

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL SUBÁMBITO “4.2 KALEGOENA” (BIDANIA-GOITZ).**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Abril 2021

## **ÍNDICE**

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO. ....	1
II.- ÁMBITO AFECTADO. ....	1
III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO. ....	1
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. ....	2
V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	3
VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA. ....	3
VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS. ....	5
VIII.-CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	6
IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.....	7
X.- PLANOS. ....	7

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bidania-Goitz (aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 16 de diciembre de 2014; en adelante, Plan General de 2014) delimita el subámbito "4.2 Kalegoena" y determina su régimen de ordenación urbanística estructural y pormenorizada.

En este momento, la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe V justifica la elaboración y aprobación de este Plan Especial de Ordenación Urbana para reajustar puntualmente la ordenación pormenorizada vigente en ese subámbito.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental, etc.), el Plan Especial ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, en atención a las razones expuestas en dicha Ley (artículo "6.2") y en el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a este, procede su sujeción a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, a iniciativa del Ayuntamiento de Bidania-Goitz, este documento conforma el borrador del Plan Especial de Ordenación Urbana que acompaña a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. "29.1" de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el subámbito afectado.

## **II.- ÁMBITO AFECTADO.**

El Plan Especial y sus propuestas inciden en el subámbito "4.2 Kalegoena", delimitado por el citado Plan General de 2014. Su superficie es de 2.199,86 m<sup>2</sup>.

Su emplazamiento y delimitación son las reflejadas en el plano 1 incluido en este documento.

## **III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.**

### **1.- Descripción general de la situación actual.**

El subámbito "4.2 Kalegoena" forma parte del ámbito "4. Bidania", delimitado por el Plan General de 2014. Está situado en la parte central del casco urbano del municipio, junto a la carretera Tolosa-Azpeitia y el frontón. T

Su topografía es sensiblemente llana, con una diferencia máxima de cota de rasante de 1,80 metros en una distancia de unos 42 m.

Está ocupado por las edificaciones siguientes. Por un lado, dos pequeños edificios, uno de vivienda y otro de almacén; los dos están vacíos y en condiciones precarias, a excepción de la planta primera del almacén que alberga una sociedad gastronómica en funcionamiento; están situados en la parcela E mencionada en el cuadro del siguiente apartado y la ejecución del desarrollo previsto requiere su derribo, por lo que se declaran fuera de ordenación. Por otro, otras dos pequeñas edificaciones en uso y buen estado de conservación, anexas a edificios principales situados fuera del subámbito, que se consolidan.

A su vez, gran parte de la superficie libre de edificación del subámbito está integrada en el sistema de comunicaciones del municipio (aceras, calzadas, y otras zonas de tránsito. Y el resto se corresponde con parte de solares abandonados con vegetación.

Por su parte, al estar integrado en la trama urbana del municipio y edificado, el subámbito dispone de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, suministro de gas, etc.) necesarios para el desarrollo urbanístico previsto en él, sin perjuicio de su mejora y complementación en los términos adecuados.

Considerado en términos generales, el subámbito está en un importante estado de degradación que justifica su regeneración, sin perjuicio de la consolidación de las citadas dos pequeñas edificaciones.

## 2.- Parcelario y condiciones de propiedad actuales.

El parcelario y las condiciones de propiedad y de edificación actuales son los expuestos en el siguiente cuadro, sin perjuicio de su más precisa determinación en el proyecto de reparcelación a promover en el subámbito.

**CUADRO 1.  
PARCELARIO Y CONDICIONES DE PROPIEDAD Y EDIFICACIÓN ACTUALES.**

Identificación	Denominación - Situación	Propietario (público – privado)	Superficie -m <sup>2</sup> (s)-	Edificación existente		
				Uso	Edificabilidad -m <sup>2</sup> (t)-	Año construcción
A		Ayuntamiento. (Dominio público)	423,76	---	---	---
B		Ayuntamiento. (Patrimonial)	339,65	---	---	---
C		Ayuntamiento. (Dominio público)	98,81	---	---	---
D	Finca de Armería o fragua	Privado	191,10	---	---	---
E	Casa Aurrekoetxea	Privado	510,32	Vivienda	172,00	1920
				Almacén-Sociedad	644,00	1920
F		Ayuntamiento (Patrimonial)	67,18	---	---	---
G	Casería Otalora y huerta	Privado	206,03	---	---	---
H	Anexo al caserío Mañanea	Privado	93,12	Almacén anexo PB	43,35	---
I	Anexo a Aurrekoetxe	Privado	46,17	Almacén anexo PB	42,21	---
J	Anexo al caserío Mañanea	Privado	14,61	---	---	---
K		Diputación Foral. (Dominio público)	209,11	---	---	---
TOTAL	---	---	2.199,86	---	901,56	---

