

PLENO MUNICIPAL N° 12/02

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **04 DE NOVIEMBRE DE 2002**.

ASISTENTES :

ALCALDE-PRESIDENTE:	D ^a Ana Urchueguía Asensio.	(PSE-EE-PSOE)
TENIENTES DE ALCALDE:	D. Julio Legaz Heras.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Carlos García Velasco.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Alejandro Herrero Herrero.	(PSE-EE-PSOE)
	D ^a Jone Altuna Garmendia.	(PSE-EE-PSOE)
	D. José Ángel Encinas Rovalo.	(PP)
CONCEJALES:	D ^a María Luisa Zubiri Bustillo.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Martín Moreno García.	(PSE-EE-PSOE)
	D. José M ^a Urdampilleta Zubitur	(PSE-EE-PSOE)
	D. Zigor Iriondo Yarza.	(E.H.)
	D ^a Aiora Zulaika Soroa.	(E.H.)
	D. Xabier Elizondo Lasarte.	(E.H.)
	D ^a Nekane Larzabal Oronoz.	(EA/EAJ-PNV)
	D. Jesús Elizegi Zuñiga.	(EA/EAJ-PNV)
	D. José M. Irurzun Ezkurdia.	(EA/EAJ-PNV)
SECRETARIO:	D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi.	
NO ASISTENTES:	D. Iker Pontesta Auzmendi	(E.H.)

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 08:00 horas del día 04 de Noviembre de 2002, previa citación al efecto, se reunió el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, bajo la Presidencia de la Sra. Alcalde D^a. Ana Urchueguía Asensio, con la asistencia de los Tenientes de Alcalde y Concejales que arriba se relacionan, y asistidos de mí, el Secretario D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi, para tomar los acuerdos que luego se dirán.

Existiendo “quórum” suficiente para la constitución del Pleno, la Sra. Alcalde declara constituido el Pleno y de su orden se pasa a tratar sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

- **ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, Y APROBACIÓN PROVISIONAL DEL MISMO.**

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Urbanística, de fecha 23 de Octubre de 2002.

La Sra. Alcalde manifiesta que se han recibido dos enmiendas. Una presentada por los concejales de Euskal Herriarrok, y otra presentada por el Grupo Socialista.

Seguidamente se procede a tratar la enmienda a la aprobación provisional del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, formuladas por los Sres. concejales del grupo Euskal Herriarrok de Lasarte-Oria.

El concejal Sr. Iriondo, en nombre de su grupo, procede a la exposición del contenido de su enmienda y a su defensa reiterando los argumentos que en el propio escrito se contienen.

Esta enmienda se subdivide en 31 puntos y/o epígrafes (a excepción del nº 13 que por error no se señala nada), de los cuales algunos son propiamente alegaciones y otros son peticiones.

Tanto la exposición y defensa del Sr. Iriondo como el examen por parte de la corporación se realiza de forma individualizada por cada uno de los epígrafes, no siendo objeto de votación aquellos puntos que suponen peticiones que se consideran no son propiamente alegaciones al documento de aprobación inicial.

Al respecto el Pleno adopta los siguientes acuerdos:

Contestar al epígrafe nº 1, relativo a prolongar el periodo de exposición pública, a fin de que el Equipo Redactor de las NNSS de Planeamiento y el Arquitecto Municipal, proporcionen explicación técnica sobre el documento, mediante conferencias y mesas redondas, en el sentido siguiente:

- La exposición pública de este documento se ha realizado de conformidad con la legislación vigente, ya que según el artículo 151 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que remite al 128 que establece en su párrafo 3 “*El tramite durará, como*

mínimo, un mes, y durante dicho periodo quedara el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo”.

El periodo de exposición pública al que ha sido sometido este expediente ha sido de cuarenta (40) días, por lo que ha sido superior al exigido legalmente, por lo que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha cumplido con creces su labor en cuanto a la publicidad del Plan.

Contestar al epígrafe nº 2, relativo a solicitar la constitución de una comisión especial junto con los municipios del entorno y con la Diputación para desarrollar un planeamiento urbanístico estratégico de las tierras que circundan nuestro municipio, solicitando que entretanto queden cancelados los proyectos destructivos mencionados, en el sentido siguiente:

- El número de nuevas viviendas previsto en el documento de Revisión de las NN.SS. de Lasarte-Oria, que en la alegación se cifra en más de dos mil, no puede utilizarse de la forma en la que se redacta el escrito, ya que se da a entender que se realiza una ocupación desmesurada de nuevas Áreas de suelo libre (no edificado) actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable, puesto que, aproximadamente, la mitad de las viviendas computadas se enclavan en el Área de Cocheras, mientras que el resto se reparten en dos operaciones de reforma del centro urbano (Okendo y Loidi Barren) y tres actuaciones en Suelo anteriormente No Urbanizable, siendo las dos primeras de carácter complementario al tejido residencial existente y una tercera de nuevo cuño asociada a una zona residencial con graves carencias urbanísticas. Si bien el número de viviendas es alto, el criterio mantenido para calificar estos tres ámbitos ha sido el de ocupar el mínimo territorio posible, aumentando la densidad de viviendas a fin de solucionar los graves problemas de infraestructuras y de servicios que padece este municipio y que vienen heredados de situaciones anteriores, en las que se previeron una serie de intervenciones urbanísticas autónomas, sin resolver la problemática subyacente y que se ha visto agravada al plantear nuevos desarrollos, los cuales no cuentan con infraestructuras mínimas que garanticen su gestión.
- En cuanto al Planeamiento de ámbito comarcal solicitado, hacer referencia únicamente a que el mismo se encuentra en proceso de redacción, ya que se está elaborando el Plan Territorial Parcial de Donostialdea, en el que se pretende conducir conjuntamente los destinos de los municipios que quedan englobados en el entorno próximo de la capital, al ser necesaria una visión global y comarcal del área de afección de la ciudad sobre los municipios vecinos.

Contestar al epígrafe nº 3, relativo a realizar un estudio de las necesidades de vivienda antes de fomentar nuevas promociones, en el sentido siguiente :

- Las nuevas viviendas planteadas en el municipio de Lasarte-Oria por este documento son reflejo de la tendencia de crecimiento inmobiliario que soporta este municipio y que ha sido originado por razones diversas que fueron también señaladas en las contestaciones a las Sugerencias presentadas por estos mismos alegantes. Entre ellas se encuentra la variación en el número de ocupantes de cada vivienda, que se ha visto reducido notablemente a partir de las nuevas tendencias sociales que todos conocemos y que hace que cada vez aumente el parque inmobiliario sin incrementar la población. Una segunda razón viene dictada por la escasa fiabilidad del número de habitantes reales de un municipio, ya que gran parte de los residentes en la población mantienen su empadronamiento en otras localidades, tanto por estar en régimen de alquiler como por la propia desidia en efectuar la inscripción en la localidad de residencia habitual, lo que hace difícil su cálculo. Otra parte de la población mejora las condiciones de vivienda mediante la adquisición de otro tipo de construcción, en bloque, adosada o unifamiliar, dando lugar al parque de viviendas vacías o alquiladas. Finalmente, hay una importante partida generada por la conocida opacidad de un mercado proclive a recibir parte de las inversiones económicas hacia bienes que mantienen en el tiempo un valor constante o que sufren incrementos notables de valor, lo que ha dado lugar a inversiones refugio en momentos de bonanza económica y escasa fiabilidad en inversiones puramente económicas como la que en estos momentos se da. Finalmente, los alegantes constatarán que el aumento de personas jóvenes o con menores recursos económicos a la hora de adquirir viviendas en Donostia-San Sebastián se acercan hasta los municipios de los alrededores con la intención de adquirir una vivienda a precios más asequibles.

