

El Pleno Municipal aprueba con carácter provisional el Plan General de Ordenación Urbana que incluye la construcción de 15.837 viviendas

El Pleno Municipal ha aprobado con carácter provisional el Plan General de Ordenación Urbana. Este documento recibió su aprobación inicial en mayo de 2008 y fue sometido a exposición pública hasta el 15 de septiembre. Se presentaron al mismo 654 escritos y alegaciones que fueron informadas y valoradas en marzo de 2009.

Las propuestas planteadas han conllevado a la creación de un documento complementario que contiene el reajuste de distintas previsiones del PGOU inicialmente aprobado. Estas modificaciones no suponen cambios sustanciales de las propuestas estructurales planteadas. Una muestra de ello, es que los desarrollos de viviendas y de actividades económicas resultantes de los reajustes son similares a los propuestos inicialmente.

1.- Desarrollos residenciales

- * Nuevas viviendas (incremento) sujetas al régimen de protección pública:
 - Plan General inicialmente aprobado: 9.722 viv.
 - Propuestas resultantes de los reajustes ahora planteados: 9.555 viv.

- * Nuevas viviendas (incremento) de promoción libre:
 - Plan General inicialmente aprobado: 6.402 viv.
 - Propuestas resultantes de los reajustes ahora planteados: 6.282 viv.

- * Total de nuevas viviendas (incremento) resultantes:
 - Plan General inicialmente aprobado: 16.124 viv.
 - Propuestas resultantes de los reajustes ahora planteados: 15.837 viv.

- * Número de viviendas ejecutadas del total mencionado:
 - En el momento de la aprobación inicial del PGOU ascendían a 1.363 viv. (el total real ascendía, por lo tanto, a 14.761 viv.)
 - En este momento ese total asciende a 2.108 viv. (el total real asciende, por lo tanto, a 13.729 viv.).

- * A las viviendas anteriores se han de sumar otras modalidades de viviendas (en plantas bajas, división de otras preexistentes...), alojamiento dotacionales, etc.: 2.060 viviendas y alojamientos.

- * Se ha de tener en cuenta que, sin perjuicio de salvedades, el cálculo de las viviendas resultantes se realiza a partir de la consideración de un tamaño promedio de vivienda de 90 m²(t)/viv. en tipologías "a.20" y "a.30". La consideración de un tamaño promedio de 85 m²(t)/viv. conlleva el incremento de aquél total de viviendas.

2.- Desarrollos de actividades económicas.

- * Plan General inicialmente aprobado: 1.155.632 m²(t).
- * Propuestas resultantes de los reajustes ahora planteados: 1.178.539 m²(t).

La relación de los reajustes más relevantes que se plantean en cada barrio es la siguiente:

1.- Barrio de Altza.

- * Incorporación al PGOU de las previsiones de ordenación (viario...) planteadas por la Diputación Foral en el entorno de La Herrera – Puerto de Pasaia – Gomistegi.
- * Eliminación del desarrollo urbanístico de Txingurri Gaina, incluidas las propuestas viarias planteadas en ese entorno (remodelación del nudo viario de la tijera de Intxaurreondo; conexión Altza – Intxaurreondo...), remitiendo su consideración al marco de un análisis general de la problemática de tráfico-viario de ese entorno y del barrio de Altza.
- * Reajuste del régimen urbanístico de Txingurri (parte baja).
- * Reajuste del régimen urbanístico de Sasuategi (calle Eskalantegi), incluida la ampliación del ámbito.

2.- Barrio de Añorga.

- * Bulevarización de la carretera N-I en el contexto de la coordinación de ese objetivo con los de: encauzamiento de la regata de Añorga; desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren; remodelación de los accesos a Rezola.
- * Redelimitación de “Añorgako Geltokia” en coordinación con los objetivos anteriores.
- * Eliminación de la previsión de desarrollo planteada en el subámbito “AÑ.10.1 Errekalde Berri” (Lasarte-Hernani-Donostia), y previsión de formulación de un Plan de Compatibilización para el supuesto de promover el mismo.
- * Previsión de un desarrollo de 9.000 m²(t) destinados a actividades económicas en la “cantera” de Belartza, y clasificación de esos terrenos como suelo urbanizable.

3.- Barrio de Ategorrieta – Uliá.

- * Redelimitación del subámbito “Rodil”, excluyendo de él terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el PGOU de 1995.
- * Eliminación del subámbito “Barbotegi” y del desarrollo urbanístico previsto en él.
- * Delimitación del subámbito “S. Ignacio – H. Gárate” y previsión de nuevos desarrollos en él, complementarios de los actuales.

