas " ( i ) se determina, define y delimita el AA.I.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", al que se adscribe unos terrenos exteriores (Convenio German Hayeck Blanco), que se incluyen a efectos del correspondiente reparto de los beneficios y las cargas derivados de la acción urbanística, ( ii ) se establece el régimen de actuación privada por el sistema de concertación para su desarrollo urbanístico, ( iii ) se relacionan las edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación, ( iv ) se establecen los criterios y condiciones para dar respuesta a los derechos derivados de la existencia de las edificaciones declaradas fuera de ordenación,

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

**DOC. 1 MEMORIA**

incluidos los derechos de realojo y traslado de las viviendas y las indemnizaciones correspondientes a las actividades económicas implantadas en el ámbito, ( v ) se propone el programa temporal para el desarrollo del proceso de gestión y la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, ( vi ) se recoge la relación de titulares de bienes afectados por la actuación y la medición de las superficies de las fincas afectadas, sin perjuicio de que éstas últimas se puedan concretar con mayor precisión en el posterior documento equidistribuidor y, por último, ( vii ) se delimita la Unidad de Ejecución.

Por su parte, en las " Determinaciones técnico - urbanísticas " se efectúa una remisión al documento 2 "Anteproyecto de urbanización del AAI.II.13 del "IB.22 Infernua/El Infierno", así como al resto de proyectos necesarios para la correcta urbanización del ámbito y comprensión de las determinaciones propuestas; todo ello, al objeto del cumplimiento de lo establecido en la legislación del suelo y urbanística.

El documento 2 "Anteproyecto de Urbanización" queda conformado por el "Anteproyecto de Urbanización del AAI.II.13 del "IB.22 Infernua/El Infierno", elaborado por "Endara Ingenieros Asociados, S.L." con fecha octubre de 2020. Se cumplimenta así el requisito establecido en el artículo 155 de la citada *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

El documento 3 "Estudio de viabilidad económico-financiera" contiene como su propio nombre indica, el estudio de viabilidad económico-financiera requerido en la legislación aplicable, incluyendo una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Por último, el documento 4 "Planos", recoge de forma gráfica, junto con los planos del Anteproyecto de Urbanización anteriormente citado, que constituye el documento "2"-, las determinaciones, de información y propositivas, contenidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.

## **2.-SITUACIÓN ACTUAL.**

### **2.1.- Ámbito territorial de la Actuación Integrada.**

De conformidad con las previsiones recogidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", el denominado Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II13/IB.22" queda conformado por los siguientes terrenos:

- La totalidad de los terrenos del Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno" clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, salvo las parcelas correspondientes a la gasolinera y al concesionario ( subámbitos IB.22.02 y IB.22.03 de la MPGOU del IB.22 Infernua/El Infierno).

- Los terrenos exteriores adscritos al Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", que conforman los terrenos propiedad de German Hayeck, se incorporan en este Programa de Actuación Urbanizadora (Convenio German Hayeck), a los efectos de la precedente equidistribución de beneficios y cargas.

- Los suelos exteriores al ámbito de la Actuación Integrada que resultan necesarios para ejecutar la nueva rotonda ( éstos no entran en el cómputo de superficies ).

La superficie total del Ámbito de Actuación integrada asciende, conforme a la medición legalmente establecida en el sistema de referencia geodésico oficial ETRS89, a 54.140,00 m<sup>2</sup>.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

El conjunto de ese Ámbito es el reflejado, entre otros, en el plano "1.2 Estado actual".  
Delimitación del "Ámbito de Actuación Integrada" del documento 4 "Planos" de este Programa.

## 2.2.-Características actuales del Ámbito.

El AA.I.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la carretera foral GI – 20 ( antigua Autopista de Bilbao - Behobia ) y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

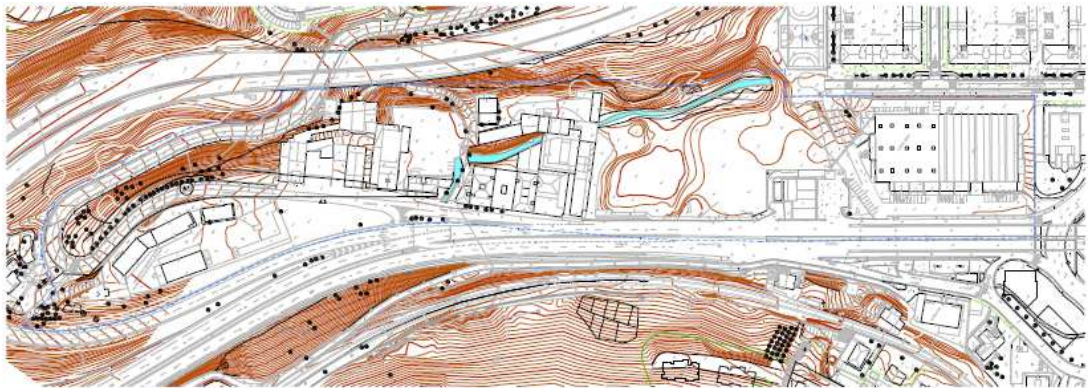
Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