Lo que sí resulta un hecho totalmente demostrable es la facilidad de venta de las promociones que se han llevado a cabo en el municipio, tanto de viviendas como de locales industriales, lo que hace pensar que se da de hecho una mezcla de las razones anteriormente aludidas.

La redacción del estudio de necesidades de vivienda planteada por los alegantes podría realizarse en consecuencia tanto antes como después de la aprobación de este proyecto, ya que resulta independiente del mismo como pauta para las propuestas de desarrollo del parque inmobiliario municipal, puesto que la construcción de las viviendas previstas será un factor ligado a las necesidades del mercado, el cual regulará los plazos y características de las edificaciones.

Desestimar el epígrafe nº 4, relativo a la disconformidad con el traslado del Ambulatorio desde Hipódromo Bidea hacia Loidi Barren (Beko Kale Bidea).

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado de este edificio se realiza con motivo de la propuesta de intervención
urb

an
stic
a
de
Ok
en
do,
en
el
qu
e
se
im
pla
nta
n
un
a
ser
ie
de
viv
ien
das
co
mo
co
ntr
apa
rtid
a a
la
obt
enc
ión
de
esp
aci
os
libr
es
pú
bli
cos
de
pri
me

ra
ma
gni
tud
y
qu
e
qu
eda
n
suf
ici
ent
em
ent
e
ex
plí
cit
os
en
el
do
cu
me
nto
. El
edi
fici
o
del
A
mb
ula
tori
o
no
se
aju
sta
a
los
obj
eti
vos
co
nte

nid
os
en
la
ord
ena
ció
n
de
la
zo
na,
por
lo
qu
e
se
pro
po
ne
la
dec
lar
aci
ón
de
fue
ra
de
ord
ena
ció
n y
su
tra
sla
do
a la
par
cel
a
sit
ua
da
jun
to
al

pol
ide
por
tiv
o.
Est
e
tra
sla
do
de
la
act
ivi
da
d
se
rea
liz
a a
un
a
par
cel
a
mu
y
cer
can
a a
su
ubi
cac
ión
act
ual
y
de
ntr
o
de
un
a
zo
na
igu
al

me
nte
tra
nq
uil
a,
co
mo
es
la
pre
vis
ta,
en
la
qu
e
exi
ste
un
col
egi
o,
un
cen
tro
de
pre
esc
ola
r y
un
pol
ide
por
tiv
o,
por
lo
qu
e el
em
pla
za
mi
ent
o

se
co
nsi
der
a
ade
cua
do
y
tan
to
má
s
cua
nto
los
uso
s
car
act
erí
stic
os
de
la
zo
na
se
co
mp
le
me
nta
n
co
n
im
por
tan
tes
esp
aci
os
libr
es
lig
ad

os
a
los
eq
uip
am
ien
tos
ant
eri
ore
s,
al
Ay
unt
am
ien
to,
Ho
gar
del
jub
ila
do,
etc.

El resultado de la votación es el siguiente: seis votos a favor (3 EH, 3 EA/EAJ-PNV); nueve en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y ninguna abstención, por lo que el epígrafe nº 4 queda desestimado.

Contestar al epígrafe nº 5, en el que se propone que el terreno en el que se encuentra actualmente el Ambulatorio y en su entorno se construyan aparcamientos subterráneos para dar respuesta a las necesidades de aparcamiento del entorno, en el sentido siguiente:

- Esta previsión viene contenida en el documento de Aprobación Inicial, concretamente en la ficha urbanística del Área, en la que se prevén dos plantas de sótano bajo los edificios ordenados a fin de dar respuesta a las necesidades planteadas, además de un aparcamiento independiente en parte del espacio libre resultante.

Estimar parcialmente el epígrafe nº 6, relativo a la disconformidad con el derribo de los edificios que forman la esquina Geltoki- Hipódromo con 16 viviendas y bajos comerciales.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de declarar fuera de ordenación estas edificaciones venía contenida en la propuesta ganadora del concurso que sobre el enclave de las Brígiditas se realizó por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. A pesar de que en las parcelas señaladas se proponía sustituir los edificios de viviendas existentes por otro edificio -Ayuntamiento- en un claro intento de mejorar el tejido urbano actual, esta propuesta ha venido ampliamente contestada por amplios sectores de la población lo que ha hecho que quede desechada ante la rotunda oposición generada y la carga urbanística y social que supondría la actuación, sin perjuicio de considerar la inadecuación de estas edificaciones en el ámbito, ya que constituyen una mezcla extraña de construcciones, sin ningún rigor en cuanto a alineaciones, alturas, tipologías etc... y con evidentes signos de actuaciones urbanísticas poco o nada ajustadas a la legalidad.

No fue sometida a votación porque ya estaba aceptada e incorporada en el dictamen de la comisión.

Desestimar el epígrafe nº 7, relativo a que los terrenos circundantes del Ambulatorio, tengan carácter de espacio libre, y que las 200 viviendas previstas están totalmente fuera de lugar, proponiendo que no se construyan.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado de este edificio se realiza con motivo de la propuesta de intervención urbanística de Okendo, en el que se implantan una serie de viviendas como contrapartida a la obtención de espacios libres públicos de primera magnitud y que quedan suficientemente explícitos en el documento. El edificio del Ambulatorio no se ajusta a los objetivos contenidos en la ordenación de la zona, por lo que se propone la declaración de fuera de ordenación y su traslado a la parcela situada junto al polideportivo. Este traslado de la actividad se realiza a una parcela muy cercana a su ubicación actual y dentro de una zona igualmente tranquila, como es la prevista, en la que existe un colegio, un centro de preescolar y un polideportivo, por lo que el emplazamiento se considera adecuado y tanto más cuanto los usos característicos de la zona se complementan con importantes espacios libres ligados a los equipamientos anteriores, al Ayuntamiento, Hogar del jubilado, etc.

El resultado de la votación es el siguiente: seis votos a favor (3 EH, 3 EA/EAJ-PNV); nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y ninguna abstención, por lo que el epígrafe nº 7 es desestimado.

Estimar el epígrafe nº 8, relativo a que no se lleve a cabo el nuevo edificio del Ayuntamiento previsto en Okendo, debiendo utilizarse los locales existentes en el municipio, a fin de obtener un ayuntamiento descentralizado.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La implantación del nuevo Ayuntamiento ha sido desechada por las razones que han sido explicadas en la contestación al epígrafe Nº 6, asumiendo que el coste social de la propuesta superaba los beneficios obtenidos por la operación, razón por la que el Ayuntamiento deberá tratar de implantarse en el edificio consistorial que ahora ocupa con las reformas que se estimen necesarias, así como extender sus departamentos a otros locales e inmuebles, tal y como sucede en la actualidad, en la que se dan una serie de usos fuera de los estrictos muros del edificio, sin perjuicio de considerar que no se facilita de esta forma, en ningún caso, el acercamiento de la administración al público, sino que incomoda al habitante que debe realizar más desplazamientos de los necesarios.