4.- Barrio de Ayete.

- * Delimitación del subámbito “Marianistas” y previsión en él de: un desarrollo residencial de 5.400 m²(t); un nuevo colegio; un polideportivo público; etc.
- * Destino a espacio libre público de la parcela actualmente ocupada por el caserío Munto.
- * Previsión de una nueva parcela residencial en el ámbito “Munto”, en sustitución de la actualmente vinculada al indicado caserío.

5.- Barrio del Centro.

- * Eliminación de la servidumbre de uso público planteada sobre el jardín de las “Reparadoras”.
- * Posible formulación de un convenio a los efectos de la adquisición, en su caso, de la actual iglesia de las Reparadoras para su destino a uso de equipamiento público.

6.- Barrio de Igeldo.

- * Eliminación del nuevo desarrollo residencial planteado en el entorno del casco de Igeldo.

7.- Barrio de Intxaurreondo.

- * Reajuste del régimen urbanístico planteado en las parcelas de la Clínica del Pilar y complementación del desarrollo urbanístico planteado en las mismas mediante: la previsión de su posible traslado a "Auditz-Akular"; la formulación del convenio urbanístico actualmente en trámite.
- * Incremento del techo edificatorio de Garbera.

8.- Barrio de Loiola.

- * Eliminación del desarrollo urbanístico planteado en "La Hípica", incluidas las propuestas de conexión con el mismo desde el entorno del caserío Patxillardegi.

9.- Barrio de Martutene.

- * Reajuste del ámbito "Campos Elíseos" y del subámbito "Deportivo" delimitado en aquél.
- * Vinculación al desarrollo urbanístico planteado en Sarrueta y su entorno de los terrenos integrados tanto en ese subámbito (realojo de los residentes en camino de la Hípica 99...) como en el ámbito Atorrasagasti (objetivo: obtención de terrenos y realojos / traslados).

10.- Barrio de Miracruz-Bidebieta.

- * Eliminación del desarrollo urbanístico planteado en "Bonea".

11.- Barrio de Miramón-Zorroaga.

- * Destino a usos de actividades económicas de parcelas residenciales ubicadas junto al Oncológico, planteando un desarrollo de esa naturaleza de 5.000 m²(t).
- * Destino de la parcela "trasera" de Ilunbe a usos de actividades económicas.

12.- Barrio de Zubieta.

- * Redelimitación de los ámbitos Eskuzaitzeta, Aldatxeta, Arzabaleta a los efectos de su adecuación bien a las alegaciones que se propone estimar, bien a estudios realizados con posterioridad a la aprobación inicial del Plan General, referidos a, entre otros extremos: la determinación de las soluciones del nudo viario proyectado en la carretera N-1 / Bugati; la profundización en las propuestas de ordenación del desarrollo de Eskuzaitzeta; la respuesta a las necesidades asociadas a la implantación de la nueva cárcel en ese entorno; el Plan Territorial Sectorial promovido en materia de residuos urbanos, actualmente en tramitación; etc.
- * Incremento de los desarrollos de actividades económicas planteados en Eskuzaitzeta, como resultado de la profundización en el estudio de los mismos.

13.- Reajustes generales.

- Trazado de los sistemas generales viarios (no municipales) y ferroviarios (TAV, Euskotren...): el que resulte de los proyectos específicos promovidos por la Administración competente en cada caso.
- Criterios reguladores del número de viviendas y del tamaño promedio de la vivienda:
 - Reajuste de los criterios reguladores de dichas materias en la tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" mediante:

- . La regulación de un máximo de 6 viviendas en determinados ámbitos de la ciudad, siempre que cumplan unas determinadas condiciones de tamaño de parcela y de techo edificatorio.
- . La previsión referida a que una “fracción” de superficie superior a 70 m²(t) genera el derecho a una unidad de vivienda más.
- Extensión de los criterios reguladores del tamaño promedio de vivienda también a los desarrollos promovidos en el marco del PGOU de 1995 (Riberas de Loiola, Atotxa Erreka, Illarra...).
- * Reajuste de los criterios de implantación de pensiones y otros usos similares en plantas altas de edificaciones residenciales, siempre que no se generen situaciones de viviendas en “sándwich”.
- * Criterios de regulación de la edificabilidad bajo rasante.
- * Identificación de la relación de zonas degradadas.