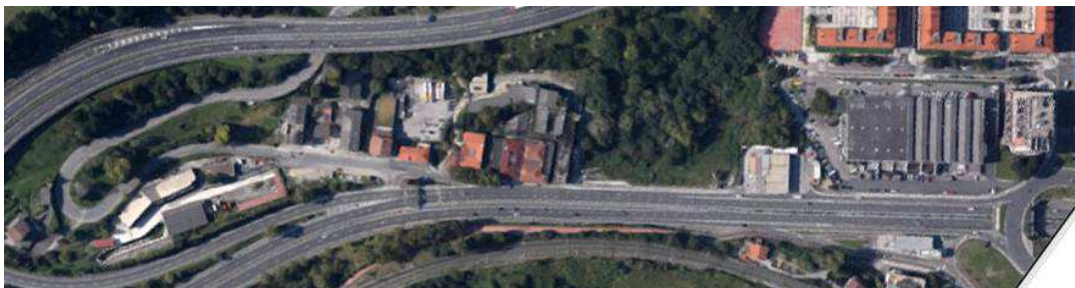
Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la carretera foral GI – 20, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado c/Xabier Lizardi.



Estado Actual



La delimitación del AA.I.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" posee una extensión de

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

54.140,00 m<sup>2</sup>. (según sistema de coordenadas ETRS89).

Al margen del ámbito descrito y denominado como AAI.13 del AU "IB.22 Infernua/El Infierno", existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan adscritos y delimitados, y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián les otorga una edificabilidad concreta según convenio formalizado al efecto.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hayeck Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, que están vinculados al Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II 13 quedando adscritos al mismo a efectos de su participación en la gestión, con una superficie de 967,10 m<sup>2</sup> que se reflejan en el plano "I.2 Estado Actual". Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

A estos efectos, se incorpora el Convenio expropiatorio aprobado en Junta de Gobierno de 12 de noviembre de 2019, mediante el que se reconoce una edificabilidad sobre rasante de 483,55m<sup>2</sup>(t) de vivienda libre.

### **2.3.-Estructura de la propiedad. Parcelario.**

Si bien la concreta determinación e identificación de los bienes y derechos afectados por la actuación se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, a los efectos del presente Programa la estructura de la propiedad es la que queda recogida en el Anexo "II.-Cuadro relativo a la situación actual de los terrenos y las edificaciones existentes" de esta Memoria.

Su delimitación gráfica, a efectos orientativos, queda recogida en el plano "III.1 Parcelario" del documento 4 "Planos" del presente Programa.

El área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberri bidea del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberri bidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.
- Edificio de viviendas de Zubiberri bidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberribidea 10, asentada en la cota +8,78.
- Edificio y solar que albergó las antiguas instalaciones de la empresa de transportes PESA, en Zubiberri bidea nº 16, asentado en la cota +9,00.
- Solar de Transportes La Gipuzkoana y Citroen, asentado en Zubiberri bidea 18 – 20, entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.
- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural.
- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excm. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberri bidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

- Transformador de IBERDROLA.

- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.

- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la carretera foral GI - 20 en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

En cualquier caso, la concreta determinación de las propiedades y sus titulares se efectuará en el contexto de la posterior elaboración y tramitación del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

#### **2.4.-Edificaciones, viviendas, locales y actividades económicas afectadas.**

Si bien la concreta y exhaustiva determinación e identificación de las viviendas, locales y actividades económicas se efectuará en el marco de los trabajos de elaboración del posterior Proyecto de Reparcelación, a formular y tramitar, de un primer análisis efectuado para la elaboración del presente Programa de Actuación Urbanizadora cabe señalar lo siguiente:

.- En el número nº 2 la Calle Zubiberri, se encuentran las antiguas instalaciones de la empresa Plásticos Oramil, actualmente sin actividad.

.- La empresa OISA S.A. tiene en funcionamiento un almacén eléctrico en la Calle Zubiberri nº 4.

.- En el nº 7 de la Calle se localiza el Parque de Maquinaria de la Diputación Foral de Gipuzkoa, adscrito al Departamento de Infraestructuras Vías, en el que existen cinco edificios destinados a laboratorio/vestuario, garaje ( 2 ), taller y taller de soldadura.

.- En el nº 7 bis se ubica un pequeño edificio destinado a centro de transformación de la empresa IBERDROLA S.A.

.- En el nº 8 de la calle – se trata de uno de los edificios de la Diputación Foral de Gipuzkoa -, el Departamento de Cultura viene utilizando el inmueble para almacén. Los otros dos edificios, ubicados en los números 6 y 10, también propiedad de la Administración Foral, se encuentran vacíos.

.- En el número 12 de la calle, se localiza un edificio residencial en que se encuentran habilitadas cuatro viviendas, mientras que en el nº 14, existe otra vivienda más.

.- En el número 16, se encuentra un edificio ( antiguas instalaciones de PESA ), sin actividad.