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2014 y responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* Clasificación urbanística de los terrenos: suelo urbano.
- \* A los efectos de su calificación global, la mayor parte de los terrenos se incluyen en la zona de tipología "A. Residencial" y el resto en la de tipología "E.10 Carreteras interurbanas".
- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    - . Vinculada al régimen de vivienda protegida: 600 m<sup>2</sup>(t).
    - . De promoción libre (60%): 1.160 m<sup>2</sup>(t).
    - . Total: 1.760 m<sup>2</sup>(t).

- Edificabilidad destinada a usos terciarios: 500 m<sup>2</sup>(t).
- Total: 2.260 m<sup>2</sup>(t).
- \* Categorización urbanística de los terrenos: suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
- \* Condiciones de ejecución urbanística: actuación integrada.

#### **V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

Dichos objetivos y criterios generales son los establecidos en el vigente Plan General de 2014 y son, expuestos de manera sintética, los siguientes:

- \* Regeneración urbana del subámbito mediante la eliminación de la mayor parte de las edificaciones existentes y su sustitución por una nueva edificación de viviendas, complementada con la ordenación de nuevas dotaciones públicas (fundamentalmente espacios libres) y su reurbanización, para promover la mejora de la calidad urbana y ambiental tanto del subámbito como de su entorno.
- \* Ordenación de unas 15 – 17 viviendas (unas 5 o 6 de ellas protegidas), dando respuesta a la demanda residencial existente.
- \* Complementar la dotación de usos terciarios (comerciales...) del casco urbano del municipio mediante la ordenación de 500 m<sup>2</sup>(t) destinados a ese fin.

En todo caso, la consecución y materialización de esos objetivos justifica la modificación de determinadas previsiones reguladoras del vigente régimen urbanístico y la formulación, para ello, del referido Plan Especial de Ordenación Urbana. Esa modificación afecta, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* La declaración como fuera de ordenación de las dos pequeñas edificaciones anexas a edificios principales situados fuera del subámbito.

Así, su buen estado de conservación y uso, sumado a su ubicación en el perímetro del subámbito, justifica su consolidación y la consiguiente eliminación de la citada declaración. Dicha consolidación no condiciona en modo alguno la ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito.

- \* La adecuación de las dotaciones públicas ordenadas a la situación resultante de la consolidación de esas dos pequeñas edificaciones.
- \* El reajuste de las previsiones de categorización de los terrenos y de ejecución urbanística del desarrollo planteado, dejándolos en los términos expuestos en los epígrafes VIII y IX, en atención a, entre otras, las razones siguientes. Por un lado, su adecuación a las previsiones establecidas al respecto en la legislación urbanística vigente. Por otro, su idoneidad para la correcta ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito.

#### **VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.**

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

### 1.- Alternativas planteadas.

Se han determinado y analizado las tres alternativas de intervención que se reflejan en los planos de este proyecto, y en los croquis adjuntos, y responden, entre otros, a los parámetros que asimismo se mencionan:

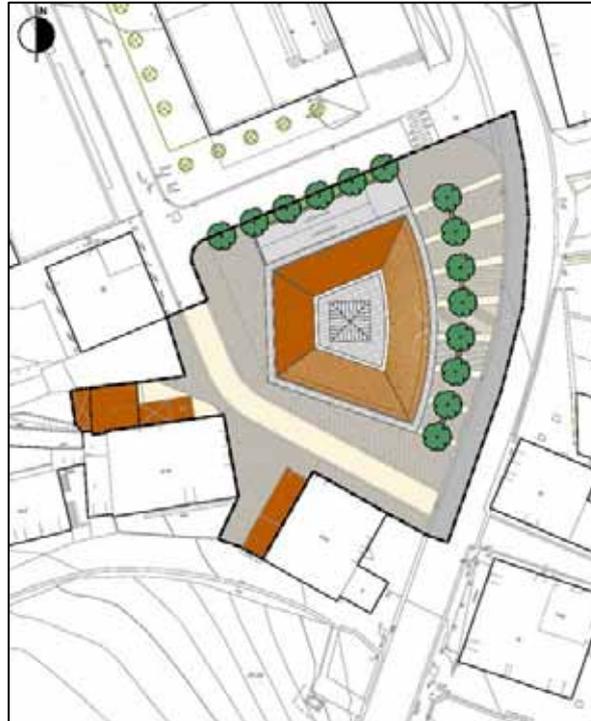
- \* La alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual del subámbito, sin que se produzca transformación urbanística alguna.



