Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala — Boletín Oficial de Gipuzkoa

2021eko otsailaren 24a, asteazkena — 36 — Miércoles, a 24 de febrero de 2021

DONOSTIAKO UDALA

Hirigintza Sostengagarria

Ikusgai izatea Donostiako Aldakoeneko hegaleko zenbait lurzoru (HAPO-ko EG.04 Atotxa, EG.06 Mandasko Dukea eta EG.08 Aldakoenea Hirigintza Alorrak) eta Altzako Eraikuntza Institutua (HAPO.ko HE AU.AL.03) berrantolatzeko hitzarmena. Donostiako Udala, Kutxa Fundazioa eta Kutxa Banku Fundazioa.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko abenduaren 29an egindako bileran honakoa onartu zuen:

Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta egoitza elektronikoan argitaratu eta hogei egunean ikusgai jarrita edukitzea oso-osorik, Donostiako Udalak, Kutxa Fundazioa eta Kutxa Banku Fundazioa Donostiako Aldakoeneko Hegaleko zenbait lurzoru (HAPO-ko EG.04 Atotxa, EG.06 Mandasko Dukea eta EG.08 Aldakoenea Hirigintza Alorrak) eta Altzako Eraikuntza Institutua (HAPO.ko HE AL.03) berrantolatzeko hirigintza hitzarmena, alegazioak aurkeztu ahal izateko.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarrian (8 puntua) ezarritarakoaren arabera, hitzarmenaren eduko osoa argitaratzen da:

Donostiako Aldakoeneko hegaleko zenbait lurzoru (HAPO-ko EG.04 Atotxa, EG.06 Mandasko Dukea eta EG.08 Aldakoenea Hirigintza Alorrak) eta Altzako Eraikuntza Institutua berrantolatzeko hitzarmena.

Donostia, 2020ko .....aren .....(a).

BILDUTAKOAK

Alde batetik: ..... adinduna (NAN zenbakia: .....), Donostiako Udalaren ordezkari gisa.

Beste aldetik: ..... adinduna, (NAN zenbakia: .....; eta jakinarazpenetarako helbidea: ..... kalea, Donostia).

PARTE HARTZAILEAK

....., Donostiako Udalaren izenean eta ordezkari gisa, Tokiko Gobernu Batzarrak 2020ko ko ..... bilkuran berariaz emandako eskumenak baliatuz.

....., Kutxa Fundazioaren ordezkari gisa (IFZ: .....). Erakunde hori Euskal Autonomia Erkidegoko Fundazioen Erregistroan inskribatua dago. Haren ordezkaritza ..... bidez egiaztatu du.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Urbanismo Sostenible

Exposición al público del convenio referente a la reordenación de diversos suelos de la ladera de Aldakonea (AU.EG.04 Atotxa, AU.EG.06 Duque de Mandas y AU EG.08 Aldakonea del PGOU) y del Instituto de la Construcción en Altza (AU AL.03 del PGOU) en San Sebastián. Ayuntamiento de San Sebastián, Kutxa Fundazioa y Fundación Bancaria Kutxa.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

Someter a información pública, durante el plazo de veinte días, el contenido íntegro del convenio referente a la reordenación de diversos suelos de la Ladera de Aldakonea (AU.EG.04 Atotxa, AU EG.06 Duque de Mandas y AU EG.08 Aldakonea del PGOU) y del Instituto de la Construcción en Altza (AU AL.03 del PGOU) en San Sebastián, entre el Ayuntamiento de San Sebastián, Kutxa Fundazioa y Fundación Bancaria Kutxa, mediante su publicación en el Boletin Oficial dede Gipuzkoa y la Sede Electrónica, a efectos de que se puedan formular alegaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima (punto 8) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se publica el contenido íntegro del convenio:

Convenio referente a la reordenación de diversos suelos de la ladera de Aldakonea (AU.EG.04 Atotxa, AU.EG.06 Duque de Mandas y AU EG.08 Aldakonea del PGOU) y del Instituto de la Construcción en Altza (AU AI.03 del PGOU) en Donostia/San Sebastián.

En Donostia/San Sebastián a ..... de .....2020.

REUNIDOS

De una parte: D. ....., mayor de edad, con D.N.I. n.º ..... en representación del excmo. Ayuntamiento de San Sebastián.

De la otra: D. ....., mayor de edad, con D.N.I. n.º ..... y domicilio a efectos de notificación en Donostia/San Sebastián, C/ ....

ACTÚAN

D. ..... en su calidad de .... en representación del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas por (Junta Gobierno Local) en sesión de 2020.

D. ....., en representación de Kutxa Fundazioa, con N.I.F., entidad inscrita en el Registro de Fundaciones del País Vasco con fecha ..... y n.º ..... Acredita su representación mediante .....

EK\CV GAO-I-2021-00996

Gainera, ...k hartu du parte, Kutxa Banku Fundazioaren (IFK: .....) ordezkari gisa. Erakunde hori .....n dago inskribatua.

Bi alderdiek behar besteko ahalmena aitortzen diote elkarri zuzenbidean behar den horretara behartzeko, eta hauek dira azaltzen dituzten.

AURRERAKIAK

1. 2010-06-25ean onetsitako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala, 2010-11-19), besteak beste, EG.06 eta EG.08 hirigintza eremuak jasotzen ditu Egia auzoan. Bi eremu horien mugapenaren barruan dago Aldakoeneko hegala.

Bi eremuak hiri lurzoru gisa sailkatuta daude, eta, hurrenez hurren, 18.200 m^2 eta 117.240 m^2-ko azalera dute. Lehenengoak bizitegi kalifikazio orokorra du (A.20/EG.06), eta bigarrenak, berriz, ekipamendukoa (G.00/EG.08) eta bizitegikoa (A.30/EG.08). Bi eremuak daude hiri lurzoru gisa sailkatuak. HAPOk EG.06 hirigintza eremuaren antolamendu xehatua jasotzen du, eta lehendik dagoen eraikina finkatzen du, bai «a.21 Zabalgune zaharrak» etxebizitzarako, bai «b.20 hirugarren sektoreko erabileretarako». Lurzorua «hiri lurzoru finkatu» gisa kategorizatua dago. EG.08 hirigintza eremuari dagokionez, HAPOren dokumentuak ere jasotzen du eremu horren antolamendu xehatua, bai zuzenean, bai 2008ko azaroaren 28an onetsitako HAPO aldatzeko espedientera igorrita, «EG.08.1 Onkologikoa» azpiaeremuaren kasuan. Hain zuzen, espediente horrek onkologiko zaharraren eta San Antonio villaren ingurua berrantolatzen du, erabilera nagusietarako (a.30 bizitegi erabilera) 8.894 m^2/s-ko bizitegi programa baten bidez. Azpieremu hori hiri lurzoru finkatugabe gisa kategorizatua dago, eta jarduketa integratu bat osatzen du (I.9 IBI). Eremuaren gainerakoa, printzipioz, hiri lurzoru finkatua da, eta hor dauden eraikinak baliozkotu egiten dira.

EG.06 hirigintza eremuan, Presentacion de Maria ikastetxeko instalazioak daude, eta aztergai dugun EG.08 hirigintza eremuan, berriz, Egiako mendebaldeko hegalean, Aldakoene inguruan, ekipamendu garrantzitsuak, hala nola Aldakoenea egoitza (Foru Aldundia), Nazaret zentroa (Kutxa Fundazioa), San Antonio villa (Udala) eta jadanik eraitsita dagoen onkologiko zaharraren lursaila (Kutxa Fundazioa).

2. HAPOk Mandasko Dukearen pasealekuraino doan Aldakoeneko hegalerako zer zehaztapen dakartzan aztertuta, esan liteke hor proposatzen den antolamendua ez dela gogobetegarria.

Hegal horrek irisgarritasun arazo larria du –ibilgailuentzat eta oinezkoentzat–: aldapa handiak ditu, eta bide zati gutxi –gainera, zati horiek segurtasun egokiaren muga-mugan daude baldintza meteorologikoak muturrekoak direnean–. Horrek eragin negatiboa du aipatutako ekipamendu erabileren funtzionamendu eta zerbitzu baldintzetan eta lurralde horretako bizilagunen bizi kalitatean.

Hala ere, Plan Orokorrak ez du arazo hori jorratzen, eta onkologiko zaharraren eta San Antonio villaren (Osalan) ordez bizitegi erabilerak jartzea proposatzen du. Hala eginez gero, ordea, azaldutako irisgarritasun arazo hori zabaldu egingo da proiektatutako garapen berrietara ere, eta are gehiago kargatuko da egungo bide sare eskasaren funtzionamendua.

Hori dela eta, aurreko urteetan zenbait antolamendu proposamen aurkeztu dira 2010eko HAPOren zehaztapenen gainean, baina proposamen horiek, arrazoi bat dela edo bestea dela, ez dira egokitzat jo.

3. Hala ere, 2018ko maiatzean, Aldakoeneko hegalean esku hartzeko beste proposamen bat aurkeztu zen, antolamendu berriaren irismena zabaldu eta indarrean dagoen HAPOk zona horretarako aurreikusten dituen irtenbideak nabarmen aldatzen dituena. Proposamen horrek EG.06 eta EG.08 eremuei

Interviene además D. ..... en representación de Fundación Bancaria Kutxa-Kutxa Banku Fundazioa, con N.I.F. n.º .....entidad inscrita en .....

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derecho fuere menester y exponen los siguientes.

ANTECEDENTES

1. El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián, aprobado con fecha 25-6-2010 (Boletín Oficial de Gipuzkoa 19-11-2010) recoge entre sus determinaciones, los ámbitos AU EG.06 y AU EG.08, en el B.º de Egia, que contienen en su delimitación la ladera de Aldakonea.

Ambos ámbitos, clasificados como suelo urbano y superficies respectivas de 18.200 m^2 y 117.240 m^2, tiene, el primero, la calificación global residencial, «A.20/EG.06», y el segundo las calificaciones equipamental, «G.00/EG.08», y residencial «A.30/EG.08», y, ambos la clasificación de suelo urbano. El PGOU recoge la ordenación pormenorizada del AU EG.06, consolidando la edificación existente, bien destinada a uso de vivienda «a.21 Ensanches antiguos» o bien «b.20 usos terciarios». La categorización del suelo es de «urbano consolidado». En relación con el AU EG.08, también el documento de PGOU recoge la ordenación pormenorizada del citado ámbito, bien directamente, bien en el caso del Subámbito «EG.08.1 Oncológico», por remisión al expediente de Modificación del PGOU aprobado el 28-11-2008, que reordena el entorno del antiguo Oncológico y Villa San Antonio, con un programa residencial de 8.894 m^2/t de usos principales (residencial «a.30»). Este Subámbito se categoriza como suelo urbano no consolidado, constituyendo una actuación integrada (AAI «I.9»). El resto del ámbito constituye en principio suelo urbano consolidado, en el que se convalidan las edificaciones existentes.