No fue sometida a votación porque ya estaba aceptada e incorporada en el dictamen de la comisión.

Contestar al epígrafe nº 9, relativo a que el frontón previsto en el casco urbano sea público y cubierto, en el sentido siguiente:

- El carácter del frontón previsto en Okendo no viene contemplado en el documento de Revisión, aunque debemos aclarar que nunca se ha hablado de que este frontón sea privado como se insinúa en la alegación, puesto que sería de unas características similares al de Oria, cuya posible explotación por el sector privado resultaría cuanto menos chocante. Asimismo, la cubrición del frontón depende de la financiación de la obra.

Desestimar el epígrafe nº 10, relativo a que Gaztañaga en vez de ser un Área Residencial sea un Espacio Libre-Parque a fin de mejorar la zona.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La calificación de Gaztañaga es actualmente residencial y se propone la sustitución de la vivienda unifamiliar existente por un bloque de viviendas desarrollado a partir de los compromisos recogidos mediante el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y los propietarios de la edificación. Esta ordenación mantiene el criterio actual de parcela privada edificable, ya que se trata de un terreno de forma triangular situado entre la Casa de Cultura y los muros de cierre de la

fábrica de Michelin, por lo que no sería acertado transformar este espacio urbanísticamente residual en zona libre, ya que se situaría en un ámbito no necesitado de este tipo de equipamientos, siendo preferible finalizar la ordenación de un ensanche mediante un edificio singular como se recoge en la propuesta.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH); nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV), por lo que queda desestimado.

Contestar al epígrafe nº 11, relativo a la disconformidad con la mejora de la entrada desde la Autovía CN-1 hacia Lasarte-Oria si se utiliza, para acceder al Área A-33 Teresategi, en el sentido siguiente:

- La transcripción del escrito de referencia no se ha hecho literal dado que se hace mención al A.10. Rekalde como Área sobre la que se formula la alegación, aunque por el contexto en que se realiza, parece que se trata del S.G.V. colindante con la Autovía C-1.

La mejora del acceso a Lasarte-Oria a la altura de Loidi viene determinada por la necesidad de ordenar los tráficos existentes “al otro lado de la Variante”, ya que se trata de una serie de carreteras y nudos viarios sin conexión aparente entre sí y cuya solución conjunta permitirá establecer un tráfico coherente con el conjunto de asentamientos situados en la parte Este del término municipal y que en la actualidad se encuentran desmembrados. Este criterio, permanentemente citado en esta Revisión permitirá reducir el tráfico en el interior del casco urbano, desviando el tráfico proveniente de Donostia-San Sebastián y Tolosa directamente sin tener necesidad de atravesar Kale Nagusia, ya que desde el nudo de Goiegi y la entrada de Loidi se orientan los tráficos hacia Zabaleta, Loidi mismo y Sasota, por lo que este distribuidor viario permitirá, por sí mismo, resolver de manera incuestionable alguno de los problemas del tráfico municipal.

- En cuanto a que este nudo sirva como acceso al A.33. Teresategi, se considera que la apreciación se saca de contexto, ya que es necesario resolver problemas del municipio sin necesidad de desviar la atención hacia otros ámbitos con una problemática diferente a la analizada.

Contestar al epígrafe nº 12, por el que se propone que el espacio libre ligado a Villa Mirentxu sea un espacio para jóvenes en el sentido siguiente:

- El edificio está calificado como de equipamiento comunitario por lo que los usos que en él se desarrollen deberán ser determinados exactamente por el Ayuntamiento como Administración responsable, no siendo objeto del Planeamiento definir un uso tan específico.

Desestimar el epígrafe nº 14, relativo a la oposición al traslado del Ambulatorio hacia el A.14 Loidi Barren.

- Se repite el epígrafe nº 4 por lo que se da por contestado al tratarse de la misma consideración.

Desestimar el epígrafe nº 15, relativo a la disconformidad con la construcción de los edificios previstos en Loidi-Barren, planteándose la construcción de un parque.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Los edificios de viviendas planteados se superponen a una trama semidesarrollada en la que prevalecen espacios intersticiales y degradados en el centro urbano del municipio, junto a edificios tan emblemáticos como Andre Joakina, el Polideportivo, la Iglesia de San Pedro, el Ayuntamiento, etc. y frente a construcciones de bloques de viviendas no resueltos de forma que ofrezcan una fachada digna hacia el espacio público central. Asimismo, la desaparición de los usos de cementerio y escolares situados en el centro de la zona han supuesto la existencia de un amplio espacio vacío o “sventramento” urbano que debe ser resuelto conjuntamente, ya que, tras una mínima observación del ámbito, se concluye que la zona necesita una operación integrada de reforma interior que es la que se propone desde la Revisión del Planeamiento Municipal.

Gracias a la operación prevista, no se obtiene solamente un parque, sino una serie de espacios libres complementarios de diferentes usos y jerarquías: Junto al Polideportivo se propone la construcción de un parque-jardín entre ese edificio y el túnel de Loidi, prolongando los recorridos peatonales por detrás del polideportivo y rematando la avenida arbolada que supone Beko Kale Bidea. En segundo lugar, se sitúa una plaza verde combinada con zonas de recreo infantil y estancia frente al nuevo edificio de viviendas como remate de las traseras de Goikale y la manzana en “U” construida anteriormente. Asimismo se soluciona la trasera y laterales de una serie de edificios en los que existen medianeras y fachadas con un carácter urbano nulo. En la zona en la que anteriormente se encontraba el cementerio se sitúa un edificio de aparcamientos en altura, lo que permite, además de solucionar el problema del estacionamiento en el centro del municipio, disponer una serie de pistas deportivas y jardines en la parte superior de este edificio, que bien pudieran constituirse como jardines, prolongando la solución de jardinería con arbolado indicada en el vértice de esta construcción, hacia la rotonda superior de Kalbario Bidea. Finalmente, se resuelve, el vacío generado entre el espacio anterior y las torres de Sasoeta gracias a la implantación de una plaza cuadrangular en la que se sitúa una zona ajardinada en su interior, tomándose como modelo la Plaza de Gipuzkoa de Donostia-San Sebastián y que a su vez tiene como referencia la Plaza des Vosgues de París.

Por lo tanto, se considera que la solución propuesta por la ordenación permite la implantación de un tejido morfológicamente muy rico y que genera una gran cantidad de espacios libres de uso público, que compaginándose con el resto de plazas y jardines ejecutados recientemente y previstos en esta Revisión, dotan al municipio de Lasarte-Oria de una alto índice de zonas verdes y espacios libres peatonales de poca similitud con el resto de municipios del entorno.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH); nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV); por lo que el epígrafe 15 queda desestimado.

Contestar al epígrafe nº 16, relativo a la disconformidad con la realización del edificio de perfil VII/II previsto en lugar del edificio situado en Plaza Jaizkibel nº 14, proponiendo que esta Área sirva para ampliar la Plaza Jaizkibel, en el sentido siguiente:

- En este documento de Aprobación Inicial, no se plantea la sustitución del edificio terciario situado en la Plaza Jaizkibel, por lo que, evidentemente, tampoco se propone un perfil de sustitución como el indicado.