.- En los números 18 y 20 de la Calle se localizan varias edificaciones, también todas ellas sin actividad.

### **3.-DETERMINACIONES JURÍDICO - URBANÍSTICAS.**

#### **3.1.- Delimitación del ámbito “ AA.I.II.13 del A.U IB.22 Infernua/El Infierno ” y de la Unidad de Ejecución.**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

Como se ha indicado anteriormente, la Actuación Integrada AAI.II.13, delimitada en el documento de "MODIFICACION DEL PGOU DE SAN SEBASTIAN REFERIDA AL A.U. "IB.22 INFERNUA – EL INFIERNO ", con una superficie de 54.140,00 m<sup>2</sup>, es el ámbito al que se circunscribe el presente Programa de Actuación Urbanizadora. (Incluidos los 967,10m<sup>2</sup> de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck)

Con arreglo a las previsiones recogidas en el documento de ordenación estructural, en el presente Programa todo el ámbito de la Actuación Integrada se incluye en una Unidad de Ejecución, y ello con arreglo a lo dispuesto en el art. 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La Unidad de Ejecución comprende una superficie de 54.140,00 m<sup>2</sup> al que se suman los 967,10m<sup>2</sup> de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck

Aun cuando se localizan en el exterior de la Unidad de Ejecución, quedan adscritos a ésta 967,10 m<sup>2</sup>, que fueron propiedad de German Hayeck Blanco, y que actualmente se viene destinado a vial rodado. Ello con arreglo al Convenio suscrito por la Administración Municipal y los interesados, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 12-11-2019. Con arreglo a lo consensuado en el indicado documento contractual, a los reseñados suelos se les reconoce una edificabilidad de 488,55 m<sup>2</sup>/(t) de vivienda libre.

Otro suelos excluidos de la Unidad de Ejecución, pero necesarios para ejecutar las previsiones del planeamiento, son los suelos exteriores afectados por la ejecución de la nueva rotonda.

La Unidad de Ejecución pasa a denominarse "U.E. AAI. II.13/IN.01" y queda reflejada gráficamente en el plano "II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución."

### **3.2.- Régimen general de ejecución urbanística y sistema de actuación.**

Como ha quedado indicado en el apartado precedente, además de los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución, los terrenos exteriores a la Unidad de Ejecución afectados por la ejecución de la nueva rotonda, se adscriben a ésta a los efectos de la ejecución de las obras de urbanización.

Por lo que respecta a los suelos afectados por el convenio ( los que fueron propiedad de German Hayeck Blanco ), también se vinculan y adscriben a la Unidad de Ejecución, tanto a los efectos de su urbanización como a los de su reparto en los beneficios y cargas del ámbito.

En lo relativo a la concreción del sistema de actuación, y teniendo en cuenta los criterios relativos al mejor cumplimiento de los fines que se establecen desde el planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico – financieros y la capacidad de gestión que ostentan tanto la propiedad mayoritaria del suelo (Altuna y Uria S.A, Amenabar Etxegintza Berria S.L y M<sup>a</sup> Concepción Sorrondegui) como la Administración Municipal, se establece el sistema de ejecución privada por concertación.

### **3.3.-Edificaciones, instalaciones y usos existentes declarados fuera de ordenación.**

En el plano normativo 4.2 " *CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN* " del documento de " *MODIFICACION DEL PGOU DE SAN SEBASTIAN REFERIDA AL A.U. "IB.22 INFERNUA – EL INFIERNO* "; se recogen las edificaciones existentes en la Actuación Integrada, y por ende en la Unidad

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>a</sup> C. SORRONDEGUI



DOC. 1 MEMORIA

de Ejecución, que por resultar contrarias con la ordenación que se establece, resultan disconformes y pasan a estar declaradas en situación de fuera de ordenación.

En concreto, son las siguientes :

- Edificaciones existentes en el nº 2 del Camino de Zubiberri ( antiguas instalaciones de PLASTICAS ORAMIL ).
- Edificación existente en el nº 4 del Camino de Zubiberri ( instalaciones de OISA S.A. – Almacén de material eléctrico ).
- Edificaciones existentes en los números, 6, 8 y 10 del Camino de Zubiberri ( almacén y antigua Casa de Camineros de Zapatari – Diputación Foral de Gipuzkoa).
- Edificaciones residenciales existentes en los números 12 y 14 del Camino de Zubiberri.
- Edificaciones existentes en el nº 16 del Camino de Zubiberri ( antiguas instalaciones de PESA ).
- Edificaciones existentes en los números 18, 20 y 22 del Camino de Zubiberri ( antiguas instalaciones de diversos talleres y actividades ).
- Edificaciones e instalaciones existentes en el nº 7 del Camino de Zubiberri ( parque de maquinaria y laboratorio de Zapatari – Diputación Foral de Gipuzkoa ).
- Pequeña edificación existentes en el nº 7 bis del Camino de Zubiberri ( centro de transformación de IBERDROLA S.A. ).