El AU EG.06, alberga las instalaciones del «Colegio de la Presentación de María» y el AU EG.08 recoge en la zona que nos ocupa, ladera Oeste de Egia, zona de Aldakonea, equipamientos de importancia, como la Residencia Aldakonea (Diputación Foral), Centro Nazaret (Fundación Bancaria Kutxa-Kutxa Banku Fundazioa), Villa San Antonio (Ayuntamiento) y parcela del antiguo Oncológico ya demolido (Kutxa Fundazioa).

2. El análisis de las determinaciones del vigente PGOU para la ladera de Aldakonea que desciende hacia la calle P.º Duque de Mandas, lleva a la conclusión de que la propuesta de ordenación recogida no resulta satisfactoria.

La ladera presenta una severa problemática de accesibilidad –rodada y peatonal– generada por sus fuertes pendientes y la escasa sección de los viales que la sirven, –con unas condiciones que se encuentran incluso en el límite de una seguridad adecuada en condiciones meteorológicas extremas–, lo cual incide negativamente en las condiciones operativas y de servicio de los usos de equipamiento reseñados y en la calidad de vida de los vecinos de este territorio.

El Plan General, sin embargo, no aborda este problema, y, plantea exclusivamente la sustitución de los usos del antiguo Oncológico y Villa San Antonio (Osalan) por usos residenciales, extendiendo la problemática de accesibilidad descrita a los nuevos desarrollos proyectados, y, gravando aún más el funcionamiento de la precaria red viaria existente.

Por estas circunstancias, se han venido presentando en años pasados diversas propuestas alternativas de ordenación respecto a las determinaciones del vigente PGOU de 2010, alternativas que por diversas razones no han sido consideradas como adecuadas.

3. Sin embargo, en mayo de 2018, se presenta una nueva propuesta de intervención en la ladera de Aldakonea que amplía el alcance de la nueva ordenación y modifica de forma significativa las soluciones previstas en el vigente PGOU en la zona, propuesta que afecta a los ámbitos «EG.06 y EG.08”, y,

EK\CV GAO-I-2021-00996

eragiten die, eta, orain, baita Mandasko Dukearen pasealekuko espaloiaren zati txiki bati ere (Plan Orokorrak EG.04 Atotxa hirigintza eremuan sartzen du hori). Hor jasotzen da, orobat, egokitzapen txiki batzuk eginda, Iztuetako zubibidea kentzeko proiektua. Hain zuzen, Udalaren ekimenez ari da gauzatzen proiektu hori, eta aipaturiko EG.04 eremuari eragiten dio.

Udal zerbitzu teknikoek 2018ko proposamena aztertu dute, eta, horren ondorioz, hainbat doikuntza eta zuzenketa egin dira. Horrek eragina du aldaketaren eremuan, garatu beharreko programan eta antolamendu eta Kudeaketa irtenbideetan.

2020an adostutako antolamendu proposamenak eremu hauek hartzen ditu: EG.08.1 Onkologikoa azpieremua –egokitzapen txiki bat eginda, kendu egin baitira Maldatxo kaleko 10. zenbakiko lursailaren inguruko lurzoru batzuk–, EG.08 eremuan sartutako beste lur batzuk –hala nola Nazaret zentroko finka, Aldakoenea egoitzaren lursaileko zuhaiztien zati txiki bat eta Aldakoeneko aldaparen hasieratik zerbitzu ematen zaien bizitegi eraikinen multzoa–, EG.06 hirigintza eremuko hainbat lur eta eraikin –hala nola Presentacion de Maria ikastetxea, haren atzealdeko fatxadan dauden industria pabiloiak eta Aldakoenea, 6, 8/10, 6 w eta 10 B bizitegi eraikinak–, bai eta jabari publikoko espazio erantsiak ere; horien barruan, EG.04 eremuari dagokion azalera publiko txiki bat dago (Mandasko Dukearen pasealekuko espaloia), eta, hortaz, eragin egiten dio horri. Beraz, Aldakoeneko hegalean berrantolatu nahi den eremuak 34.803 m^2 ditu guztira –horietatik 28.997 m^2 gaur egun EG.08 HEn daude, 5.743 m^2 EG.06 HEn eta 63 m^2 EG.04 HEn–, eta horiek EG.08.1 Aldakoeneko Hegala azpieremu berria eratzen dute.

Gainera, egokitzapen horien ondorioz, esku hartzearen barruan sartu da Altzako Eraikuntzaren Institutuaren lursaila –Kutxa Banku Fundazioarena (FBK) da eta gaur egun ez da erabiltzen–, hura berriro okupatu eta berrerabili ahal izateko. Horrek osatu egiten ditu EG.08.1 azpieremuan aurreikusitako zuzkidurak –zuzkidura bizitokiak eta etxebizitza babestuak–. Horrekin batera, proiektatutako etxebizitza eta ekipamendu garapenaren bidez, Altzako hirigunean hiri jarduerako elementu gehigarri bat eta egoteko tokiz, lorategi zonaz eta parkez osatutako multzo handi bat sartu nahi dira, inguru hori aberasteko eta funtzionalki biziberritzeko.

4. Proposamenaren oinarrizko irizpideak jasota daude etorkizunean HAPOren xedapen hauek aldatzeko antolamendu ideietan: Aldakoeneko hegaleko zenbait lurzoruri dagozkionak (Donostiako HAPOko EG.04 Atotxa, EG.06 Mandasko Dukea eta EG.08 Aldakonea hirigintza eremuak) eta Altzako Eraikuntzaren Institutuari dagozkionak (HAPOko AI.03 hirigintza eremua). Ideia horiek Francisco de Leon arkitektoarekin landu ziren 2020ko uztailean, eta hitzarmen honen eranskinean sartu dira. Honako hauek dira:

— Berriz antolatzea Mandasko Dukearen pasealekuaren ekialdeko eraikinetara jaisten diren Aldakoeneko hegaleko lurzoruak –EG.08.1 Aldakoenea eremuko EG.08.1 Aldakoeneko Hegala azpieremu berria–, onkologiko zaharrarekin eta San Antonio klinikaren lurzoruekin bat etorriko den bizitegi garapen bat gauzatu ahal izateko moduan.

Aldaketak eragina du EG.04 Atotxa eta EG.06 Mandasko Dukea eremuetan ere. Horko lurzoru batzuk EG.08.1 azpieremu berrian sartu dira, garapen berria Mandasko Dukearen pasealekuarekin eta, horren bidez, hirigunearekin hobeto integratzeko.

Gainera, proiektatutako esku hartzeak nabarmen hobetuko du ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasuna Aldakoeneko gainerako hegalean, Aldakoenea egoitzan eta Egiako muinoaren goialdean; gaur egun, izan ere, oso baldintzatuta daude inguru horiek, aldapa ikaragarri handiak daude eta horietara iristeko.

ahora además a una pequeña porción de la acera de la calle P.º Duque de Mandas que el Plan General incluye en el AU «EG.04 Atotxa». En ella se recoge también, con algunos ajustes menores, el Proyecto de Supresión del Viaducto de Iztueta, actualmente en ejecución por iniciativa del Ayuntamiento, que afecta al citado ámbito «EG.04».

Fruto del proceso de análisis de la propuesta de 2018 por parte de los SS.TT.MM se han venido introduciendo una serie de ajustes y correcciones que afectan al propio ámbito de la modificación, al programa a desarrollar y las soluciones de ordenación y gestión.

La propuesta de ordenación consensuada en 2020 abarca el Subámbito EG.08.1 Onkologico –con un pequeño reajuste al excluir algunos suelos en el entorno de la parcela de c/ Maldatxo n.º 10–, otros terrenos incluidos en el ámbito EG.08 como son la finca del Centro Nazaret, una pequeña porción de los suelos arbolados de la finca de la Residencia Aldakonea, y el conjunto de edificaciones residenciales servidas desde el tramo inicial de la cuesta de Aldakonea, diversos terrenos y edificios del AU EG.06, como el Colegio de la Presentación de María, los pabellones industriales que ocupan su fachada trasera y las edificaciones residenciales de Aldakonea 6, Aldakonea 8/10, Aldakonea 6 w y Aldakonea 10B, así como espacios de domino público anejos que incluyen una pequeña superficie pública (acera de Duque de Mandas) perteneciente al Ámbito EG.04, que se ve así afectado. Por tanto, el ámbito objeto de reordenación en la ladera de Aldakonea afecta a un total de 34.803 m^2, –de los que 28.997 m^2 se ubican actualmente en el AU «EG.08», 5.743 m^2 en el AU «EG.06» y, 63 m^2 en el Ámbito AU «EG.04»–, los cuales configuran el nuevo Subámbito «EG.08.1 ladera de Aldakonea».

Además, estos ajustes han supuesto la incorporación a la intervención de la finca del «Instituto de la Construcción» en Altza –actualmente fuera de uso y perteneciente a Fundación Bancaria Kutxa-Kutxa Banku Fundazioa (FBK) –con el objetivo de posibilitar su reocupación y reutilización, complementando las dotaciones-alojamientos dotacionales y vivienda protegida– previstos en el Subámbito «EG.08.1». Se busca también con ello que a través del desarrollo proyectado de vivienda y equipamiento se incorpore al núcleo central de Altza un elemento adicional de actividad urbana y un conjunto significativo de espacios de estancia y zonas ajardinadas y parque que lo enriquezcan y revitalicen funcionalmente.

4. Los criterios básicos de la propuesta se recogen en las ideas de ordenación para la futura Modificación del PGOU referida a diversos suelos de la ladera de Aldakonea (AU «EG.04 Atotxa», AU «EG.06 Duque de Mandas» y AU «EG.08 Aldakonea» del PGOU Y del Instituto de la Construcción en Altza (AU AI.03 del PGOU EN Donostia/San Sebastián) trabajadas por el Arquitecto D. Francisco de León con fecha julio 2020, que se incorporan en el anejo 1 del presente Convenio, y son los siguientes:

— La reordenación de los suelos de la ladera de Aldakonea que descienden hacia las edificaciones del lado Este del Paseo Duque de Mandas –nuevo Subámbito «EG.08.1 ladera de Aldakonea» en el ámbito «EG.08 Aldakonea»– posibilitando un desarrollo residencial coherente de los suelos del antiguo «Oncológico» y la «Clínica San Antonio», en línea con lo previsto en el vigente PGOU.

La modificación afecta también a los ámbitos «EG.04 Atotxa» y «EG.06 Duque De Mandas» algunos de cuyos suelos se incorporan al nuevo Subámbito «EG.08.1» con el objetivo de mejorar la integración del nuevo desarrollo con el espacio del Paseo Duque de Mandas, y, a través de él, con el centro urbano.

La intervención proyectada supone asimismo una mejora relevante de la accesibilidad rodada y peatonal al resto de la ladera de Aldakonea, la «Residencia Aldakonea» y a la parte alta de la loma de Egia, en la actualidad condicionadas severamente por las fuertes pendientes del viario de acceso.