Contestar al epígrafe nº 17, relativo a que las viviendas propuestas en Loidi-Barren sean de promoción pública y del alquiler barato, en el sentido siguiente:

- Al tratarse en su mayor parte de suelo de dominio publico, las viviendas estarán sujetas al régimen previsto en la legislación vigente y que determine el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, por lo que la tipología, adscripción de régimen y modo de ocupación deberá ser respondida por el Ayuntamiento o, en el caso del sector privado, por los propietarios de los aprovechamientos señalados.

Desestimar el epígrafe nº 18, relativo a la recomendación de que el edificio destinado a aparcamientos de Loidi Barren sea, a ser posible, subterráneo.

La desestimación se basa en la siguiente consideración :

- La arquitectura ha dado excelentes ejemplos de buenas soluciones para este tipo de construcciones, por lo que no se entiende, a priori, la necesidad de implantar este uso en las zonas no ventiladas de los inmuebles. Si bien lo más extendido es que este uso se plantee en las plantas de sótano de los edificios, esto se realiza debido al escaso suelo disponible para la guarda específica de vehículos, con lo cual está muy extendido el binomio sótano-garaje, que carece de lógica en el caso que nos ocupa, ya que se trata de una construcción que resuelve el desnivel existente entre el ábside de la Iglesia de San Pedro y Adarra Kalea, lo que permite que se trate de un edificio

emergente que deberá ser tratado arquitectónicamente de conformidad a su emplazamiento.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), doce votos en contra (8 PSE-EE-PSOE; 1 PP, 3 EA/EAJ-PNV) y ninguna abstención; por lo que el epígrafe 18 queda desestimado.

Contestar al epígrafe nº 19, relativo a la necesidad de solucionar los túneles existentes en la parte baja de los edificios de Sasoeta (Plaza Jaizkibel), debiendo el Ayuntamiento expropiarlos en el caso de que no se llegue a un acuerdo con la propiedad, en el sentido siguiente:

- Esta propuesta está incluida en el documento de Aprobación Inicial, por lo que el Plan Especial de Reforma Interior que se redacte deberá hacerse cargo de la gestión del derribo de estos cierres.

Contestar al epígrafe nº 20, relativo a que los locales que puedan crearse tras el cierre parcial de los soportales de las viviendas situadas al borde del río Oria en el A.17. Zumaburu, sean de carácter público para establecer diversos servicios municipales, en el sentido siguiente:

- Los locales que se obtienen mediante el cierre de los soportales carecen de entidad y superficie suficiente como para establecer algún servicio municipal

ipa
l,
ya
qu
e
no
se
pla
nte
a el
cie
rre
tot
al
sin
o
par
cia
lm
ent
e.
Ad
em
as
la
pro
pie
da
d
de
est
e
sue
lo
es
act
ual
me
nte
pri
va
da,
exi
stie
nd
o
úni

ca
me
nte
un
a
ser
vid
um
bre
de
uso
pú
bli
co
en
su
sup
erfi
cie.

Desestimar el epígrafe n° 21, relativo a mantener el uso industrial del A-18 Cocheras, apuntando que el previsible derribo de la Escuela de Oficios no es justificable, en base a la siguiente consideración:

La desestimación se basa e la siguiente consideración:

- En la Revisión se plantea mantener el uso industrial del A.18, tal y como consta en la memoria y ordenanza particular de este Área. La sustitución de la misma por otro Área residencial queda ligada a la construcción del A.33. Teresategi, ya que no se tiene la intención de hacer desaparecer una zona consolidada de tanta raigambre, a pesar de que los usos industriales hayan sido desalojados paulatinamente para dar paso a un tejido amorfo en el que conviven pequeños talleres, centros comerciales, comercios al por mayor, edificios de aparcamiento y otros usos. Este conglomerado de actividades da clara cuenta de la degradación del tejido industrial original, ya que ha quedado englobado dentro de la zona residencial del municipio con muy escasas o nulas posibilidades de admitir actualmente usos industriales comunes, ya que los requerimientos de la empresas son otros, más ligados a una buena solución de viario y servicios que a una cercanía al centro urbano, que únicamente dificulta el tráfico y transporte que genera la propia actividad industrial. En todo caso, si las propuestas contenidas en esta Revisión prosperan y solamente si ello ocurre, los aprovechamientos urbanísticos previstos asumirán el traslado e indemnizaciones por la sustitución de las edificaciones, incluida la Escuela de Oficios emplazada en una edificación preexistente.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), doce votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP, 3 EA/EAJ-PNV) y ninguna abstención; por lo que el epígrafe 21 queda desestimado.

Contestar al epígrafe nº 22, relativo a satisfacer todos los equipamientos que reiteradamente han solicitado los vecinos, en el sentido siguiente:

- El documento de Aprobación Inicial que se ha presentado a exposición pública contiene la totalidad de las directrices señaladas en la contestación a las Sugerencias.

Contestar al epígrafe nº 23, relativo a la sustitución del uso educativo de Kaxkarro por apartamentos de alquiler para jóvenes, en el sentido siguiente:

- El edificio en cuestión se encuentra utilizado actualmente para la enseñanza de grado medio, uso que parece mantenerse en un futuro al no haberse comunicado nada en contra por parte de los responsables de este centro. Por ello, no puede plantearse inicialmente el cambio de uso propuesto de educativo a residencial. Este cambio podrá materializarse mediante un expediente de modificación en el caso en que el Departamento de Educación del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, propietario de la parcela, así lo decidan.

Contestar al epígrafe nº 24, relativo a la solicitud de creación de espacios y locales adecuados para responder a las necesidades de los vecinos de Oztaran, en el sentido siguiente:

- Estas carencias han sido puestas de manifiesto en las fases anteriores de este documento de Aprobación Inicial. Existe una parcela de equipamiento en el A.26. Bitarte en la que puede ser edificado algún elemento singular y otra parcela prevista en el A.18. Cocheras de forma triangular, situada en el extremo colindante con la Autovía CN-1 que se reserva como equipamiento y que dada su privilegiada situación central, serviría a las comunidades de los barrios o Áreas colindantes.

Contestar al epígrafe nº 25, relativo a la necesidad de dotar de locales sociales a las Áreas A.26. Bitarte, A.27. Basaundi Bailara y A.28. Oria Norte, en el sentido siguiente:

- Se repite el anterior apartado, trasvasando la problemática a las tres Áreas colindantes, por lo que se da por contestada, al realizarse sobre el mismo contexto urbano.

Contestar al epígrafe nº 26, relativo a la finalización de la ordenación de Casas Obreras y su efectiva ejecución, en el sentido siguiente:

- Este documento de Revisión no modifica las previsiones iniciales sobre este Área, por lo que la ejecución será la que figura en los diversos documentos redactados para su ejecución, por lo que su construcción se realizará de conformidad a los plazos establecidos en el Convenio suscrito entre el Gobierno Vasco y este Ayuntamiento, aprobado por el Pleno y recientemente formalizado (Septiembre 2002).