- \* La alternativa 1 es la propuesta en el Plan General de 2014, que ordena una nueva edificación central en el subámbito, y derriba todas las construcciones existentes.



- \* La alternativa 2, por su parte, mantendría las características de la nueva edificación propuesta en el Plan General de 2014, pero a diferencia de éste, consolidaría los dos pequeños edificios auxiliares añadidos a otros principales que están fuera del subámbito.



## 2.- Selección de la alternativa adecuada.

La alternativa 0 tiene, entre otros, los dos tipos de afecciones negativas o contraproducentes. Por un lado, conlleva el mantenimiento del subámbito en su actual estado de degradación, con efectos perjudiciales tanto en el propio subámbito como en su entorno. Por otro, no responde a los objetivos del Plan General de 2014. No es, por lo tanto, una alternativa adecuada.

A su vez, la alternativa 1 responde a condiciones que dificultan la gestión y ejecución del subámbito a corto plazo como pretende el Ayuntamiento.

Considerando lo anterior, se opta por la alternativa 2 teniendo en cuenta que, evitando los derribos señalados, se mejoran sustancialmente las condiciones de gestión del subámbito, manteniéndose sin menoscabo alguno los objetivos del Plan General, que consistían en la regeneración urbana del entorno mediante la sustitución de la edificación existente y la reforma y reurbanización correspondientes buscando la mejora física y ambiental del núcleo urbano.

La nueva edificabilidad resultante de dicha consolidación, se compensaría con la reducción en esa misma cantidad de la edificabilidad prevista en la nueva edificación proyectada.

## VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

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

### **1.- Descripción general de la ordenación.**

Consolidadas las dos pequeñas construcciones auxiliares situadas en los apéndices sur y oeste del subámbito, en el terreno restante se ubican la nueva única edificación residencial y las dotaciones (espacios libres...), una vez eliminadas las otras edificaciones existentes.

El nuevo bloque se sitúa aproximadamente en el centro del subámbito, con sus fachadas paralelas a sus límites. Tiene forma trapezoidal y su orientación permite dotar de condiciones favorables a la totalidad de las viviendas resultantes. Además, de conformidad con lo establecido al respecto en el vigente Plan General y comparativamente con las edificaciones existentes, dicho nuevo bloque se aleja de la carretera.

El resto del suelo afectado se destina a espacios libres y vialidad.

Las rasantes de la urbanización, se adecúan a la realidad existente en su perímetro, manteniendo desniveles con pendientes adecuadas para la movilidad peatonal.

### **2.- Zonificación global y pormenorizada.**

Las previsiones de zonificación global son las establecidas en el Plan General de 2014, que se consolidan en su totalidad.

A su vez, las previsiones de zonificación pormenorizada son las reflejadas en el plano3 de este documento.

### **3.- Programa de edificabilidad y usos.**

Dicho programa se corresponde con el previsto en el vigente Plan General de 2014, expuesto en el anterior epígrafe IV.

Se ordena un total aproximado de 15 – 17 viviendas, de las que unas 5 o 6 se vinculan al régimen de las viviendas protegidas.

La parcela residencial ordenada tiene una superficie de 936,44 m<sup>2</sup>.

### **4.- Las dotaciones ordenadas.**

Las dotaciones públicas ordenadas son las reflejadas en el plano 3 de este documento. De todas ellas merecen una particular atención las propuestas de ordenación de espacios libres, con una superficie total de unos 1.054,31 m<sup>2</sup>.

Otros 209,11 m<sup>2</sup> se destinan a viario

## **VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.**

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

- \* Como suelo urbano consolidado, en la parte correspondiente a los terrenos vinculados a las dos pequeñas edificaciones que se consolidan.
- \* Como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, en lo referente a los terrenos incluidos en el ámbito de dotación delimitado en el Plan Especial.

## IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

Se delimita el ámbito de dotación "AAD.4.2" reflejado en el plano 4 de este documento y se prevé la formulación de un proyecto de reparcelación en él, para la determinación de las correspondientes y adecuadas condiciones de distribución de la edificabilidad urbanística ordenación y las cargas de urbanización resultantes.