EK\CV GAO-I-2021-00996

— Lehen Altzako Eraikuntzaren Institutua zegoen eta gaur egun erabiltzen ez den lursailaren parte bat babes publikoko etxebizitzatarako eta zuzkidura bizitokitarako garatzea –AL.03 Altza Gaina eremuko AL.03.1 Eraikuntzaren Institutua azpieremu berria, zeinak guztira 12.739 m^2-ko azalera baitu, eta 13.787 m^2/s-ko eraikigarritasuna, ekipamendu pribatuaren kalifikazioa duena–.Lursailaren gainerako zatian titulartasun pribatuko hirugarren adinekoendako egoitza bat jartzeko aukera aurreikusten da, edo legeak baimentzen dituen beste erabilera batzuk.

— Gaur egun EG.06 eremuaren iparraldean dauden etxebizitzak, lokalak eta ekipamendua (EG.08.1 azpieremu berrian sartuko dira), Aldakoeneko aldaparen hegoaldean daudenak eta EG.08 eremuko hegalaren erdialdean daudenak aldatzeko proposamena; dena dela, orain Nazaret zentroa finkatu egiten da, hasierako proposamenetan antolamenduz kanpo uzten baitzen. Orain, hiru lurzati txikiri eragiten die soilik, baina ez dira garrantzitsuak haren funtzionaltasunerako.

Horrela, antolamenduz kanpo geratuko dira 57 etxebizitza (3.337 m^2/s); hirugarren sektorerako eta merkataritza jardueretarako lokalen 1.605 m^2/s –horiei «sestrapeko» espazio lagungarrietako zenbait azalera gehitu behar zaizkie–, eta, jadanik eraitsitako onkologikoaz gain, San Antonio villako (Osalan) bi ekipamendu eraikinak (3.030 m^2/s) eta Presentación de María ikastetxea (4.192 m^2/s), 424 m^2/s inguru, Mandasko Dukearen pasealekuko 5/7. eraikinetako beheko solairuko eta solairuarteko hainbat lokali dagozkienak –eremutik kanpokoak–, zeinak hustea proposatu baita, Mandasko Dukearen pasealekua zuzenean konektatu ahal izan dadin proposatutako plaza berriarekin, ekialdeko fatxadan, eta Aldakoeneko hegalari sarbidea emango dieten igogailu publikoen sistemarekin.

— EG.08.1 azpieremuaren garapen berriari 1,40 m^2(s)/m^2-ko hirigintza eraikigarritasuna esleitzea –35.784 m^2/s erabilera nagusi sestra gainean eta sestrapean; horietatik 28.627 m^2/s, gehienez, bizitegi erabilerarako izango dira, eta gainerako 7.157 m^2/s-ak, hirugarren sektoreko/merkataritza erabilerarako–.Bizitegitarako sabai gehikuntzaren % 40 (16.478 m^2/s) BPEen erregimenari lotu beharko zaio, hirigintza araudia betetzeko; hala ere, araudi horrek hartarako aukera ematen baitu, ordezko bizitoki bat emateko diren etxebizitza askeko etxebizitzak (57) BPE estandarrerako zenbatuko dira.

Bestalde, AL.03.1 azpieremu berrian honela kuantifikatzen da sestra gaineko eraikuntza programa: babes publikoko etxebizitza sozialetarako 4.675 m^2/s; hirugarren adinekoentzako ekipamendurako (g.00 egoitza kolektiboa) edo bestetarako 7.000 m^2/s; horrez gain, lursail bat aurreikusten da zuzkidura bizitokietarako, EG.08.1 eta AL.3.1 azpieremuetan bizitegi gehikuntzarako legez eskatzen diren estandarrak betetzeko, bai eta eraikinetako baten beheko solairuan dagoen udal kirol ekipamendu bat (884 m^2/s) finkatzea ere, edo haren ordez azalera bereko beste bat jartzea beste instalazio batean, auzoaren zerbitzura egongo den erabilera publikoko lokal gisa erabiltzeko.

— Lurzoruaren 2/2006 Legearen 105. artikuluan jasotako lege eskakizunak betetzeko, EG.08.1 azpieremuan espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatuko da 4.346 m^2-ko azalera bat (F.10 EG.081/4), EG.08.1 eta AL.03.1 azpieremuetan biztanleria dentsitatearen gehikuntza justifikatzeko.

— Bi azpieremu horiek hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatu ahal izango dira, gauzatu eta kudeatzeko, eta horietan jardueta integratuko esparru bakar bat sartu (I.9 IBI), osorik edo zati batean. Horren bidez erantzungo zaie espazio libreen sistema orokorreko zuzkidura, zuzkidura bizitokiak, «beste toki zuzkidura batzuk» eta babes publikoko erregimeneko etxebizitzak jartzeko betekizunei.

— El desarrollo con destino a «vivienda de protección pública» y «alojamientos dotacionales» de una parte de la parcela ocupada anteriormente por el «Instituto de la Construcción de Altza» y en la actualidad fuera de uso – nuevo Subámbito «AL.03.1 Instituto de La Construcción» del Ámbito «AL.03 Altza Gaina» con una superficie total de 12.739 m^2 y una edificabilidad materializada de 13.787 m^2/t con calificación de equipamiento privado. En el resto de la parcela se prevé la posibilidad de implantar una residencia de tercera edad de titularidad privada u otros usos que permita la ley.

— Propuesta de sustitución de las viviendas, locales y equipamiento existentes actualmente en la parte Norte del ámbito «EG.06» (que pasan a incorporarse al nuevo Subámbito «EG.08.1») y lado Sur de la cuesta de Aldakonea y la zona de media ladera en el ámbito «EG.08», si bien ahora se consolida el Centro Nazaret, que en las propuestas primitivas se declaraba fuera de ordenación. Ahora tan solo se le afectan en tres pequeñas porciones de terreno que no resultan relevantes para su funcionalidad.

De esta forma quedan fuera de ordenación un total de 57 viviendas (3.337 m^2/t); 1.605 m^2/t de locales destinados a actividades terciarias y comerciales diversas –a los que se añaden diversas superficies de espacios auxiliares en espacios «bajo rasante»–, así como –además el edificio Oncológico ya derribado- los dos edificios de equipamiento de «Villa San Antonio» (Osalan)– 3.030 m^2/t, y el «Colegio de la Presentación de María» 4.192 m^2/t, y unos 424 m^2/t, correspondientes a varios locales de planta baja y entreplanta en los edificios del P.º Duque de Mandas 5/7 –externos al ámbito– que se propone desalojar para posibilitar la conexión directa del Paseo de Duque de Mandas con la nueva plaza propuesta en su fachada este y el sistema de ascensores públicos que debe dar acceso a la Ladera de Aldakonea.

— Asignación al nuevo desarrollo del Subámbito «EG.08.1» de una edificabilidad urbanística de 1,40 m^2(t)/m^2 –35.784 m^2/t de usos principales sobre y bajo rasante, de los que 28.627 m^2/t, como máximo, será de uso residencial y los 7.157 m^2/t restantes de uso terciario / comercial–. El 40 % del incremento de techo residencial (16.478 m^2/t) deberá quedar vinculado al régimen de VPP para cumplir la normativa urbanística, si bien como permite la citada normativa, las viviendas de realojo (57) en vivienda libre, computarán a efectos del estándar de VPP.

Por su parte la cuantificación del programa edificatorio sobre rasante en el nuevo Subámbito «AL.03.1» representa 4.675 m^2/t de vivienda VPPS; 7.000 m^2/t de equipamiento para la tercera edad (residencia colectiva g.00) u otros, además se prevé una parcela destinada a «alojamientos dotacionales» para cumplimentar los estándares legalmente exigibles para el incremento residencial en los subámbitos «EG.08.1» y«AL.03.1», y la consolidación del equipamiento deportivo municipal con 884 m^2/t existente en la planta baja de uno de los edificios o su sustitución por una superficie similar en una nueva instalación, siendo su destino el de local de uso público al servicio del barrio.

— Para dar cumplimiento a las exigencias legales recogidas en el art. 105 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 se calificará en el subámbito «EG.08.1» una superficie de 4.346 m^2 como Sistema General de Espacios Libres (F.10 «EG.081/4») para justificar el incremento de densidad de población en el conjunto de los subámbitos «EG.08.1» y «AL.03.1».

— A efectos de ejecución y gestión ambos subámbitos se podrán categorizar como suelo urbano no consolidado, integrando total o parcialmente un ámbito unitario de Actuación Integrada (AAI «I.9») en el que se resuelva conjuntamente el cumplimiento de la dotación de Sistema General de Espacios libres, los alojamientos dotacionales, la previsión de «otras dotaciones locales» y la previsión de viviendas destinada al régimen de protección pública.

EK\CV GAO-I-2021-00996

5.º Aldakoeneko hegalean esku hartzeko proposamenean, desagertu egiten da Presentacion de Maria ikastetxea –lurzoru okupatuak jarduera ekonomikoko erabilera pribatuetara bideratzen dira Plan Orokorrean–, eta, hori dela eta, bi aukera hauek aurreikusten dira: edo beste nonbait kokatzea, eta, horretarako, Udalak zuzkidura lursailetan jartzeko zer aukera dauden aztertu beharko du; edo jarduera bertan behera uztea behin betiko, ikastetxearen titular den erkidegoak erabakitzen duenaren arabera.

6. Azken batean, hitzarmen honetan planteatzen den aldaketa hainbat arrazoi eta printzipio orokorretan oinarritzen da. Jarraian zehazten dira arrazoi eta printzipio horiek, bai eta hitzarmen honek ukitutako eremu eta lurren hirigintza araubidea zergatik aldatu den azaltzen ere. Honako hau dira, zehazki:

A. Proiektatutako hirigintza garapenen jasangarritasuna.

Hiriko hirigintza garapenen jasangarritasuna da esku hartzeko helburu eta irizpideetako bat, bai indarrean dagoen hirigintza legerian, bai 2010eko Plan Orokorrean (hori ere indarrean).

Hala, plan horrek berariaz aurreikusten du hiri garapenak irizpide hauen arabera antolatzea: zentzuz optimizatzea egungo hiri inguruneren erabilera (kualitatiboa eta kuantitatiboa); zentzuz trinkotzea lehendik dauden eta proiektatuta dauden hiri garapenak; aurrez artifizializatutako inguruneetan sustatzea era horretako garapenak, landa ingurunean hiri garapen berriak egin beharrean, eta ingurune horretan hiri eraginak minimizatzea; eta abar.

Era berean, irizpide horiek estu lotuta daude garapen jasangarriaren printzipioarekin (besteak beste, baliabide naturalen eta are lurzoruaren beraren erabilera arrazional eta jasangarriarekin), bai eta lurzorua modu arrazional eta intentsiboan erabiltzeko helburuarekin ere, berariaz araututa baitaude Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, hirigintzaren eta hirigintza antolamenduaren premisa orokor gisa.