Desestimar el epígrafe nº 27, relativo a la necesidad de redactar un plan estratégico sobre el suelo rural y un planeamiento territorial conjunto con los municipios del entrono geográfico, manteniendo incólume –por el momento- el monte Teresategi.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de delimitación de un Área en la que puedan desarrollarse las actividades económicas del municipio de Lasarte-Oria ha sido ponderada por el Ayuntamiento y el equipo redactor de esta Revisión del Planeamiento, situándose en la zona del municipio que resultara más independiente de los usos urbanos residenciales, evitando la construcción de otro ámbito industrial que con el paso inmediato del tiempo fuera absorbido por el desarrollo residencial propio del

municipio. La tendencia expansionista de la ciudad y los usos a ella asociados se plantea más aceleradamente en los entornos en los que se encuentran los grandes núcleos urbanos del territorio, ya que se transforman en organizadores de los usos y actividades económicas en su jurisdicción y en el de las localidades vecinas por simples razones de influencia urbanística. Este es el caso de Donostia-San Sebastián con respecto a Lasarte-Oria, ya que la primera ha adquirido un papel cada vez más asociado a usos terciarios y de servicios mientras que los municipios de su alrededor se convierten en receptores de las actividades industriales. Este hecho, palpable igualmente en núcleos de menor entidad que la capital de Gipuzkoa, implica que a pesar de que cada municipio cuente con su propio Planeamiento, el desarrollo de las propuestas contenidas en dichos documentos se ajusta finalmente a las necesidades de la comarca, como bien se puede comprobar en la comarca de Donostialdea con respecto al territorio circundante sobre el que influye. Este desarrollo trae como consecuencia directa la ocupación del territorio, tanto más acusada cuanto más cercano se encuentre el suelo afectado a los grandes centros económicos. El territorio circundante de la ciudad provoca siempre la concentración de usos urbanos, residenciales, industriales, de servicios, ocio, etc. Lo cual implica que el previsible desarrollo de los núcleos urbanos se realiza a costa del suelo no ocupado inicialmente por los mismos y que puedan gestionarse con una mínima garantía. En el caso del A.33. Teresategi los factores que inciden sobre su calificación, emplazamiento junto a una zona industrial y viaria, suelo libre de construcciones, afecciones de importancia sobre su carácter natural, etc. permiten concretar este suelo como apto para un uso industrial, razón que ha llevado a su calificación definitiva.

El resultado de la votación es el siguiente: seis votos a favor (3 EH, 3 EA/EAJ-PNV), nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y ninguna abstención; por lo que el epígrafe 27 queda desestimado.

Desestimar el epígrafe nº 28, relativo a disconformidad con la construcción de 196 viviendas en Vaguada de Goiegi ni con la Autovía CN-1 ni su implantación por Santa Bárbara o por el monte Andatz.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La primera parte del epígrafe reitera la postura inmovilista y no desarrollista defendida por los alegantes, de forma que cualquier tipo de nueva actuación es rechazada. Este tipo de criterios cuestionaría la oportunidad de la redacción de este documento de Revisión del Planeamiento, aunque es patente que el mismo es imprescindible a nivel municipal, tal y como venía

determinado por el Planeamiento que sustituye en cuanto a plazos, niveles de desarrollo de sus previsiones, etc. Las determinaciones que contendrá la Revisión del Planeamiento vienen especificadas en la legislación vigente y se refieren tanto al suelo consolidado, el de nueva implantación de los desarrollos previstos y el de protección o no urbanizable. Este documento trata precisamente estos factores, ordenando y garantizando que el desarrollo se realice de conformidad con las necesidades del municipio y con los intereses de los diferentes grupos sociales que intervienen en la formulación del Planeamiento.

En cuanto a la segunda parte de este apartado, el sentimiento con respecto a la Autovía es general y compartido, aunque el posible traslado de la misma no ha sido planteada en ningún caso por este documento de Revisión, lo que hace incomprensible la anotación final.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV); por lo que el epígrafe 28 queda desestimado.

Estimar parcialmente en lo relativo a la consolidación del Caserío Zabaleta, el epígrafe nº 29 referente a la necesidad de un plan estratégico para el sector rural, la no construcción de viviendas en el A.35. Zabaleta Berri, la consolidación del caserío Zabaleta y la prohibición expresa de construcciones y urbanizaciones no dirigidas expresamente a los baserritarras.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

Respecto a la consolidación expresa del edificio Zabaleta, deben considerarse los alegantes que el mismo

no es en la actualidad un caserío en el sentido tradicional del término, ya que sus habitantes están desligados de la explotación del medio, habiéndose producido una serie de segregaciones sobre los predios originales que dificultarían la misma existencia de la explotación. A pesar de que esta actividad está “tocada de muerte”, se ha considerado que el edificio bien puede consolidarse, en función además de la solicitud realizada por los propios habitantes y afectados por lo que se realizará esta previsión en el documento para Aprobación Provisional.

La consideración del Área Zabaleta Berri como residencial cristaliza como respuesta a las necesidades de desarrollo urbanístico de Lasarte-Oria, implicando parte de los nuevos asentamientos urbanísticos del municipio en este ámbito, actualmente muy asociado a implantaciones de edificios aislados de viviendas, tal y como puede comprobarse visitando el territorio en cuestión. La propuesta de intervención procura colmatar estas ocupaciones mediante la ordenación de un conjunto de viviendas de diversa tipología que hacen frente a la demanda municipal, resolviendo igualmente la falta de infraestructuras que adolece el medio, tanto de servicios como de instalaciones y equipamiento para la comunidad y que quedan apuntadas en el epígrafe 22 de esta alegación, en el que se hace referencia a la necesidad de considerar las solicitudes expresadas por los vecinos y que quedan plasmadas en este documento en el conjunto de cargas urbanísticas y de equipamiento que deben ser resueltas en dichas promociones, expresamente señaladas en los objetivos de estas Áreas. Por lo tanto, el hecho de clasificar Zabaleta Berri como residencial no es un hecho aislado que vaya en contra del medio natural, sino que representa la canalización de las necesidades urbanísticas de Lasarte-Oria.

La ocupación de suelo para nuevas implantaciones residenciales se ha realizado de una forma conservadora, ya que se propone una delimitación muy ajustada a las necesidades, reservando por el contrario el resto del Suelo No Urbanizable como de protección, ya que se intenta evitar la proliferación de viviendas en el medio rural, de conformidad con las DOT, proponiendo como única solución posible la calificación expresa de suelo apto para estas tipologías desde el Planeamiento Municipal. Por lo tanto, consideramos que la propuesta de calificación residencial de Zabaleta Berri está suficientemente justificada, al integrarse este Área con el resto del Suelo Urbano con el que actualmente linda e integrando en su interior las expectativas de ocupación de suelo rural por vivienda aislada y no vinculada al medio. Por ello, el suelo no delimitado expresamente por este documento como urbanizable y que queda incluido en el No Urbanizable está protegido y volcado hacia los baserritarras, englobando en esta acepción a todos aquellos que utilizan el medio

físico citado como titulares, -explotaciones y usos diversos- los cuales ven garantizada la preservación de este suelo para fines únicamente ligados al sector primario como se indica en el epígrafe.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV).