La ejecución de la ordenación fijada por el documento de planeamiento identificado, conlleva que las reseñadas edificaciones e instalaciones deban de ser demolidas y el derecho de sus propietarios a percibir las correspondientes indemnizaciones que se cuantifican en el Estudio económico – financiero, sin perjuicio de que su determinación definitiva vendrá plasmada y concretada en el posterior Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Por otra parte, en el apartado que se incluye seguidamente, se recogen los criterios que se seguirán en cada uno de los casos.

**3.4.- Criterios de actuación respecto de las edificaciones existentes, así como respecto de las viviendas y actividades económicas implantadas en ellas, que se ven afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto.**

El art. 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto ( de aplicación supletoria en la Comunidad Autónoma del País Vasco según viene determinado en la exposición de motivos del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo ), dispone que las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios, titulares o interesados, con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de cargas de urbanización.

Por otra parte, el apartado tercero de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, viene a establecer las reglas que se han de seguir en aquellos supuestos en los que, en unidades de ejecución que no se gestionen por el sistema de ejecución pública por expropiación, existan ocupantes legales de viviendas, o actividades económicas en funcionamiento, que resulten radicalmente

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI



incompatibles con el planeamiento.

Como ha quedado indicado, todas las edificaciones existentes en el ámbito de actuación han sido declaradas en situación de fuera de ordenación por la Modificación del Plan General, por lo que deberán ser derribadas.

Respecto de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, tendrán derecho al realojo aquellos que, en correspondencia a sus aportaciones, en la reparcelación o en la división en propiedad horizontal del inmueble, resulten adjudicatarios de edificabilidades urbanísticas inferiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre.

El derecho de realojo se materializará mediante la puesta a disposición de los interesados de una vivienda al precio establecido por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia que ocupaban la vivienda habitual.

Dado que en el ámbito se prevé la promoción de viviendas sociales, el derecho de realojo de materializará mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales de viviendas de éstas viviendas. El proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se concretará, recogiendo como carga real sobre el inmueble.

Por otra parte, y dado que no resulta compatible para la construcción de los nuevos edificios con los que han de ser derribados, en tanto se materializa el realojo definitivo, para los ocupantes legales de viviendas se articulará una realojo transitorio. En lo que respecta a las instalaciones del almacén de electricidad de Ozcariz Iluminación, se estará a lo que resulte del convenio.

Por lo que respecta a las actividades en funcionamiento, y siempre y cuando dispongan de las preceptivas licencias de actividad, su traslado al nuevo emplazamiento ( incluyéndose en este capítulo los conceptos tales como traslados, paralización, instalaciones no trasladables, lucro cesante temporal, ..... ) tendrá la condición de carga de urbanización.

Con arreglo a las indicadas previsiones, seguidamente se procede a relacionar los criterios que se observarán en cada uno de los supuestos.

### **3.5.- Criterios de distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos.**

En la distribución y adjudicación de los derechos urbanísticos, cuya materialización se concretará en el posterior Proyecto de Reparcelación, los criterios que serán tenidos en cuenta, serán los siguientes :

.- El derecho de los propietarios lo será en proporción a las superficies de terrenos que aporta cada uno de ellos. La salvedad al principio general indicado, se aplicará en el caso de German Hayeck Blanco ( las circunstancias que concurren en este caso ya han sido expuestas a lo largo de los apartados precedentes ) a quien se le reconocerán y adjudicarán 488,55 m<sup>2</sup>/(t) de vivienda libre.

.- Por el concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián se le adjudicará el 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de la Unidad de Ejecución.

### **3.6.- Propuesta de localización de la edificabilidad urbanística y de los terrenos que hayan de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián por el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

**DOC. 1 MEMORIA**

Sin perjuicio de que su concreción definitiva le corresponde realizar al posterior Proyecto de Reparcelación, los derechos que le correspondan a la Administración Municipal por el indicado concepto se materializarán mediante la adjudicación de edificabilidades urbanísticas en las parcelas que acogerán las viviendas sometidas a protección pública (parcelas a.30.3 y a.30.2 ).

**3.7.- Programa de realojos y traslados.**

Con arreglo a la información que se ha recabado al respecto, y sin perjuicio de que será el posterior proyecto de reparcelación, quien determine definitivamente quienes ostentan los derechos, a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, apartado 3.a), se relacionan los ocupantes de inmuebles y actividades económicas que por resultar incompatibles con el planeamiento, deberán ser objeto de realojo ó traslado.

.- Camino de Zubiberri nº 4 : Instalaciones de OISA S.A. – Almacén de material eléctrico.  
Titular de la actividad : Ozcariz Iluminación S.A.

.- Camino de Zubiberri nº 8 : Almacén del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

.- Camino de Zubiberri nº 7 : Parque de Maquinaria de la Diputación Foral de Gipuzkoa adscrito al Departamento de Infraestructuras Viarias.

.- Camino de Zubiberri nº 7 bis : Centro de transformación de IBERDROLA S.A.