Premisa horiek justifikatu egin dute, besteak beste lege horretan bertan, gutxieneko eraikigarritasuna arautzeko parametroak zehaztea. Parametro horiek 0,40 m^2(s)/m^2(s) dira, sestra gainean, hiri lurzoruetan (jarduera integratuei lotuta) eta lurzoru urbanizagarrietan mugatutako bizitegi zona globaletan.

Inguruabar horietan, kontuan hartuta eremu eta lursail horien orografia, hirigintza eta abarren baldintzak egokiak direla horretarako, zentzuzkoa da aipatutako jasangarritasun irizpideetara egokitzea haien hirigintza garapena, baita sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokiona ere, baldintzatzaile horiek arrazoiz justifikatzen duten neurrian eta horien irismenarekin.

B. Hiriko bizitegi eskaintza handitzea egungo hiri inguruneaan.

Gainera, aurreko helburua lortuta, areagotu egin daiteke egungo hiri inguruneko hiriko bizitegi eskaintza ere, babes publikoko etxebizitzen araubideari lotutakoa barne dela.

C. Zuzkidura publikoak handitu eta hobetzea.

Indarrean den hirigintza araubidea egokitzea bada hiriko zuzkidura publikoak, orokorrak zein tokikoak, handitu eta hobetzeko aukera ere.

D. Hirigintza garapena gauzatzeko bideragarritasun ekonomikoa.

Eremuaren hirigintza garapena eta ukitutako lurzatiak aurreko helburu eta irizpideetara egokitzeak, gainera, laguntzen du bideragarritasuna eta betearazpena bermatzen. Eta hori, gaur egungo krisi ekonomikoan, kontuan hartu beharreko helburua da.

5. Dado que la propuesta de intervención sobre la ladera de Aldakonea prevé la desaparición del Colegio de la Presentación de María –los suelos ocupados se destinan en el Plan General a usos privados de actividad económica– se prevé tanto la opción de su reubicación, para lo que el Ayuntamiento estudiará las alternativas de posible relocalización en parcelas dotacionales, como la del cese definitivo de la actividad, en función de lo que la Comunidad titular del Centro decida.

6. En definitiva, la modificación planteada en el presente Convenio obedece a los siguientes motivos y principios generales que se exponen a continuación, justificando la modificación del régimen urbanístico de los ámbitos y terrenos afectados por este Convenio. En concreto:

A. La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados.

La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos de la ciudad es uno de los objetivos y criterios de intervención tanto de la legislación urbanística vigente, como del también vigente Plan General de 2010.

Así, dicho Plan prevé expresamente la ordenación de los desarrollos urbanos de la ciudad de conformidad con los siguientes criterios: la optimización racional (cualitativa y cuantitativa) del uso del actual medio urbano; la razonable compacidad de los desarrollos urbanos existentes y proyectados; la incentivación de ese tipo de desarrollos en el medio previamente artificializado, con preferencia a nuevos desarrollos urbanos en el medio rural, y la minimización de las afecciones urbanas en ese medio; etc.

A su vez, esos mismos criterios están estrechamente asociados al principio del desarrollo sostenible (vinculado, entre otros extremos, al uso racional y sostenible de los recursos naturales, incluido el propio suelo), así como al objetivo de utilización racional e intensiva del suelo, expresamente regulados en la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, como premisas generales del urbanismo y de la ordenación urbanística.

Esas premisas han justificado la determinación, en esa misma Ley y entre otros, de parámetros reguladores de la edificabilidad mínima, fijada en 0,40 m^2(t)/m^2(s) sobre rasante para las zonas globales residenciales delimitadas en suelos urbanos (sujetos a actuaciones integradas) y urbanizables.

En esas circunstancias, teniendo en cuenta que los condicionantes orográficos, urbanísticos, etc. de los referidos ámbitos y parcelas son adecuados para ello, resulta razonable ajustar su desarrollo urbanístico a los referidos criterios de sostenibilidad, incluido el referente al incremento de su edificabilidad urbanística sobre rasante, en la medida y con el alcance con los que dichos condicionantes lo justifiquen razonablemente.

B. Incremento de la oferta residencial de la ciudad en el medio urbano actual.

La consecución del objetivo anterior posibilita, a su vez, el incremento de la oferta residencial de la ciudad dentro del actual medio urbano, incluida la vinculada al régimen de las viviendas de protección pública (VPP).

C. Incremento y mejora de las dotaciones públicas.

El reajuste del régimen urbanístico vigente es, también, una oportunidad para el incremento y la mejora de las dotaciones públicas de la ciudad, tanto generales como locales.

D. Viabilidad económica de la ejecución del desarrollo urbanístico.

La adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito y parcelas afectados a los objetivos y criterios anteriores contribuye, además, a garantizar su viabilidad y su ejecución. Y eso, en momentos de esta nueva crisis económica como la actual, constituye un objetivo a tomar en consideración.

EK\CV GAO-I-2021-00996

7. Aurreko aurrekarietan azaldutako gogoetak kontuan hartuta, helburu horiek betetzen direla bermatzeko eta hirigintza antolamenduko proposamenak gauzatzeko baldintzak zehazteko, parte hartzaileei komenigarria iruditu zaie hirigintza hitzarmen hau egitea eta sinatzea. Honako hauek dira hitzarmena arautuko duten.

ESTIPULAZIOAK

Lehengoa. 2010eko Plan Orokorraren xedapen aldaketa eta hirigintzako araubide berriaren proposamena.

AL.03 Altza Gaina, EG.04 Atotxa, EG.06 Mandasko Dukea eta EG.08 Aldakoenea eremuei dagozkien 2010eko Plan Orokorraren xedapenak aldatzeko espediente bat egingo da, eremu horietan indarrean dagoen hirigintza araubidea aldatzeko.

Hitzarmen honen laugarren eta bosgarren aurrekarietan azaldutako helburu eta irizpideetara egokituko da horien edukia, bai eta hitzarmen honen I. eranskinean adierazitako esparruen antolamendu planoetan jasotako irtenbide orokorretara ere; dena dela, egin ahal izango dira egokitzapen txikiak proiektua izapidetzean proposatutako antolamenduan edo Kudeaketa mekanismoetan.

Bigarrena. Donostiako Udalaren konpromisoak.

Donostiako Udalak aurreko estipulazioan adierazitako hirigintza dokumentua egingo du, eta, hura bukatutakoan, ahalik eta azkarren izapidetuko du. 2020ko martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan xedatutakoarekin bat izapidetuko da dokumentua, batez ere ingurumen ebaluazio estrategikoari eta herritarren parte hartzeari dagokienez.

Era berean, Udalak hitzematen du ahalik eta azkarren izapidetu eta onartuko dituela hura garatzeko sustatu behar diren gainerako hirigintza dokumentuak (HJP, birzatiketa eta urbanizazio proiektuak, eta abar), eta, ahal den neurrian, horiek guztiak aldi berean izapidetuko dituela; hori ez da eragozpen izango pixkanaka behin betiko onespena emateko, indarrean dauden hirigintzako xedapenetan ezarritako hurrenkerari jarraituz.

Hirugarrena. Hitzarmena sinatu duten jabe pribatuen konpromisoak.

Hitzarmen hau sinatu duten jabe pribatuek honako hau hitzematen dute, besteak beste:

1. Aurreko lehen estipulazioan aipatutako hirigintza dokumentua egiteko behar den laguntza teknikoa ematea, Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzako zerbitzu teknikoen zuzendaritzapean, eta dokumentua egiteko kostuak aurreratzea. Hala ere, ondoren, gainerako jabeei proportzionalki jasanaraziko zaie kostu hori, urbanizazio karga gisa.

2. Udalarekin lankidetzan aritzea hirigintzako agiri hori izapidetzen, bi alderdiek egoki iritzitako moduan eta irismenarekin.

Konpromiso horretan sartzen da proiektua gauzatzeko behar diren hirigintza dokumentuak egiten laguntzea (hirigintzako jarduketa programa, birpartzelazio proiektua, urbanizazio proiektua).

Laugarrena. Egitura antolamenduaren parametroak (Erreferentziak gutxi gorabeherakoak dira, eta aldatu ahal izango dira, zertxobait, espedientea izapidetzean):

EG.08.1 azpieremua, Aldakoeneko hegala - Azalera: 34.803 m^2.

— A.30/EG.08 kalifikazio orokorra; A.30/EG.08.1 zona: 25.560 m^2.

— Hirigintzako eraikigarritasuna, erabilera nagusiak (sestra gainean eta sestrapean): 1,40 m^2(s)/m^2 (35.784 m^2(s)).

7. En atención a las consideraciones expuestas en los antecedentes anteriores y con el fin de garantizar la consecución de los citados objetivos, así como de determinar las correspondientes condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación urbanística, quienes intervienen en él han considerado conveniente la formulación y suscripción de este convenio urbanístico, de conformidad con las siguientes.

ESTIPULACIONES

Primera. Modificación puntual del Plan General de 2010 y propuesta de nuevo régimen urbanístico.

Se procederá a la formulación de un expediente de Modificación puntual del Plan General de 2010 referente al «AL.03 Altza Gaina», «EG.04 Atotxa», «EG.06 Duque de Mandas» y «EG.08 Aldakonea», con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en ellos.

Su contenido se adecuará a los objetivos y criterios expuestos en los antecedentes cuarto y quinto de este convenio y a las soluciones generales de ordenación contenidas en los planos de ordenación de los ámbitos señalados que se incorporan al anejo «I» del presente Convenio, sin perjuicio de ajustes menores en la ordenación o los mecanismos de gestión propuestos a lo largo de la tramitación del proyecto.

Segunda. Compromisos del Ayuntamiento de San Sebastián.

El Ayuntamiento de San Sebastián formulará el documento urbanístico mencionado en la Estipulación anterior, y lo tramitará con la mayor rapidez posible tras su elaboración. La tramitación se acomodará a lo dispuesto en el Decreto 46/2020 de 24 de marzo, en especial en lo que se refiere a la Evaluación Ambiental Estratégica y a la Participación Ciudadana.

De igual manera, se compromete a tramitar y aprobar con la mayor rapidez posible los restantes documentos urbanísticos que deban promoverse en su desarrollo (PAU, Proyectos de Reparcelación y Urbanización etc.), simultaneando en lo posible la tramitación de todos ellos; eso, sin perjuicio de su progresiva aprobación definitiva conforme al orden establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

Tercera. Compromisos de los propietarios privados suscribientes de este convenio.

Los propietarios privados suscribientes de este convenio se comprometen a, entre otros extremos:

1. A aportar la asistencia técnica necesaria para la elaboración del documento urbanístico mencionado en la anterior Estipulación Primera, bajo la dirección los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento, y a adelantar los costes de su elaboración, sin perjuicio de que posteriormente se repercutan proporcionalmente al resto de propietarios como cargas de urbanización.