## X.- PLANOS.

Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Emplazamiento y delimitación del subámbito "4.2 Kalegoena".
- 2.- Alternativas de ordenación del subámbito "4.2 Kalegoena".
- 3.- Zonificación pormenorizada del subámbito "4.2 Kalegoena".
- 4.- Ejecución urbanística del subámbito "4.2 Kalegoena".

Donostia / San Sebastián, abril de 2021.



Fdo.: Santiago Peñalba

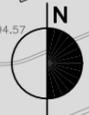
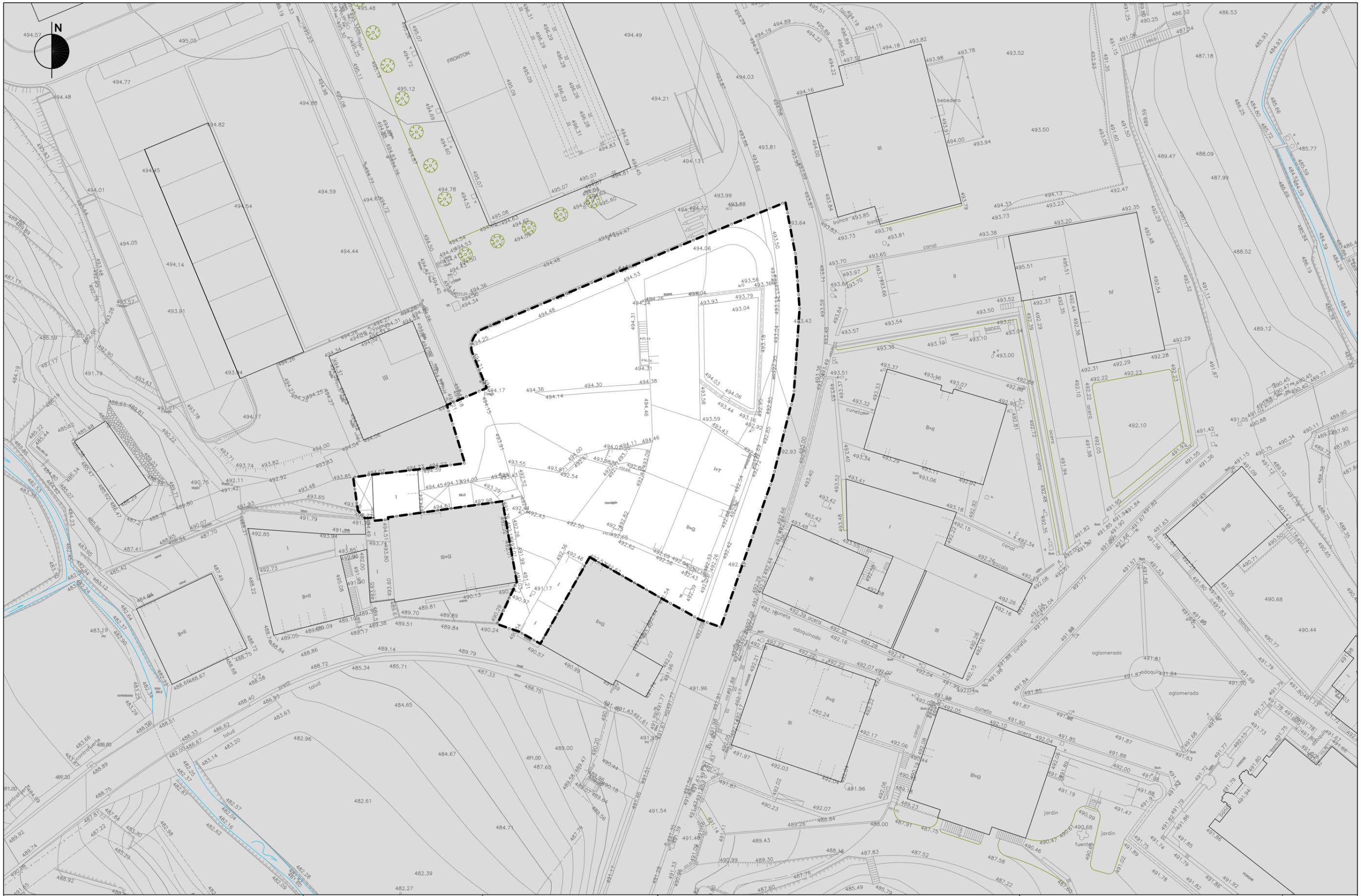


Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo





**BORRADOR PLAN ESPECIAL  
SUBÁMBITO "4.2 KALEGOENA"**  
BIDANIA-GOITZ

Abril 2021

EQUIPO REDACTOR

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO BIDANIA-GOITZ

--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO

**EMPLAZAMIENTO y DELIMITACIÓN.  
DEL SUBÁMBITO "4.2 Kalegoena"**

Plano

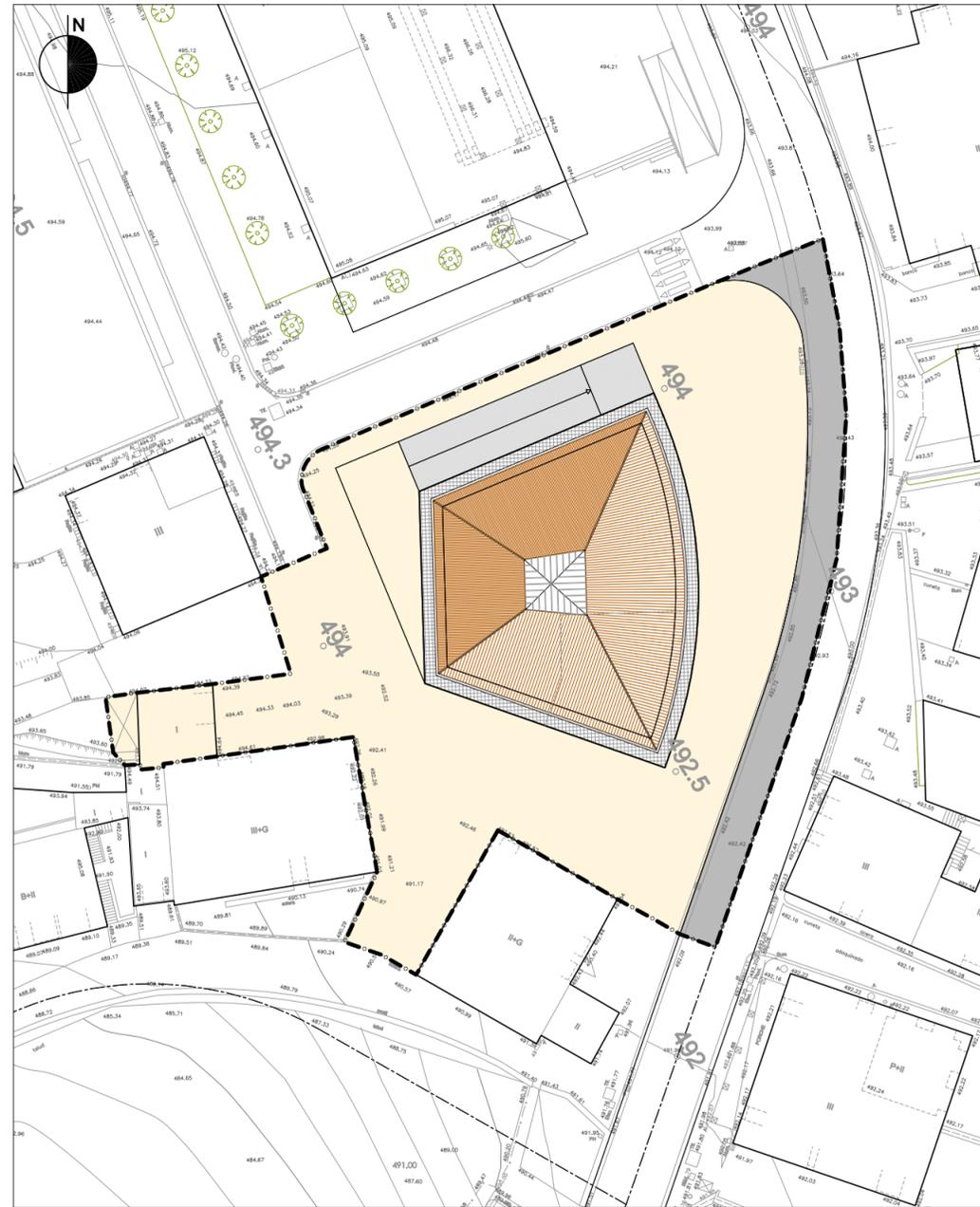
**1**

Escala

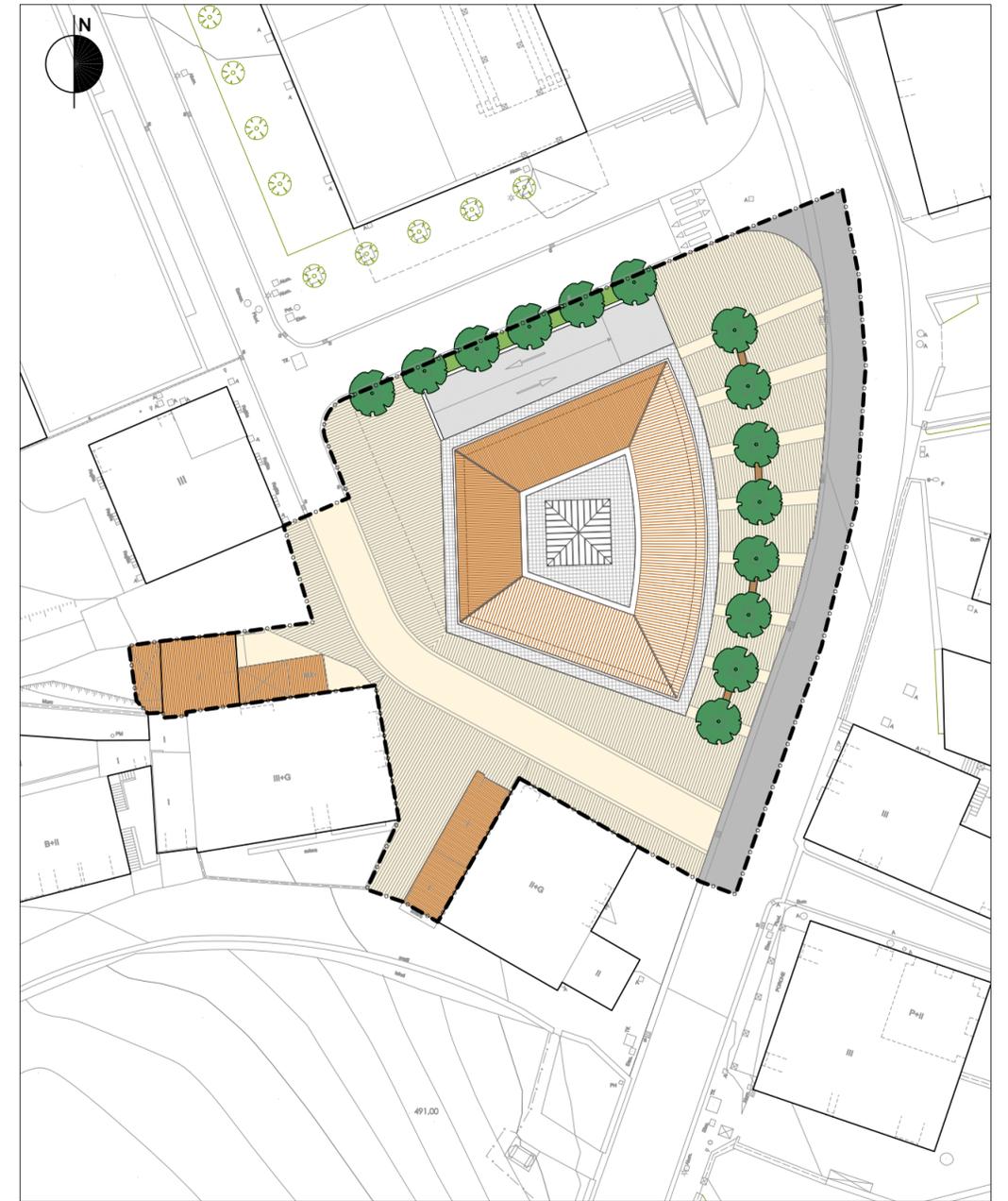