Desestimar el epígrafe nº 30, relativo a la disconformidad con la calificación residencial de Zatarain.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Respecto a las áreas de intervención propuestas por este documento se ha tenido especial cuidado en la forma de incidir sobre el suelo no urbanizable. A sabiendas de la escasez de territorio que dispone este municipio se ha evitado la ocupación indiscriminada del sector rural englobando en tres áreas las zonas en las que puede actuarse con usos residenciales: Dos de ellas con un grado importante de urbanización en el momento actual, Vaguada de Goiegi y Zabaleta Berri, y otra colindante con suelo urbano de alta densidad, como es este caso de Zatarain. Este área situada entre el Barrio de Oztaran, el Colegio Kaxkarro, la Carretera a Urnieta y el viaducto del tren del Plazaola, queda situada en el mismo límite urbano, por lo que la vocación agraria adquiere un valor de “muy crítica” en el estudio del medio físico elaborado por Diputación y presentado en el Diagnóstico, al representar una posibilidad de desarrollo del suelo urbano, conforme a los criterios señalados en este documento. Para la clasificación de este suelo como urbanizable se han estudiado los posibles emplazamientos para ubicar el desarrollo urbanístico residencial de Lasarte-Oria, razón que impone la necesidad de apropiarse de parte del suelo no urbanizable no calificado anteriormente en las NN.SS., pero que queda indisolublemente ligado al devenir urbanístico del municipio.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV); por lo que el epígrafe 30 queda desestimado.

Desestimar el epígrafe nº 31, relativo a disconformidad con la calificación residencial de Oria Gain.

La desestimación se basa en la siguiente consideración :

- El desarrollo de este Área en concreto para dar respuesta a una necesidad perentoria del municipio, la consecución del Parque Plazaola como espacio libre rural al servicio de toda la ciudad. Tal como se especifica en ambas fichas incluidas en las Normas Particulares, el desarrollo de Oria Gain queda condicionada a la consecución del Parque citado, como elemento material que posibilite el intercambio de propiedades, quedando en manos del Ayuntamiento la gestión y el desarrollo edificatorio del ámbito. La delimitación de este Área ha venido ocasionada por las razones anteriores, planteando esta posibilidad al tratarse de una zona situada en las inmediaciones del casco urbano de Lasarte-Oria, ya que se encuentra colindante con el Área A.26. Bitarte y A.27. Basaundi Bailara al Norte y las Áreas A.28. Oria Norte y A.29. Casas Obreras en su parte Oeste. La colindancia con el núcleo de viviendas aisladas de Bitarte, el caserío Oriagain y el inicio de la urbanización de Monte Brunet llevó a plantear una ordenación basada en viviendas unifamiliares aisladas en trama de baja densidad situadas en una parcela propiedad del Ayuntamiento. Los aprovechamientos generados por esta ordenación servirían para hacer frente al coste económico de la adquisición de la totalidad de los terrenos englobados en Parque Plazaola (más de 200.000 m²), a fin de gestionar en un corto periodo de tiempo la formación de dicho Parque y la redacción y desarrollo del Plan Especial previsto para este espacio público.

El resultado de la votación es el siguiente: tres votos a favor (3 EH), nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV); por lo que el epígrafe 31 queda desestimado.

Seguidamente se trata la enmienda presentada por el Grupo Socialista:

La Sra. Alcalde manifiesta que se ha detectado un error en el Dictamen de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Urbanística. En concreto en la alegación número 53, donde se dice “estimar parcialmente” debe de decir “desestimar”. A fin de subsanar ese error se ha presentado esta enmienda.

Sometida a votación es aprobada con nueve votos a favor (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP), ninguno en contra y seis abstenciones (3 EH, 3 EA/EAJ-PNV).

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Urbanística de fecha 23 de Octubre de 2002.

Visto que el documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 1 de julio de 2002, efectuándose el trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 10 de julio de 2002, y en el periódico “El Diario Vasco” los días 5 y 11 de julio de 2002.

Visto que durante el periodo de información pública se han formulado (51) cincuenta y un escritos de alegaciones, cuya relación es la siguiente:

- 1.- Escrito presentado por Don Mikel Galparsoro Maiza, en representación de Etxeetan S.L.
Registro de entrada nº 649/3875, de 12 de Agosto de 2.002.
- 2.- Escrito presentado por Don Aniceto Martín Verne y 9 más, propietarios del edificio de Calle Adarra nº 2.
Registro de entrada nº 645/3849, de 9 de Agosto de 2.002.
- 3.- Escrito presentado por Don Ramón Ormazabal Mendiguren, en representación de un Grupo de Vecinos del A.I.U. “A.15 Goikale”.
Registro de entrada nº 646/3880, de 18 de Agosto de 2.002.
- 4.- Escrito presentado por la Federación Coordinadora de Disminuidos Físicos de Gipuzkoa.
Registro de entrada nº 608/3603, de 18 de Julio de 2.002.
- 5.- Escrito presentado por Don Juan José Pérez Pérez, en representación de Aterpea, Asociación de Comerciantes y Servicios.
Registro de entrada nº 640/3813, de 7 de Agosto de 2.002.
- 6.- Escrito presentado por Don Ramón José Azcárate Tardaguilla.
Registro de entrada nº 667/3941, de 20 de Agosto de 2.002.
- 7.- Escrito presentado por Doña Esperanza Abalabide Iradi.
Registro de entrada nº 668/3942, de 20 de Agosto de 2.002.
- 8.- Escrito presentado por Don Ramón Martínez de Murguía Urreta, en representación de la Sociedad Echeverría Urreta S.R.C.
Registro de entrada nº 669/3943, de 20 de Agosto de 2.002.
- 9.- Escrito presentado por Don Pedro Aburuza Rezola, en representación de Construcciones Aburuza S.A.
Registro de entrada nº 671/3953, de 21 de Agosto de 2.002.
- 10.- Escrito presentado por Don Juan Manuel y Doña María Teresa Nogués Aramburu.
Registro de entrada nº 672/3961, de 22 de Agosto de 2.002.
- 11.- Escrito presentado por Don Serapio Salaverria y Don Antton Elizegi.
Registro de entrada nº 673/3962, de 22 de Agosto de 2.002.
- 12.- Escrito presentado por Don Juan Peña Iradi, en nombre y representación de sus hermanos.
Registro de entrada nº 686/4025, de 28 de Agosto de 2.002.
- 13.- Escrito presentado por Don Jesús Uzcudun Aranburu, en representación de la Comunidad de propietarios de Kale Nagusia 27.