2. Colaborar con el Ayuntamiento en la tramitación del referido documento urbanístico en los términos y con el alcance con los que, ambas partes, lo estimen adecuado.

Ese compromiso incluye la asistencia en la elaboración de los documentos urbanísticos necesarios para acometer la ejecución del proyecto (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización).

Cuarta. Parámetros de ordenación estructural (Referencias indicativas que podrán sufrir reajustes menores en la tramitación del expediente):

Subámbito «EG.08.1» Ladera de Aldakonea - Superficie: 34.803 m^2.

— Calificación global A.30/EG.08; Zona A.30/EG.08.1: 25.560 m^2.

— Edificabilidad urbanística usos principales (sobre y bajo rasante): 1,40 m^2(t)/m^2 (35.784 m^2(t)).

EK\CV GAO-I-2021-00996

— Bizitegi erabilerak (% 80,0 gehienez): 28.627 m^2(s).

— Bizitegi eraikigarritasun finkatua: 12.148 m^2(s).

— Bizitokitarako eraikigarritasuna: 16.478 m^2(s).

— Babes publikoko etxebizitza sozialen erregimenari lotutako eraikigarritasuna: 3.296 m^2(s).

— Udal etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako eraikigarritasuna: 3.296 m^2(s).

Baimendutako beste erabilera batzuk (hirugarren sektorea/merkataritza). (min.º % 20): 7.157 m^2(s).

G00/EG.08.1 kalifikazioa, ekipamendu komunitarioa: 4.898 m^2.

F.10/EG.08 kalifikazioa (espazio libreen sistema orokorra): 4.346 m^2.

AL.03.1 «Eraikuntzaren Institutua» azpieremua - Azalera: 12.739 m^2.

A.30/AL.03 kalifikazio orokorra; A.30/AL.03.a zona: 12.739 m^2 .

Bizitegitarako hirigintza eraikigarritasuna: 4.675 m^2/s (BOE araubidea).

Hirigintzako eraikigarritasuna, ekipamendu pribatua: 7.000 m^2/s.

EG.08.1 lurzoru urbanizagarrian, erantzun ahal izango zaio bizitegi gehikuntzari dagokion AL.03.1 azpieremuko espazio libreen sistema orokorreko zuzkidurari (105. artikulua).

AL.03.1 lurzoru urbanizagarrian erantzun ahal izango zaio azpieremu horretako eta EG.08.1 lurzoru urbanizagarriko zuzkidura justifikatzeko behar diren zuzkidura bizitokiei.

Bestelako toki zuzkiduretarako, 884 m^2/s inguruko azalera erabiliko da, eta udal gimnasioa finkatzeko aukera ere izango da, nahi izanez gero; bestela, erabilera publikoko lokal baterako erabiliko da hori, auzoaren zerbitzurako. EG.08.1 lurzoru urbanizagarriarekin batera erantzun ahal izango zaio hirigintzako araudiak ezartzen duen zuzkidura erreserben betekizunari.

Baterako jarduketa integratuko eremuan sartzen ez den AL.03.1 azpieremuaren azalerak ekipamendu pribatuaren kalifikazioari eutsiko dio, eta gutxienez 7.000 m^2/s-ko eraikigarritasuna izango du.

Bosgarrena. Ordezko bizitokia ematea.

Planteatutako antolamenduak EG.08.1 azpieremu berrian dauden eraikin guztiak kentzea dakarrenez –Nazaret zentroa eta Maldatxo villa (Maldatxo, 10) izan ezik, horiek finkatu egingo dira eta–, hirigintzako operazioak antolamenduz kanpotzat jotako etxebizitza eta erabilera guztiak erosi beharko ditu, eta ordezko bizitokia eman eragindakoei, eremuan bertan edo handik kanpo. Horretarako irizpide orokorra gauzatze eta Kudeaketa tresnek zehaztu beharko dute (HJP eta birpartzelazio proiektua), eta honako izango da: eraikin berrian «metroz metro» - metro koadroko ordeztea eraisten den metroko koadro bakoitza.

Ordezko bizitokia etxebizitza libreetan eman ahal izango da; kasu horretan, 105/2008 Dekretuaren 23. artikuluko 2.a. apartatuarekin bat, lehendik dauden etxebizitzen gehikuntza aintzat hartuta eskatzekoak diren babes araubideren bati lotutako estandarrak betetzeko zenbatuko dira.

Presentación de María ikastetxeari dagokionez, bi aukera aurreikusten dira: edo beste nonbait kokatzea, eta horretarako zer zuzkidura lursailetan koka daitekeen aztertu beharko da; edo jarduera bertan behera uztea behin betiko, eta dagokion konpentsazioa ematea, zentroaren titularra den erkidegoak erabakitzen duenaren arabera.

— Usos residenciales (máx.º 80,0 %): 28.627 m^2(t).

— Edificabilidad residencial consolidada: 12.148 m^2(t).

— Edificabilidad residencial: 16.478 m^2(t).

— Edificabilidad vinculada régimen VPPS: 3.296 m^2(t).

— Edificabilidad vinculada régimen VTRM: 3.296 m^2(t).

— Otros usos autorizados (terciario/comercial). (min.º 20 %): 7.157 m^2(t).

Calificación G00/EG.08.1 Equipamiento Comunitario: 4.898 m^2.

Calificación F.10/EG.08 (Sistema General Espacios Libres): 4.346 m^2.

Subámbito «AL.03.1» «Instituto de la Construcción» – Superficie: 12.739 m^2.

Calificación global A.30/AL.03; Zona A.30/AL.03.a: 12.739 m^2.

Edificabilidad urbanística residencial: 4.675 m^2/t (régimen VPO).

Edificabilidad urbanística equipamiento privado: 7.000 m^2/t.

Se podrá cumplimentar en el SAU «EG.08.1» la dotación de SGEL necesaria para el Subámbito «AL.03.1» correspondiente al incremento residencial (art. 105).

Se podrá cumplimentar en el SAU «AL.03.1» la dotación de «alojamientos dotacionales» necesario para justificar la dotación en este Subámbito y el SAU «EG.08.1».

Se destinará a «otras dotaciones locales» la superficie de unos 884 m^2/t con la opción de consolidar el gimnasio municipal de forma opcional, en caso contrario su destino será a un local de uso público al servicio del barrio. Se podrá resolver juntamente con el SAU «EG.08.1» el cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas por la normativa urbanística.

La superficie del sub-ámbito AL.03.1 que no se incluya en el ámbito de Actuación Integrada conjunto mantendrá su calificación de equipamiento privado con una edificabilidad mínima de 7.000 m^2/t.

Quinta. Realojos.

Toda vez que la ordenación planteada conlleva la supresión de la totalidad de las edificaciones existentes en el nuevo Subámbito «EG.08.1» con excepción del Centro Nazaret, y de la casa «Villa Maldatxo» –C/ Maldatxo,10– que se consolidan, la operación urbanística deberá afrontar la adquisición y realojo, en el ámbito o fuera de él, de todas las viviendas y usos existentes declarados «fuera de ordenación» con el criterio genérico, que los instrumentos de ejecución y gestión (PAU y Proyecto de Reparcelación) deberán concretar, de su reemplazo «metro a metro» - metro cuadrado de nueva edificación por cada metro cuadrado existente que se derriba.

El realojo de las viviendas podrá ser en vivienda libre, en cuyo caso de acuerdo con el art. 23, apartado «2.a» del Decreto 105/2008, computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares vinculados a algún régimen de protección, exigibles respecto al incremento de viviendas sobre las preexistentes.

En relación con el Colegio Presentación de María se prevé tanto la opción de su reubicación, para lo que el Ayuntamiento estudiará las alternativas de posible relocalización en parcelas dotacionales, como el cese definitivo de la actividad, con la correspondiente compensación en función de lo que la Comunidad titular del centro decida.

EK\CV GAO-I-2021-00996

Seigarrena. Hitzarmenaren indarraldia eta horren ondoriozko konpromiso eta betebeharrak, ukitutako lurren titularta-suna eskualdatuz gero.

Hitzarmen hau eta haren proposamenak baliozkoak izango dira eta indarrean egongo dira ukitutako lurren titularrak edozein direla ere.

Horrela, edozein arrazoi eta tituluren ondorioz lur horien jabetza hitzarmen honen sinatzaileez bestelako titular batzuei eskualdatzen bazaie, hitzarmen honen ondoriozko konpromisoak eta betebeharrak ere eskualdatuko zaizkie, eta, beraz, lurren titular berriek eskuratuko dituzte horiek.

Zazpigarrena. Hitzarmen honen baliozkotasun eta indarraldi baldintzak.

2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorriz, hitzarmen honek balioa izango du HAPOren aldaketa onesten bada, bertan jasota daudela EG.08.1 Aldakoeneko Hegala eta AL.03.1 Eraikuntzaren Institutua azpieremu berrien mugapena, bai eta hitzarmen honetan jasotako egitura antolamenduko eta Kudeaketako baldintza orokorrak ere. Hitzarmena indargabetuta geratuko da, ostera, aldaketa ez bada adierazitako eran behin betiko onesten. Edonola ere, izapidetze prozesuan zehar egin ahal izango dira aldaketa txikiak antolamenduari edo Kudeaketari buruzko edukietan.

Edonola ere, lau urteko iraupena izango du, sinatzen denetik hasita.

Zortzigarrena. Hitzarmen honen araubide juridikoa eta izapidetzea.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du. Berau izapidetzeko eta onesteko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian (2/2006 Legea) eta Sektore Publikoaren Araubideari buruzko 40/2015 Legean ezarritakoari jarraituko zaio.

Bederatzigarrena. Ekintzen jarraipen batzordea.

Batzorde bat eratuko da hitzarmen honen jarraipena egiteko. Batzordea lau ordezkarik osatuko dute: Donostiako Udaleko bi kide, Kutxa Fundazioko kide bat eta Kutxa Banku Fundazioko kide bat. Kide horiek hitzarmen hau sinatu duten alderdiek izendatuko dituzte, hurrenez hurren, eginkizun hauek betetzeko:

a) Hitzarmen honetan aurreikusitako obrak behar bezala egiten direla bermatzeko jarraipena egitea, elkarri informazioa emateko eta elkarrekiko konpromisoak behar bezala betetzeko irizpideak eta moduak ezarrita.

b) Kasu bakoitzean egin beharreko izapideak azkar egitea eragozten duten oztopoak kentzen laguntzea.

c) Hitzarmenak ekar ditzakeen interpretazio eta gauzatze arazoak konpontzen saiatzea.

Jarraipen batzorderako berariaz aurreikusi ez diren alderdietan, kide anitzeko organoen araubidea aplikatuko da. Araubide hori Sektore Publikoko Araubide Juridikoari buruzko 2015eko urriaren 1eko 40/2015 Legeak arautzen du, Atariko Tituluko II. kapituluko 3. atalean.