**1/500**



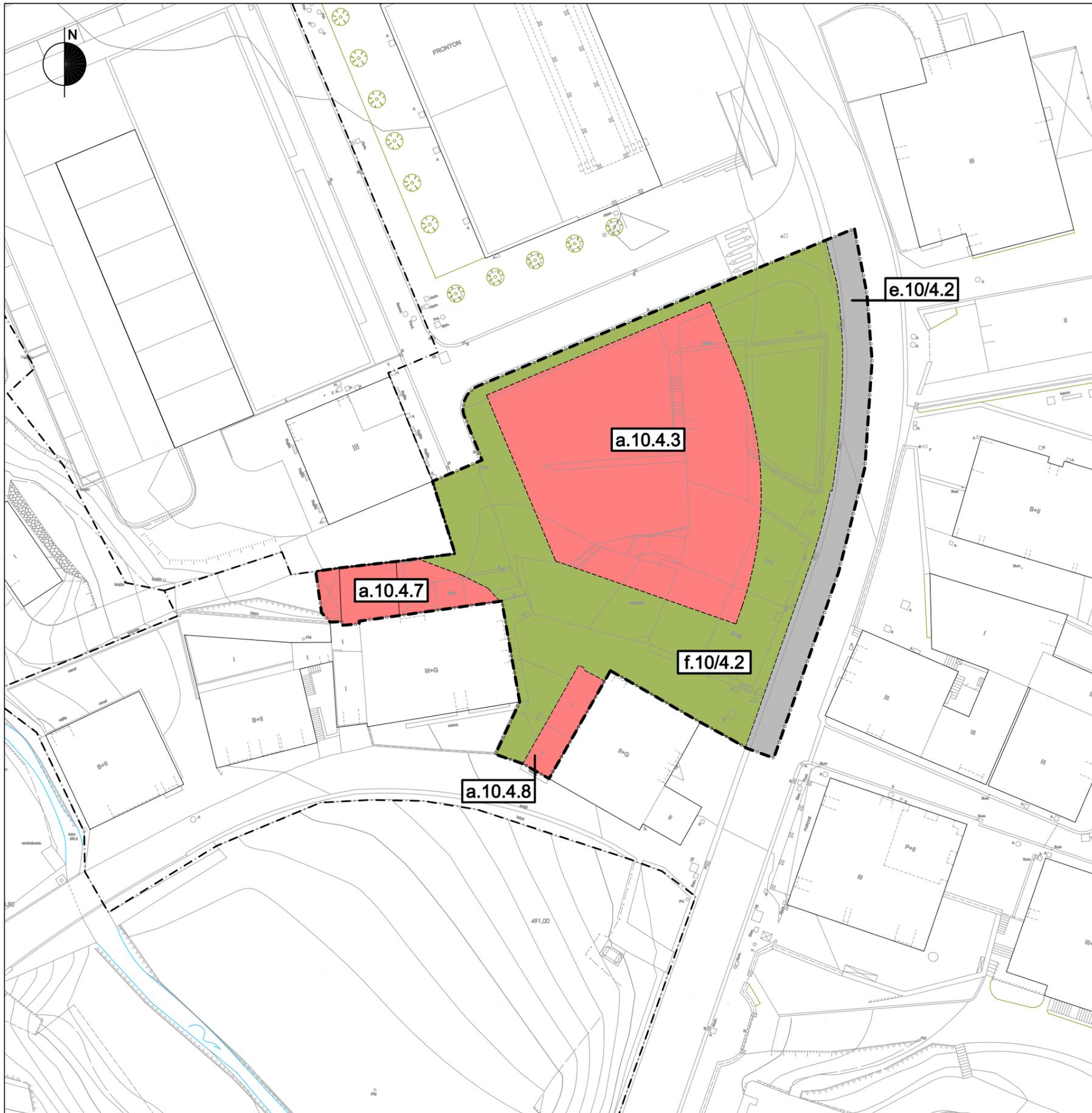
**"ALTERNATIVA 0"**  
**ESTADO ACTUAL**



**"ALTERNATIVA 1"**  
**ORDENACIÓN PROPUESTA P.G.O.U**



**"ALTERNATIVA 2"**  
**ORDENACIÓN PROPUESTA PLAN ESPECIAL**



- a.10 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- e.10 VÍAS INTERURBANAS
- f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS

SUBZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
<b>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>	
a.10.4.3 Residencial de edificación abierta	782,54 m <sup>2</sup> .
a.10.4.7 Residencial de edificación abierta	107,73 m <sup>2</sup> .
a.10.4.8 Residencial de edificación abierta	46,17 m <sup>2</sup> .
<b>SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>	
e.10/4.2 Carreteras interurbanas	209,11 m <sup>2</sup> .
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
f.10/4.2 Espacios libres urbanos	1.054,31 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>2.199,86 m<sup>2</sup>.</b>