- Registro de entrada nº 687/4026, de 28 de Agosto de 2.002.
- 14.- Escrito presentado por la Asociación de Agricultura de Montaña de Donostialdea-Bidasoa “Behemendi”.
- Registro de entrada nº 688/4027, de 28 de Agosto de 2.002.
- 15.- Escrito presentado por Doña Luisa, Doña Josefa, Doña Julia, Doña Dolores, Doña Carmen y Don Pedro Arsuaga Tapia.
- Registro de entrada nº 691/4039, de 29 de Agosto de 2.002.
- 16.- Escrito presentado por Doña María Iciar Telletxea Mendiola. Don José Manuel Galardi Telletxea, Don Federico Galardi Telletxea y Don Mikel Galardi Telletxea.
- Registro de entrada nº 692/4040, de 29 de Agosto de 2.002.
- 17.- Escrito presentado por Don Domingo Erauskin Garmendia.
- Registro de entrada nº 693/4041, de 29 de Agosto de 2.002.
- 18.- Escrito presentado por Don Miguel Iñorbe Artola, en nombre propio y en representación de su hermano.
- Registro de entrada nº 694/4042, de 29 de Agosto de 2.002.
- 19.- Escrito presentado por Don Gabriel Urruzola Aristimuño.
- Registro de entrada nº 695/4043, de 29 de Agosto de 2.002.
- 20.- Escrito presentado por Don Bautista Urruzola Sarasola.
- Registro de entrada nº 696/4044, de 29 de Agosto de 2.002.
- 21.- Escrito presentado por Don Daniel Ángel Barcos Ubierna, Don José María Etxarri Aramburu y Don Iñigo Aizpurua Zaldua; administradores de Iru Artean, S.L.
- Registro de entrada nº 697/4045, de 29 de Agosto de 2.002.
- 22.- Escrito presentado por Don Antonio M. Elizegi Beloqui.
- Registro de entrada nº 698/4046, de 29 de Agosto de 2.002.
- 23.- Escrito presentado por Don Iñigo Arluciaga Uranga. Ver alegación nº 32.
- Registro de entrada nº 699/4047, de 29 de Agosto de 2.002.
- 24.- Escrito presentado por Doña Arrate Oianguren Txurruka y Don Tomás Arrizabalaga Zubizarreta, en representación de la Ikastola Landaberri.
- Registro de entrada nº 700/4048, de 29 de Agosto de 2.002.
- 25.- Escrito presentado por Don José Martikorena Sagardia, en calidad de Presidente de la Comunidad de Garages Zumaburu 20, actuando en nombre y representación de los 262 copropietarios. Ver alegación nº 44.
- Registro de entrada nº 701/4049, de 29 de Agosto de 2.002.
- 26.- Escrito presentado por Don Fermín Aceves Alonso, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu nº 18. Ver alegación nº 43.
- Registro de entrada nº 702/4050, de 29 de Agosto de 2.002.

- 27.- Escrito presentado por Don José María Izaga Echeverría y 10 más, vecinos de Geltoki Kalea 7, 9 y 11.
Registro de entrada nº 703/4051, de 29 de Agosto de 2.002.
- 28.- Escrito presentado por Doña Rosa Ruiz y Don José Antonio Arregui.
Registro de entrada nº 704/4052, de 29 de Agosto de 2.002.
- 29.- Escrito presentado por Doña Nekane Larzabal Oronoz.
Registro de entrada nº 706/4062, de 29 de Agosto de 2.002.
- 30.- Escrito presentado por Don Juan María Aizpurua Zubeldia.
Registro de entrada nº 707/4079, de 30 de Agosto de 2.002.
- 31.- Escrito presentado por Don Ibón Arluciaga Esnal.
Registro de entrada nº 708/4080, de 30 de Agosto de 2.002.
- 32.- Escrito presentado por Don Iñigo Arluciaga Uranga y Doña Ruth Martín Apezetxea.
Ver alegación nº 23.
Registro de entrada nº 709/4081, de 30 de Agosto de 2.002.
- 33.- Escrito presentado por Don Juan Arteaga Yeregui.
Registro de entrada nº 710/4082, de 30 de Agosto de 2.002.
- 34.- Escrito presentado por Doña María Dolores Barbe Urrea.
Registro de entrada nº 711/4083, de 30 de Agosto de 2.002.
- 35.- Escrito presentado por Don Alberto Barrio Barbe.
Registro de entrada nº 712/4084, de 30 de Agosto de 2.002.
- 36.- Escrito presentado por Doña Aiora Zulaika Soroa, Don Xabier Elizondo, Don Iker Pontesta y Don Zigor Iriondo; concejales del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.
Registro de entrada nº 714/4086, de 30 de Agosto de 2.002.
- 37.- Escrito presentado por Don Jaime Echeverría Romero, en representación de la Compañía del Tranvía Eléctrico San Sebastián a Tolosa S.A.
Registro de entrada nº 715/4087, de 30 de Agosto de 2.002.
- 38.- Escrito presentado por Don Miguel Eraunzetamurgil Zinkunegi.
Registro de entrada nº 716/4088, de 30 de Agosto de 2.002.
- 39.- Escrito presentado por Doña María Pilar Ormazabal, en representación de Inguicrom S.L..
Registro de entrada nº 717/4089, de 30 de Agosto de 2.002.
- 40.- Escrito presentado por Don Rómulo Imbernon Iranzo.
Registro de entrada nº 718/4090, de 30 de Agosto de 2.002.
- 41.- Escrito presentado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV.
Registro de entrada nº 719/4091, de 30 de Agosto de 2.002.

- 42.- Escrito presentado por Don José María Latorre Masachs.
Registro de entrada nº 720/4092, de 30 de Agosto de 2.002.
- 43.- Escrito presentado por Don Carlos Milla Azcona, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu nº 18. Ver alegación nº 26.
Registro de entrada nº 721/4093, de 30 de Agosto de 2.002.
- 44.- Escrito presentado por Don Carlos Milla Azcona, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu nº 20. Ver alegación nº 25.
Registro de entrada nº 722/4094, de 30 de Agosto de 2.002.
- 45.- Escrito presentado por Don Máximo Moreno Márquez.
Registro de entrada nº 723/4095, de 30 de Agosto de 2.002.
- 46.- Escrito presentado por Doña María Luisa Ribera Iradi.
Registro de entrada nº 724/4096, de 30 de Agosto de 2.002.
- 47.- Escrito presentado por Don José María Álvarez Zarauz. Talleres Izarra Lasarte S.L.
Registro de entrada nº 725/4097, de 30 de Agosto de 2.002.
- 48.- Escrito presentado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en nombre de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea.
Registro de entrada nº 726/4098, de 30 de Agosto de 2.002.
- 49.- Escrito presentado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en nombre de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea.
Registro de entrada nº 727/4099, de 30 de Agosto de 2.002.
- 50.- Escrito presentado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en nombre de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea.
Registro de entrada nº 728/4100, de 30 de Agosto de 2.002.
- 51.- Escrito presentado por Doña Begoña Zúñiga Velasco
Registro de entrada nº 729/4101, de 30 de Agosto de 2.002.

Visto así mismo que fuera del plazo de información pública, se han formulado tres escritos de alegaciones, cuyo detalle es el siguiente:

- 52.- Escrito presentado por D. Miguel Sarobe Abalabide
Registro de entrada 2 de Septiembre de 2.002
- 53.- Escrito presentado por D. Jorge Letamendía Belzunce en representación del Ayuntamiento de
Donostia-San Sebastián
Registro de entrada 5 de Septiembre de 2.002

54.- Escrito presentado por Manuel Aduriz Isasa en representación de Aduriz de Lasarte S.A.
Registro de entrada 20 de Septiembre de 2.002.

Visto el informe emitido por los Técnicos Redactores del documento a los escritos de alegaciones presentados.