Donostia, 2021eko urtarrilaren 11.—Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzioko zerbitzu burua.
(996)

Sexta. Vigencia del convenio y de los compromisos y obligaciones derivados del mismo en el supuesto de transmisión de la titularidad de los terrenos afectados.

Este convenio y sus propuestas serán válidos y vigentes cualesquiera que sean los titulares de los terrenos afectados por ellos.

Así, en el supuesto de que por cualquier circunstancia y título la propiedad de esos terrenos sea transmitida a titulares diversos de los suscribientes de este convenio, los compromisos y las obligaciones resultantes del mismo se entenderán igualmente transmitidos y adquiridos por los nuevos titulares de dichos terrenos.

Séptima. Condiciones de validez y vigencia de este convenio.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 la validez del presente Convenio quedará condicionada a la efectiva aprobación de la Modificación del PGOU recogiendo la delimitación de los nuevos Subámbitos «EG.08.1 Ladera de Aldakonea» y «AL.03.1 Instituto de la Construcción» con las condiciones generales de ordenación estructural y gestión recogidas en el presente Convenio, quedando resuelto el Convenio si no se aprobara definitivamente la Modificación en los términos previstos sin perjuicio de posibles ajustes menores en sus contenidos de ordenación y gestión a lo largo del proceso de tramitación.

En todo caso, su duración será de cuatro años a contar desde su firma.

Octava. Régimen jurídico y tramitación de este convenio.

Este convenio tiene carácter jurídico-administrativo. Su tramitación y aprobación se adecuará a lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006) y la Ley 40/2015 de Régimen del Sector Público.

Novena. Comisión de seguimiento de las actuaciones.

Se constituirá una comisión de seguimiento del presente convenio compuesta por cuatro representantes, dos del Ayuntamiento de San Sebastián, uno de Kutxa Fundazioa y uno de Fundación Bancaria Kutxa, que serán designados, respectivamente, por las partes firmantes del presente convenio, para el desempeño de las siguientes funciones:

a) Llevar a cabo el seguimiento de la normal ejecución de las actuaciones previstas en el presente convenio, determinando los criterios y modos para posibilitar la mutua información y adecuado cumplimiento de los compromisos respectivos.

b) Facilitar la remoción de los obstáculos que entorpezcan la celeridad de los trámites requeridos en cada caso.

c) Procurar la resolución de los problemas de interpretación y de ejecución que pueda plantear el convenio.

En lo no previsto expresamente para la comisión de seguimiento, le será aplicable el régimen de los órganos colegiados regulado en la Sección 3.ª del Capítulo II del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

San Sebastián, a 11 de enero de 2021.—El jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación y Ejecución, Jon Mikel Garagarza Roteta.
(996)

EK\CV GAO-I-2021-00996

"I" "EG.08.1 Aldakoneako Hegala" azpi-eremua

"II" "AL.04.1 Eraikuntzaren Institutua" azpi-eremua

"I" "Sub-ámbito "EG.08.1 Ladera de Aldakonea"

"II" " Sub-ámbito "AL.03.1 Instituto de la Construcción"

1. ESKU-HARTZEAREN ERAGINPEKO LURZORUEN KOKAPENA

1. SITUACIÓN DE LOS SUELOS AFECTADOS

E: 1/20.000

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egia) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALTZA (AU.AL.03)

ZIRIBORROA (2.020ko Uztaila)

BORRADOR (Julio 2.020)

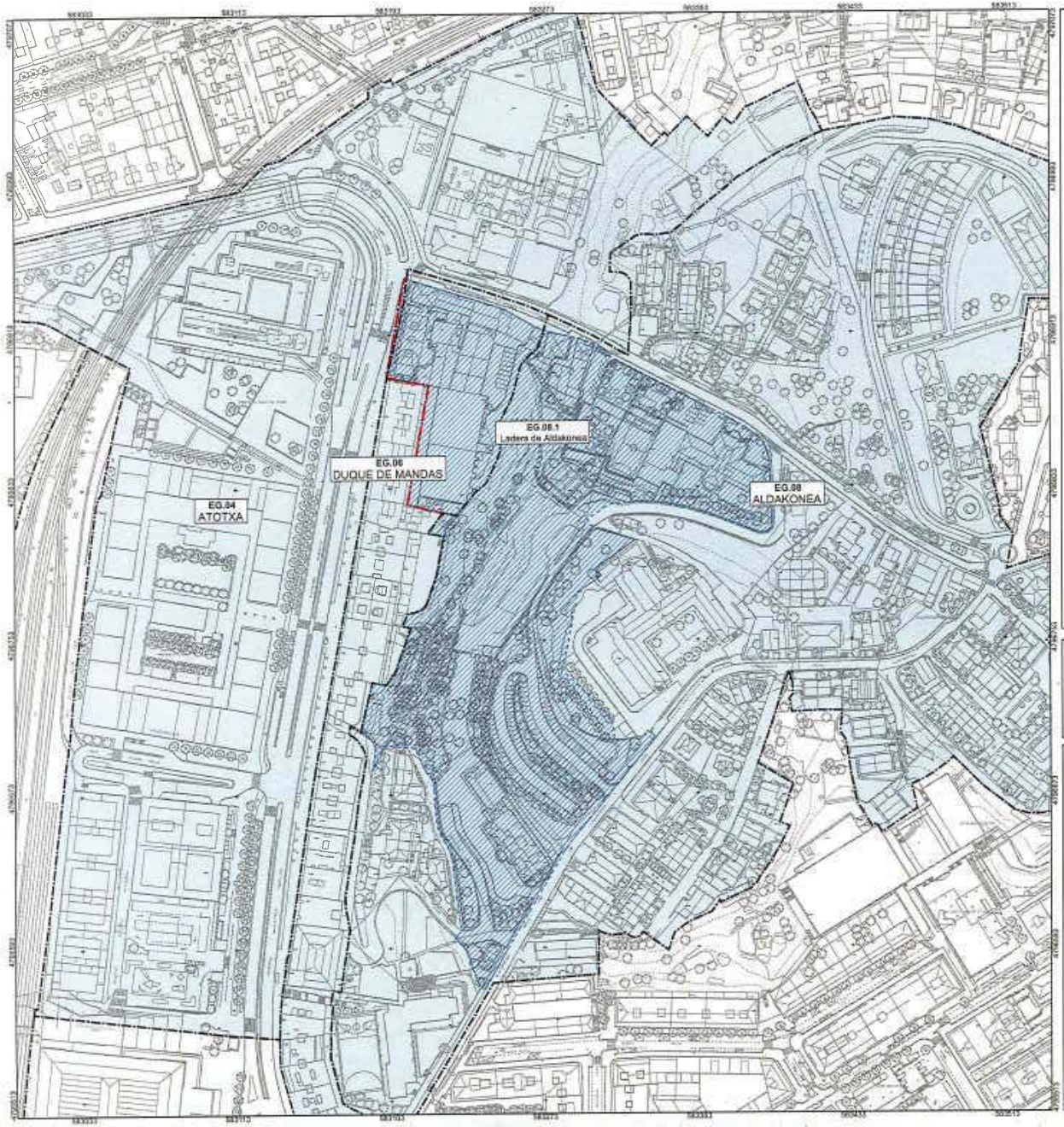
www.gipuzkoa.eus

LG.:S.S.1-1958

EK\CV GAO-I-2021-00996

www.gipuzkoa.eus

LG.:S.S.1-1958



"EG.04 ATOTXA" / "EG.06 MANDASKO DUKEA" / "EG.08 ALDAKONEA" HIRIGINTZA EREMUAK. INDARREKO MUGAKETA

ÁMBITOS URBANÍSTICOS "EG.04 ATOTXA" / "EG.06 DUQUE DE MANDAS" / "EG.08 ALDAKONEA". DELIMITACIÓN VIGENTE

"EG.04 ATOTXA" / "EG.06 MANDASKO DUKEA" / "EG.08 ALDAKONEA" HIRIGINTZA EREMUAK. PROPOSATUTAKO MUGAKETA

ÁMBITOS URBANÍSTICOS "EG.04 ATOTXA" / "EG.06 DUQUE DE MANDAS" / "EG.08 ALDAKONEA". DELIMITACIÓN PROPUESTA

"EG.08.1 ALDAKONEAKO HEGALA" AZPI-EREMUA

SUB-ÁMBITO "EG.08.1 LADERA DE ALDAKONEA"

2. TOPOGRAFIKOA. ERAGINDAKO LURZORUEN MUGAKETA

2.1. "EG.08.1 ALDAKONEAKO HEGALA" AZPI-EREMUA (AU "EG.04 ATOTXA", "EG.06 MANDASKO DUKEA" ETA "EG.08 ALDAKONEA")

2. TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN SUELOS AFECTADOS

2.1. SUB-ÁMBITO "EG.08.1 LADERA DE ALDAKONEA" (AU "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA")

E: 1/2.000

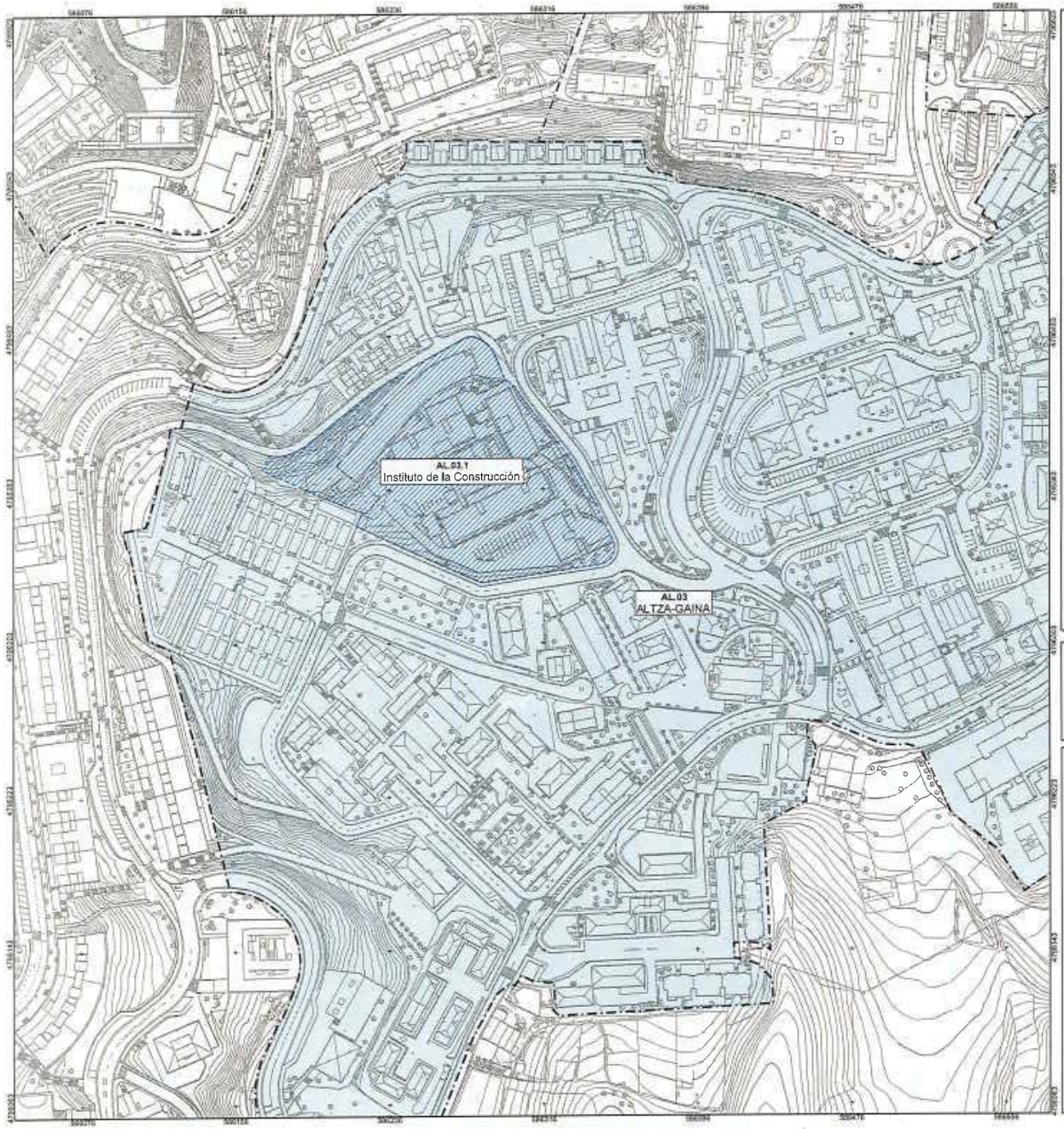
DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egla) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALTZA (AU.AL.03)