**BORRADOR PLAN ESPECIAL  
SUBÁMBITO "4.2 KALEGOENA"**  
BIDANIA-GOITZ  
Abril 2021

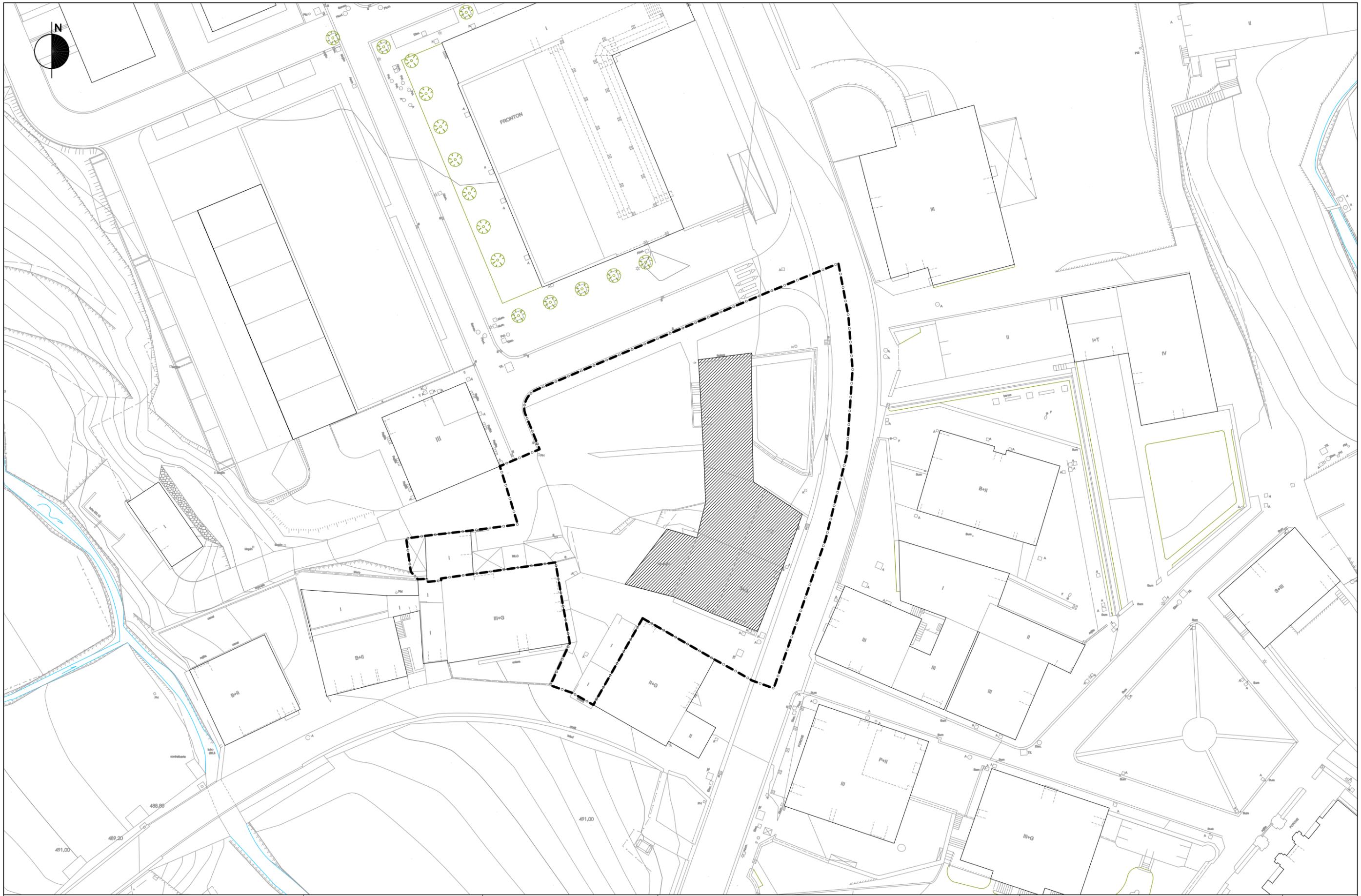
EQUIPO REDACTOR  
  
M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo

PROMOTOR  
AYUNTAMIENTO BIDANIA-GOITZ

--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
DEL SUBÁMBITO "4.2 Kalegoena"**

Plano **3**  
Escala **1/500**



**BORRADOR PLAN ESPECIAL  
SUBÁMBITO "4.2 KALEGOENA"**  
BIDANIA-GOITAZ

Abril 2021

EQUIPO REDACTOR

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO BIDANIA-GOITAZ

--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO

**EJECUCIÓN URBANÍSTICA  
DEL SUBÁMBITO "4.2 Kalegoena"**

Plano

**4**

Escala

**1/500**