.- Camino de Zubiberri nº 12 :

- Vivienda 1º Dcha : Miren Jaione Larrarte Graña.
- Vivienda 2º Dcha : José M. Larrarte Graña.
- Vivienda 2º Izda. : Iñigo Ander Hueso. (deberá acreditar que reside en el inmueble, no se tiene constancia)

**3.8.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.**

3.8.1.- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.

Con arreglo a las previsiones que establece la normativa vigente en lo relativo a la gestión por el sistema de concertación, se establece el siguiente calendario :

.- Presentación en el Ayuntamiento de Donostia, por los propietarios que representen más de 50% de la propiedad del suelo, de la propuesta de Convenio de Concertación : 1 mes a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Programa.

.- Constitución de la Junta de Concertación en escritura pública y presentación de una copia de la misma en sede municipal para su aprobación : 1 mes, a contar desde la firma del Convenio de Concertación.

.- Aprobación inicial en el seno de la Junta de Concertación del Proyecto de Reparcelación : 1 mes, a contar de la notificación de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

.- Presentación en el Ayuntamiento de Donostia del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva : 1 mes a contar desde la finalización del plazo de información pública.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI

**DOC. 1 MEMORIA**

---

.- Presentación en sede municipal del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución para su tramitación y aprobación : 2 meses, a contar de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3.8.2.- Plazos para la realización de las obras de urbanización y plazos de edificación de los solares.

Dada la entidad de las actuaciones previstas, se propone que toda la edificación y urbanización se ejecute en una única fase, en la que se acometerá conjuntamente la urbanización y edificación. Para ello se fija un plazo de 4 años, que comenzará a computar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.8.3.- Plazos de cesión de la obra de urbanización y de las dotaciones públicas.

Dentro del plazo establecido en el apartado anterior, se procederá a ceder al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, y a recibir por éste, tanto las obras de urbanización como las dotaciones públicas locales construidas que se prevé se cedan por la Modificación del Plan General que sirve de marco de referencia a este Programa.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI

**ANEXO "I"**

**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

## CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

### CARACTERÍSTICAS GENERALES

La totalidad de los terrenos del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13 del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" están clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Superficie del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13 del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" .....54.140m<sup>2</sup> + 967,10m<sup>2</sup> de los terrenos exteriores adscritos de German Hayeck

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m <sup>2</sup> ]
a.30.1 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda libre)	4.452 m <sup>2</sup>
a.30.2 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda VTRE)	1.607 m <sup>2</sup>
a.30.3 (residencial)	Residencial de Edificación Abierta "a.30" (vivienda VPS)	2.549 m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal parcelas uso residencial</b>	<b>8.608 m<sup>2</sup></b>
b.20.1 (terciario)	Terciario "b.20"	4.072 m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal parcelas uso terciario</b>	<b>4.072 m<sup>2</sup></b>
g.00 (equip. comunitario)	Parcela de equipamiento comunitario "g.00"	925 m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal parcelas equipamiento comunitario</b>	<b>925 m<sup>2</sup></b>
e.10 (vías urbanas)	Red de comunicación viaria	15.618m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal viario y áreas peatonales</b>	<b>15.618m<sup>2</sup></b>
f.10.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	9.575 m <sup>2</sup>
f.10.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	7.371m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal espacios libres urbanos f.10</b>	<b>16.946m<sup>2</sup></b>
f.20.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	382 m <sup>2</sup>
f.20.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	778 m <sup>2</sup>
f.20.3 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	598 m <sup>2</sup>
f.20.4 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	3.626 m <sup>2</sup>
f.20.5 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	268 m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal espacios libres urbanos f.20</b>	<b>5.652m<sup>2</sup></b>
f.30.1 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	911 m <sup>2</sup>
f.30.2 (espacio local libre)	Espacio libre urbano	1.408 m <sup>2</sup>
	<b>Subtotal espacios libres urbanos f.30</b>	<b>2.319m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL AA.I.II.13 DEL A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"</b>		<b>54.140 m<sup>2</sup></b>

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

DOC. 1 MEMORIA

**ZONIFICACIÓN GLOBAL del AAI.II.13**

	SUPERFICIE.....	EDIFIC.
* Zona "A.30/IB.22" (Residencial de Edificación Abierta)	13.822 m2	
RESIDENCIAL		46.025m2(t)
TERCIARIO COMERCIAL EN PB		1.845m2(t)
* Zona "B.20/IB.22" (terciario)	28.442m2	8.130m2(t)
* Zona "E.10/IB.22" (Vías Urbanas S.G.)	4.946m2	
* Zona "F.10/IB.22" (Espacios libres S.G.)	6.005m2	
* Zona "G.00/IB.22" (Equipamiento comunitario)	925m2	1500m2(t)
<b>* TOTAL</b>	<b>54.140 m2</b>	