ZIRIBORROA (2.020ko Uztaila)

BORRADOR (Julio 2.020)



"AL.03 ALTZA- GAINA" HIRIGINTZA- EREMUA — ÁMBITO URBANÍSTICO "AL.03 ALTZA- GAINA"

"AL.03.1 ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" AZPI-EREMUA — SUB-ÁMBITO "AL.03.1 INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN"

2. TOPOGRAFIKOA. ERAGINDAKO LURZORUEN MUGAKETA

2.2. "AL.03.1 ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" AZPI-EREMUA (AU "AL.03 ALTZA-GAINA")

2. TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN SUELOS AFECTADOS

2.2. SUB-ÁMBITO "AL.03.1 INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" (AU "AL.03 ALTZA-GAINA")

E: 1/2.000

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egia) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

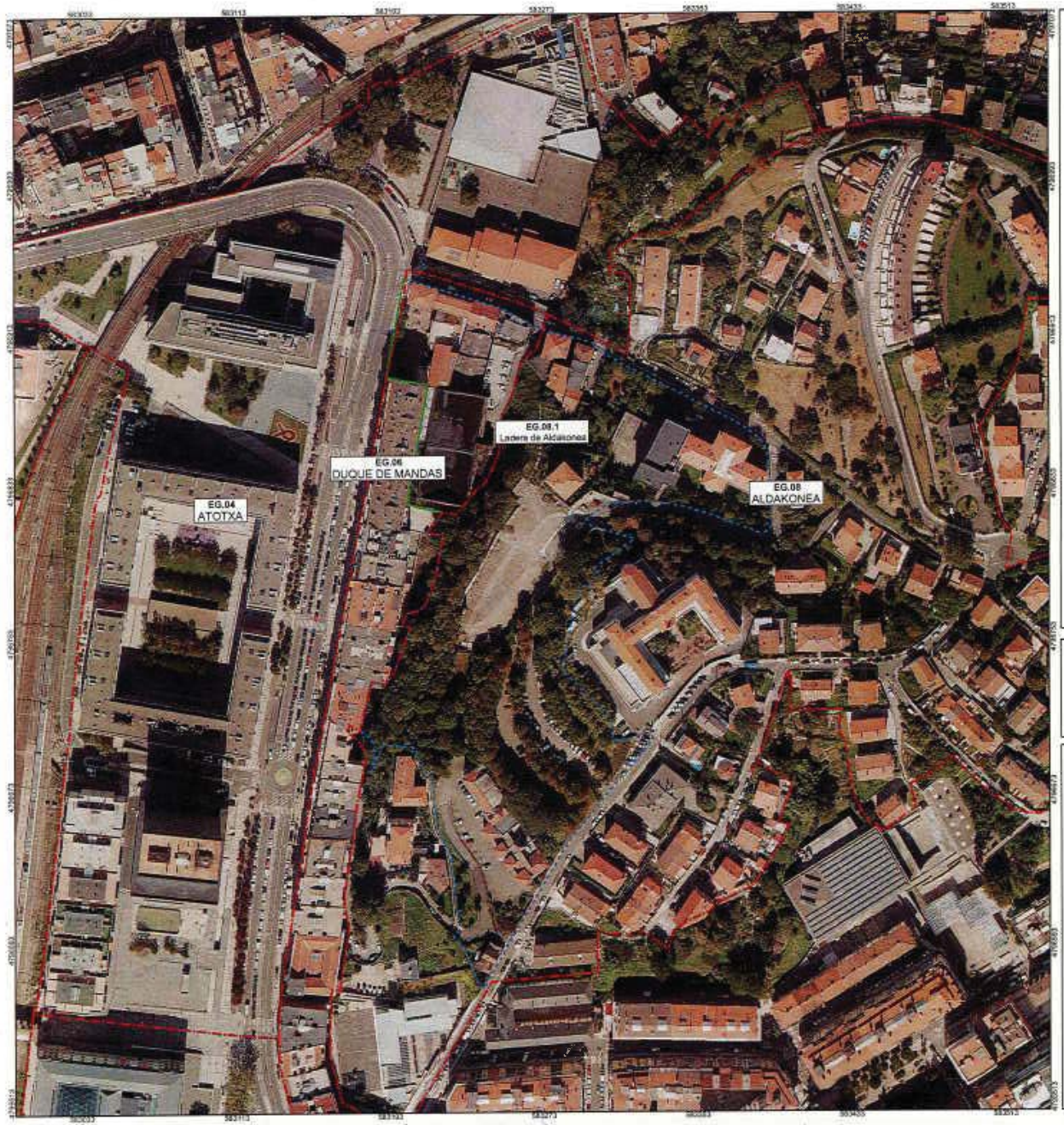
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALTZA (AU.AL.03)

ZIRIBORROA (2.020ko Uztaila) — **BORRADOR** (Julio 2.020)

EK\CV GAO-I-2021-00996

www.gipuzkoa.eus

LG.:S.S.1-1958



"EG.04 ATOTXA" / "EG.06 MANDASKO DUKEA" / "EG.08 ALDAKONEA" HIRIGINTZA EREMUAK. INDARREKO MUGAKETA

ÁMBITOS URBANÍSTICOS "EG.04 ATOTXA" / "EG.06 DUQUE DE MANDAS" / "EG.08 ALDAKONEA". DELIMITACIÓN VIGENTE

"EG.04 ATOTXA" / "EG.06 MANDASKO DUKEA" / "EG.08 ALDAKONEA" HIRIGINTZA EREMUAK. PROPOSATUTAKO MUGAKETA

ÁMBITOS URBANÍSTICOS "EG.04 ATOTXA" / "EG.06 DUQUE DE MANDAS" / "EG.08 ALDAKONEA". DELIMITACIÓN PROPUESTA

"EG.08.1 ALDAKONEAKO HEGALA" AZPI-EREMUA

SUB-ÁMBITO "EG.08.1 LADERA DE ALDAKONEA"

3. ORTOARGAZKIA. ERAGINDAKO LURZORUEN MUGAKETA

3.1. "EG.08.1 ALDAKONEAKO HEGALA" AZPI-EREMUA (AU "EG.04 ATOTXA", "EG.06 MANDASKO DUKEA" ETA "EG.08 ALDAKONEA")

3. ORTOFOTO. DELIMITACIÓN SUELOS AFECTADOS

3.1. SUB-ÁMBITO "EG.08.1 LADERA DE ALDAKONEA" (AU "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA")

E: 1/2.000

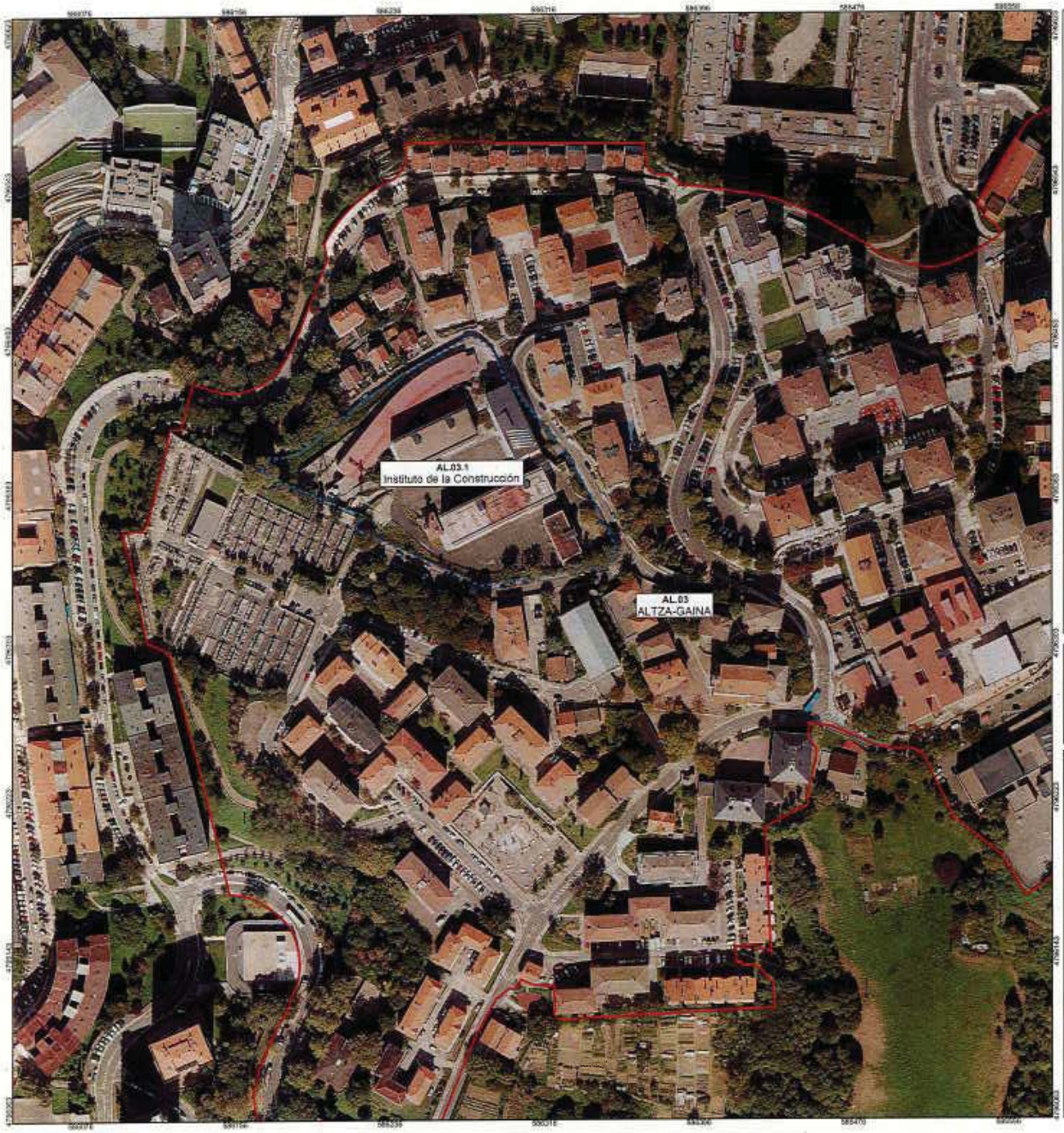
DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egia) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALTZA (AU.AL.03)

ZIRIBORROA (2.020ko Uztaila)

BORRADOR (Julio 2.020)



"AL.03 ALTZA- GAINA" HIRIGINTZA- EREMUA — ÁMBITO URBANÍSTICO "AL.03 ALTZA- GAINA"

"AL.03.1 ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" AZPI-EREMUA — SUB-ÁMBITO "AL.03.1 INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN"

3. ORTOARGAZKIA. ERAGINDAKO LURZORUEN MUGAKETA
3.2. "AL.03.1 ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" AZPI-EREMUA (AU "AL.03 ALTZA-GAINA")

3. ORTOFOTO. DELIMITACIÓN SUELOS AFECTADOS
3.2. SUB-ÁMBITO "AL.03.1 INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" (AU "AL.03 ALTZA-GAINA")

E: 1/2.000

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egia) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALTZA (AU.AL.03)

ZIRIBORROA (2.020ko Uztaila)

BORRADOR (Julio 2.020)

EK\CV GAO-I-2021-00996

a. BIZITEGI LURSAILA
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA

a. PARCELA RESIDENCIAL
a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

f. ESPAZIO LIBREAK
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK

f. ESPACIOS LIBRES
f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

II. ANTOLAMENDUA

2. ZONIFIKAZIO XEHATUA

II. ORDENACIÓN

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/1.000

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDAKONEAKO MAGALA ("EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" ETA "EG.08 ALDAKONEA" H.E. Egia) ETA ALTZAKO "ERAIKUNTZAREN INSTITUTUA" (AU.AL.03) EREMUETAKO HAINBAT LURSAILEI DAGOKIEN ALDAKETA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA A DIVERSOS SUELOS DE LA LADERA DE ALDAKONEA (A.U. "EG.04 ATOTXA", "EG.06 DUQUE DE MANDAS" Y "EG.08 ALDAKONEA". EGIA), Y AL "INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN" DE ALZA (AU.AL.03)

ZIRRIBORROA

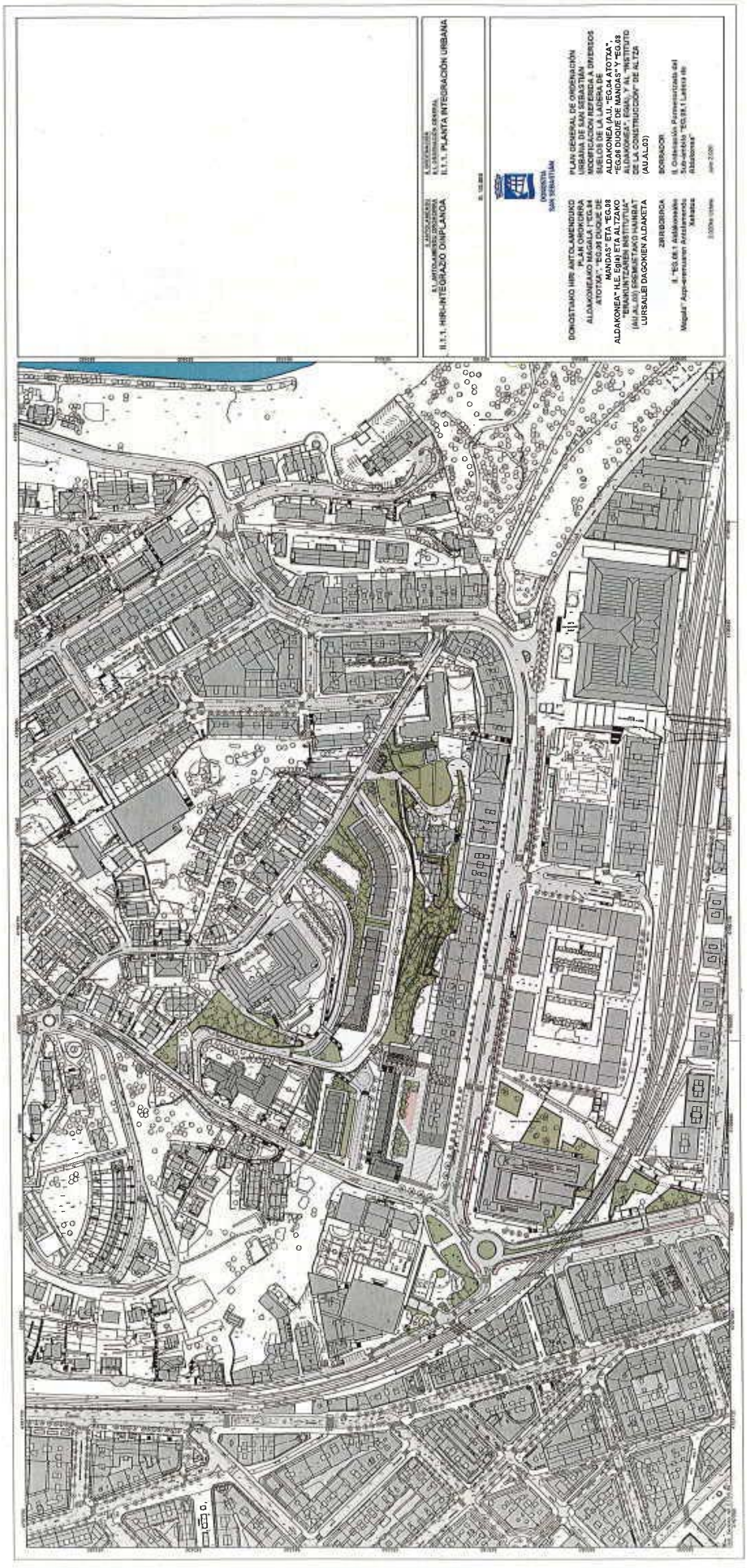
I. Altzako "Eraikuntzaren Institutua" (AI.03.1) Azpi-eremuaren Antolamendu Xehatua

BORRADOR

I. Ordenación Pormenorizada del Sub-ámbito "AL.03.1 Instituto de la Construcción"

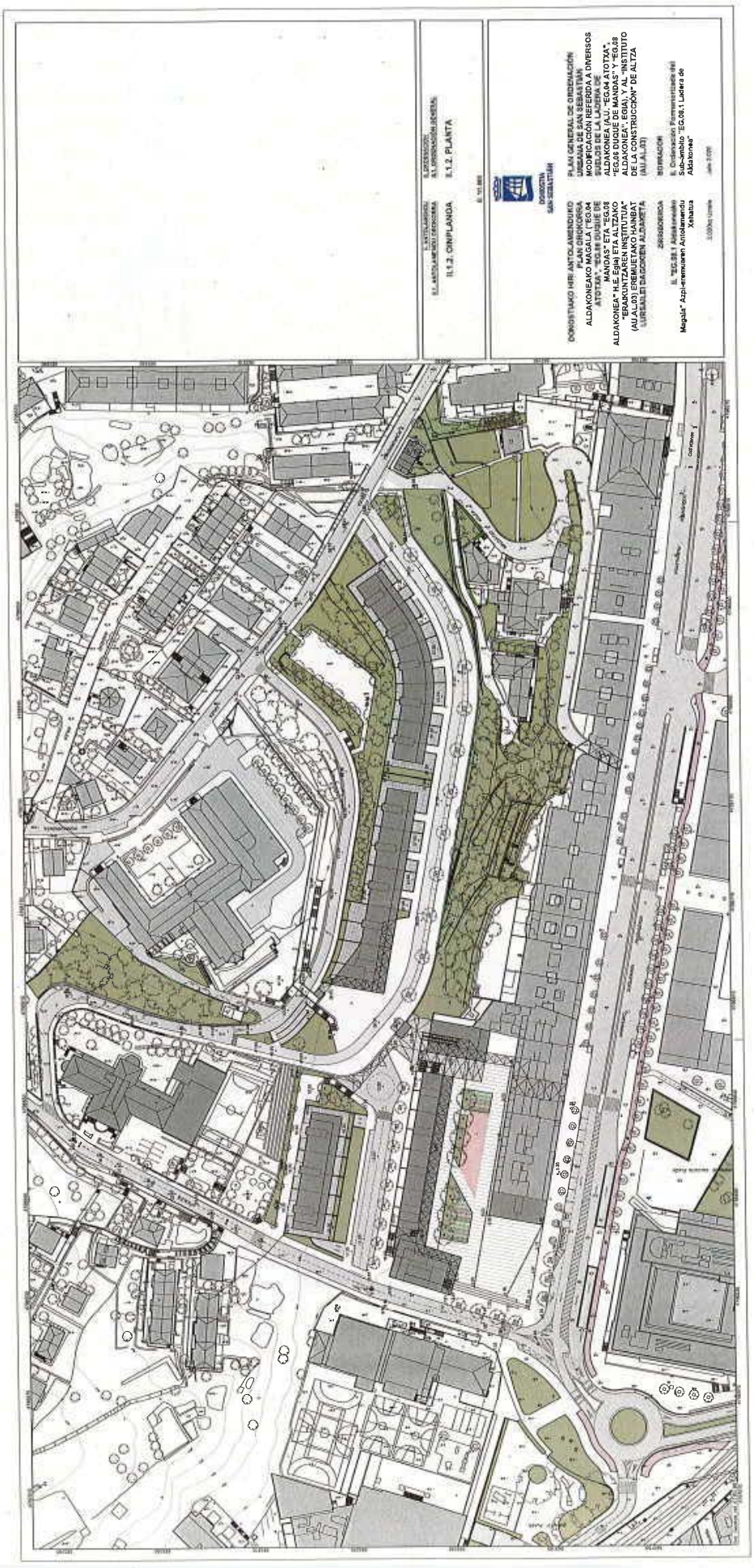
2.020ko Uztaila

Julio 2.020



EK\CV GAO-I-2021-00996

EK\CV GAO-I-2021-00996



EK\CV GAO-I-2021-00996