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SR del AAI.II.13**

	SUPERFICIE	EDIF.RESIDENCIAL	EDIF.TERCARIO	EDIF.EQUIP.	EDIF ALOJ. DOT
* a.30.1 (residencial)	4.452 m2	27.615m2(t)	1.845m2(t)	3.485m2(t)	
* a.30.2 (residencial)	1.607 m2	9.205m2(t)		1.390m2(t)	
* a.30.3 (residencial)	2.549 m2	9.205m2(t)		2.130m2(t)	
* b.20.1 (terciario)	4.072 m2		8.130m2(t)	1.370m2(t)	
* e.10 (vías urbanas)	15.618m2				
* f.10.1 (espacio local libre)	9.575 m2				
* f.10.2 (espacio local libre)	7.371m2				
* f.20.1 (espacio local libre)	382 m2				
* f.20.2 (espacio local libre)	778 m2				
* f.20.3 (espacio local libre)	598 m2				
* f.20.4 (espacio local libre)	3.626 m2				
* f.20.5 (espacio local libre)	268 m2				
* f.30.1 (espacio local libre)	911 m2				
* f.30.2 (espacio local libre)	1.408 m2				
* g.00 (equip. comunitario)	925m2				1.500 m2(t)
<b>* TOTAL</b>	<b>54.140 m2</b>	<b>46.025m2(t)</b>	<b>9.975m2(t)</b>	<b>8.375m2(t)</b>	<b>1.500m2(t)</b>

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI

**EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA EN EL AAI.II.13**

<b>* USO RESIDENCIAL EN EL AAI.II.13</b>	<b>46.025m<sub>2</sub>(t)</b>
. Nuevo desarrollo	46.025m <sub>2</sub> (t)
<b>* USO Terciario EN EL AAI.II.13</b>	<b>9.975m<sub>2</sub>(t)</b>
<b>* TOTAL (USOS PRINCIPALES) EN EL AAI.II.13</b>	<b>56.000m<sub>2</sub>(t)</b>
. Nuevos desarrollos	56.000m <sub>2</sub> (t)

**EDIFICABILIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS**

<b>*USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>8.375m<sub>2</sub>(t)</b>
. Nuevo desarrollo	8.375m <sub>2</sub> (t)

<b><u>EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS DOTACIONALES</u></b>	<b>1.500m<sub>2</sub>(t)</b>
--	------------------------------

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

**CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS CON EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ORDENADAS**

**PARCELA a.30.1**

PARCELA a.30.1/IB.22.01	Superficie de parcela	4.452 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda de promoción libre VL	27.615m <sup>2</sup> (t)
	Uso comercial terciario	1.845m <sup>2</sup> (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	3.485m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística sobre rasante</b>		<b>32.945m<sup>2</sup>(t)</b>
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	25.388m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística bajo rasante</b>		<b>25.388m<sup>2</sup>(t)</b>

**PARCELA a.30.2**

PARCELA a.30.2/IB.22.01	Superficie de parcela	1.607 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda Tasada del Régimen General VTRE	9.205m <sup>2</sup> (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	1.390m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística sobre rasante</b>		<b>10.595m<sup>2</sup>(t)</b>
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	7.708m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística bajo rasante</b>		<b>7.708m<sup>2</sup>(t)</b>

**PARCELA a.30.3**

PARCELA a.30.3/IB.22.01	Superficie de parcela	2.549 m2
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m2(t)
Sobre rasante	Vivienda de Protección Social VPS	9.205m <sup>2</sup> (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	2.130m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística sobre rasante</b>		<b>11.335m<sup>2</sup>(t)</b>
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	10.196m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística bajo rasante</b>		<b>10.196m<sup>2</sup>(t)</b>

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI



**PARCELA b.20.1**

PARCELA b.20.1/IB.22.01	Superficie de parcela	4.072m <sup>2</sup>
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística m <sup>2</sup> (t)
Sobre rasante	Nueva edificabilidad terciaria	8.130m <sup>2</sup> (t)
	Equipamiento dotacional (edificabilidad no lucrativa)	1.370m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística sobre rasante</b>		<b>9.500 m<sup>2</sup>(t)</b>
Bajo rasante	Edificabilidad BR (Hasta 4 plantas de sótano)	13.088m <sup>2</sup> (t)
<b>Total edificabilidad urbanística bajo rasante</b>		<b>13.088m<sup>2</sup>(t)</b>

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URÍA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

**ANEXO "II"**

**CUADRO RELATIVO A LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS Y  
EDIFICACIONES EXISTENTES**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
M<sup>º</sup> C. SORRONDEGUI

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AA.I.II.13 DEL  
A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

**DOC. 1 MEMORIA**

**CUADRO DE PROPIETARIOS DEL A.A.I.II.13 DEL A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
P1	312	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	
P2	162	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	
P3	248	Altuna y Uria	Avda. Tolosa s/n	
P4	11.012	Altuna y Uria	Avda. Tolosa 913	
P5	4.155	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 2	
P6	1.192	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 903	
P7	600	Bolsaire SL	c/ de Zubiberri 4	
P8	1.661	Diputación Foral de Gipuzcoa	c/ de Zubiberri 6-8-10	
P9	327 ( * )	Comunidad de propietarios	c/ de Zubiberri 12-14	
P10	91	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri s/n	
P11	435	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	Vialidad pública
P12	2.871	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 16	
P13	3.077	Amenabar Etxegintza Berria SL	c/ de Zubiberri 18-20-22	
P14	1.867	Mª Concepción Sorrondegui y otros	c/ de Zubiberri 901	
P15	11.318	Ayuntamiento de San Sebastián	Avda. Tolosa	Vialidad pública
P16	4.574	Diputación Foral de Gipuzcoa/Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri 7	
P17	60	Iberdrola S.A	c/ de Zubiberri 7w	
P18	1.360	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P19	3.281	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P20	2.282	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Zubiberri	
P21	894	Ayuntamiento de San Sebastián	c/ de Xabier Lizardi	
	2.361	Dominio público hidráulico		
<b>TOTAL</b>	<b>54.140</b>			
<b>GH</b>	967,10	German Hayeck		

( \* ) Comunidad Propietarios Zubiberri números 12 -14 :

- Número 12 : 1º Izda : José Manuel Soroa Aizpurua.
- Número 12 : 1º Dcha : Miren Jaione Larrarte Graña.
- Número 12 : 2º Izda : Iñigo Ander Hueso.
- Número 12 : 2º Dcha : José M. Larrarte Graña.
- Número 14 : PB : Hermanos Madina Sánchez.

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI

**ANEXO "III"**

**CONVENIO GERMAN HAYECK BLANCO**

Equipo redactor:

JON ORUE ABOGADO.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL  
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:

ALTUNA Y URIA S.A.  
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.  
Mª C. SORRONDEGUI



## CONVENIO DE NATURALEZA EXPROPIATORIA

En San Sebastián, a 29 de enero de 2020.

### REUNIDOS

**DE UNA PARTE:** Don German Hayeck Blanco, mayor de edad, vecino de Bilbao, con domicilio en la calle Lehendakari Leizaola n.º 20 3ºB, provisto de DNI nº 14.761.234-H

**DE OTRA PARTE:** Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.981.458-T en su calidad de Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de SAN SEBASTIÁN.

### INTERVIENEN

Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de noviembre de 2019.

Don German Hayeck Blanco, en su propio nombre y derecho

Ambas partes, se reconocen mutua y recíproca capacidad, en la respectiva representación con que intervienen, para el otorgamiento de este Convenio, y a tal efecto,

### EXPONEN

**I.-** Que Don Germán Hayeck Blanco es titular registral de la finca que se describe:

*“Parcela de terreno de 967,10 m<sup>2</sup> de superficie sita en la Jurisdicción de San Sebastián, barrio de “El Antiguo”, partido de Ibaeta, y cuyos lindes son, por el norte: con pertenecidos del*



Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza  
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, I - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus  
20003 Donostia / San Sebastián

*Caserío Sasiotegi, por el sur: con parcela segregada, hoy casa Bide Erdi, por el este: con terreno de los Ferrocarriles Vascongados y por el oeste: con carretera de Madrid a Irún”.*

TITULO: Herencia de su madre Doña Balbina Blanco Bernardina, quien adquiere una mitad indivisa por compra el 31 de mayo de 1958 y la otra mitad por compra el 9 de abril de 1963, en ambos casos ante el Notario de San Sebastián D. Miguel Castells.

**II.-** Que la finca de Germán Hayeck, de una superficie de 967,10 m<sup>2</sup>, fue ocupada en su día por las obras de la variante de la autopista de San Sebastián, sin transmisión previa al efecto, sin seguirse expediente de expropiación ni de otro tipo, y sin pago de indemnización alguna, habiéndose convertido en la actualidad en un ramal de la referida autopista y en un muro de contención de la caída de la ladera por donde discurre el ferrocarril Bilbao-San Sebastián.

Se ubicaban tales metros cuadrados en el que hoy es el Ámbito Urbanístico IB.20, Sasiotegi, ubicado en el extremo suroeste del Barrio de Ibaeta, en el entorno próximo del apeadero de la red ferroviaria de Euskotren y la glorieta de Errotaburu; un ámbito ya urbanizado y edificado.

*Miguel Castells*  
107/005 XVII

**III.-** Que por discrepancias surgidas y mantenidas durante décadas entre Doña Balbina Blanco y Don Germán Hayeck por una parte, y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, referidas a la existencia real, y a la ubicación de tal finca, con origen en las confusiones causadas por la segregación de la finca inicial de la que provenía, la posterior edificación sobre la parte segregada, y la venta de viviendas y locales a varios propietarios, tras la redacción de varios borradores sin que fuesen definitivamente firmados por las partes y ante la falta de acuerdos definitivos que resarcieran la pérdida de su terreno, por Don German Hayeck, fueron interpuestos dos Recursos Contencioso-Administrativos:

*MS*

Uno, que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número uno de Donostia-San Sebastián, con el número 13/2014, presentado contra la Resolución de 15 de Enero de 2013 del Delegado de Hacienda de este Ayuntamiento, que resolvía el Recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución de 21 de Noviembre de 2012, dictada por el mismo órgano, y que declaraba inadmisibles las reclamaciones de petición del

reconocimiento de la responsabilidad de esta Administración, instada por Don Germán Hayeck, por escrito de 25 de Julio de 2.012, para que en definitiva se iniciasen los trámites para la valoración de los terrenos a los que este Recurso se refiere, con cuanto otro procediera por tal estimación, o de forma alternativa, se iniciasen los trámites para la finalización convenida de tal Reclamación;

- Y otro que se sigue ante la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, con el número 1.122/2012, contra la Resolución de 23 de Octubre de 2012, que desestimó la el Recurso de Reposición interpuesto por Don Germán Hayeck contra la resolución de 29 de Junio de 2012, contra la resolución de 24 de Mayo de 2012, dictada por el Jurado Territorial de Expropiación forzosa de Gipuzkoa, que inadmitió ...

Por el inicio de conversaciones entre las partes tendentes a alcanzar un acuerdo que solucionase definitivamente las diferencias existentes entre ambos, fueron presentados sendos escritos de solicitud de suspensión de los dos recursos, petición acordada por ambos órganos jurisdiccionales.

**IV.-** Que el Ayuntamiento de San Sebastián ha iniciado la modificación de su Plan General de Ordenación Urbana, y en concreto del Ámbito Urbanístico IB.22 “El Infierno”, ubicado en el Extremo sur del barrio de Ibaeta.

**V.-** Que es intención de las partes poner fin a las discrepancias que mantienen, y a tal efecto el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela descrita en el Expositivo I de este escrito, y que se ubica en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

En atención a ello, y de modo análogo a lo acordado en los denominados convenios de la Variante el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán Hayeck 483,55 m<sup>2</sup> de techo para uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico IB. 22 “El Infierno”





Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza  
Dirección de Urbanismo Sostenible

Ijentea, 1 - Tel. 943483838 - 943481000 - Faxe 943481144 - [www.donostia.eus](http://www.donostia.eus)  
20003 Donostia / San Sebastián



**VI.-** Con tales antecedentes, y por las conversaciones mantenidas las partes han convenido en formalizar este Convenio que llevan a término conforme a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

**Primera.-** El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, reconoce la titularidad de Don German Hayeck, como heredero de su madre Doña Balbina Blanco, de la parcela de 967,10 m<sup>2</sup> descrita en el Expositivo I de este escrito, y que se ubicó en el que hoy es el Ámbito Urbanístico Sasiotegui.

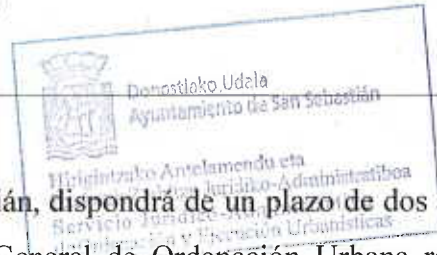
**Segunda.-** El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se compromete a adjudicar a Don Germán Hayeck 483,55 m<sup>2</sup> de techo para el uso de vivienda libre en el Ámbito Urbanístico denominado “El Infierno”, mediante la incorporación del presente compromiso al documento de Modificación del PGOU del ámbito “El infierno” actualmente en tramitación y a su posterior plasmación en el proyecto de distribución de beneficios y cargas del citado ámbito. El adjudicatario deberá hacer frente a las cargas de urbanización correspondientes a la superficie de techo adjudicada.

**Tercera.-** Una vez suscrito el presente convenio las partes suscribirán los documentos que sean precisos -actas de ocupación y pago- para que la finca de 967,10 m<sup>2</sup> pase a la titularidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y pueda ser registrada a su nombre.

**Cuarta.** Una vez suscrito el presente convenio las partes presentaran un escrito conjunto al Juzgado Contencioso n.º 1 y al TSJ del País Vasco comunicando que han alcanzado un acuerdo y solicitando, en consecuencia, el archivo definitivo de los procedimientos contencioso administrativos suspendidos.

**Quinta.-** El cumplimiento íntegro de las previsiones contempladas en el presente convenio representará la renuncia por parte de la propiedad a cualquier otro tipo de compensación o indemnización.





**Sexta.-** El Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, **dispondrá de un plazo de dos años** para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al Ambito Urbanístico IB.22 El Infierno, y de otros dos para la aprobación del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas.

En el supuesto de no aprobarse dichos Plan y Proyecto en los plazos indicados, el presente convenio quedará automáticamente resuelto, salvo que las partes intervinientes pacten una ampliación del mismo.

**Séptima.-** Las partes acuerdan expresamente que cualquier persona, física o jurídica, podrá subrogarse en la posición ostentada por el propietario actual de la finca referida en el presente Convenio, asumiendo la totalidad de los derechos y obligaciones previstos en el mismo.

Bastará para que opere tal subrogación con la mera notificación de su existencia a la Corporación Local, indicando la persona o personas, físicas o jurídicas, que se subrogan en la posición del actual propietario.

Y en prueba de su conformidad, y para su constancia y efecto, firman las partes el presente convenio, en lugar y fecha al principio indicados.



Miren Nekane Arzallus Iturriza



German Hayeck Blanco

10740n XVI