Visto asimismo los informes emitidos al respecto por el Arquitecto Municipal, la Técnico de Urbanismo y el Secretario General del Ayuntamiento, se somete a votación el Dictamen de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Urbanística, y teniendo en cuenta la enmienda aprobada por la que se modifica dicho dictamen en relación a la alegación número 53, el Pleno de la Corporación con nueve votos a favor (8 PSE-EE-PSOE, 1PP), seis votos en contra (3 EH, 3 EA/EAJ-PNV) y ninguna abstención, lo que supone la mayoría absoluta del número legal de corporativos, adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Admitir a trámite los escritos de alegaciones formulados fuera del plazo de información pública y que son los siguientes:

52.- Escrito presentado por D. Miguel Sarobe Abalabide
Registro de entrada 2 de Septiembre de 2.002

53.- Escrito presentado por D. Jorge Letamendía Belzunce en representación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
Registro de entrada 5 de Septiembre de 2.002

54.- Escrito presentado por Manuel Aduriz Isasa en representación de Aduriz de Lasarte S.A.
Registro de entrada 20 de Septiembre de 2.002.

Segundo.- Respecto a los escritos de alegaciones presentados al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, redactado por Gurbain S.L., el Ayuntamiento hace suyo mayoritariamente el informe emitido por el Equipo Redactor en contestación a los escritos de alegaciones presentados, y en consecuencia acuerda:

➤ **Estimar el Escrito de alegaciones nº 1,** formulado por Don Mikel Galparsoro Maiza, en representación de Etxeetan S.L., en el que propone la modificación del edificio sito en Antxota Kalea nº 1, en el sentido de admitir el derecho de levante de tres plantas, sobre las dos actuales o su derribo, modificando el uso de oficinas actual por hotelero, incrementando el perfil de edificación en planta baja mas cinco plantas sobre rasante.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- El citado edificio se ha considerado un hito singular en la trama urbana de Lasarte-Oria, por su emplazamiento particular en la entrada al municipio desde Donostia-San Sebastián, por lo que se estima la propuesta condicionada al cumplimiento de los siguientes aspectos:
 - El perfil de la edificación sera de 5 alturas sobre rasante, pudiendo sobresalir de este perfil exclusivamente elementos ornamentales.
 - El uso de la edificación sera el terciario, por lo que el uso hotelero quedaría dentro de los usos admisibles.
 - El desarrollo de la actuación se realizara en los términos recogidos en el Convenio a suscribir con el Ayuntamiento.

- **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 2**, formulado por Don Aniceto Martín Verne y 9 más, propietarios del edificio de Calle Adarra nº 2. afectado por la calificación de “fuera de ordenación” debido a la ordenación prevista en el Área 14. Loidi Barren, en el que se muestran en principio partidarios de conservar sus viviendas y locales, aunque en el caso de mantenerse esta calificación, exigen que se salvaguarden sus derechos como propietarios.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- La necesaria reorganización general de la zona hace preciso confirmar la calificación de fuera de ordenación para el edificio, remitiéndose al planeamiento pormenorizado y al documento de gestión a redactar para la salvaguarda de los derechos de la propiedad.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 3**, formulado por Don Ramón Ormazábal Mendiguren, en representación de un Grupo de Vecinos del A.I.U. “A.15 Goikale” en el que solicitan la peatonalización del tramo comprendido entre los números 1 a 7 por la dificultad de tránsito y peligro de atropello a los peatones.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La sustitución del edificio de Kale Nagusia 31 permitirá la modificación de las alineaciones actuales, permitiendo la creación de un vial de 3,5 mts., de ancho y dos aceras a ambos lados de un mínimo de 2 metros, que en el caso de los edificios de los alegantes aumentan su sección hasta 2,40 mts. en algunos puntos. Se considera por tanto que la solución de viario propuesta permite la ordenación definitiva de una calle en la que se

conjuguen los intereses de los peatones y vehículos, pudiéndose llegar a una solución de coexistencia bajo un adecuado estudio del pavimento a implantar en la zona.

➤ **Contestar al Escrito nº 4 que no se considera alegación** formulado por la Federación Coordinadora de Disminuidos Físicos de Gipuzkoa., relativo a la necesidad de ajustar este documento a la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de Abril por el que se aprueban las Normas Técnicas de desarrollo de la Ley 20/1997, en el sentido siguiente:

- El documento ha tenido en cuenta, como ya se contestó anteriormente en la sugerencia presentada al Avance, la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, como uno de los factores determinantes a la hora de establecer las ordenaciones de nuevos ámbitos y de reforma de los existentes, proponiendo soluciones urbanísticas viables y acordes con esta Ley, siendo de obligada exigencia en los documentos que posteriormente desarrollen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 5,** formulado por Don Juan José Pérez Pérez, en representación de Aterpea, Asociación de Comerciantes y Servicios, en la que realizan dos propuestas referentes a la ordenación del tráfico en el centro del municipio: (a) Peatonalización del tramo de Goikale 1 a 7 y (b) Mantenimiento del aparcamiento en superficie en las plazas Ganbo y Andatza (Zumaburu).

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Los espacios intersticiales situados entre Kale Nagusia y Zumaburu Kalea que configuran las dos plazas -actualmente espacios de aparcamiento- se han planteado como peatonales atendiendo al intento de regeneración del barrio contenido en este documento. Los Planes Urbanísticos redactados hasta la fecha han sido coincidentes en lo que se refiere a estos espacios con la propuesta del documento de Revisión, planteándose la obtención de espacios libres para uso peatonal, eliminando la ocupación indiscriminada de vehículos además los nuevos parkings subterráneos propuestos deben disminuir el déficit de aparcamientos actual.
- Respecto a la peatonalización, la sustitución del edificio de Kale Nagusia 31 permitirá la modificación de las alineaciones actuales,

permitiendo la creación de un vial de 3,5 mts., de ancho y dos aceras a ambos lados de un mínimo de 2 metros, que en el caso de los edificios de los alegantes aumenta su sección hasta 2,40 mts. en algunos puntos. Se considera por tanto que la solución en viario propuesta permite la ordenación definitiva de una calle en la que se conjuguen los intereses de los peatones y vehículos, pudiéndose llegar a una solución de coexistencia bajo un adecuado estudio del pavimento a implantar en la zona.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 6**, formulado por Don Ramón José Azcárate Tardaguilla, referente a su oposición a la implantación del A.33. Teresategi, de uso industrial, en las inmediaciones de su vivienda (Rocío-etxea), ocupando parte de su parcela.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- En este documento, el vial se ha trasladado a la zona Este del ámbito, aprovechando en cierta manera el trazado del acceso rodado hasta la parte alta de Zabaleta. Este traslado implica que la parte Oeste de la parcela queda incólume y los movimientos de tierras reducidos a lo estrictamente necesario para implantar el vial en la parte Oeste, la zona más escarpada de su parcela. Este vial se ha situado evitando un trazado que afecte de forma importante a la serie de viviendas unifamiliares situadas en la vaguada de Goiegi, aunque necesariamente se han de ocupar parte de los terrenos libres de edificación perimetrales al edificio y que forman la parcela privada adquirida. La ocupación de este suelo es necesario, a todas luces, para acceder a la zona industrial y no caben actuaciones que no entren en conflicto con los predios existentes, aunque se ha tratado siempre de afectar lo menos posible, como así puede comprobarse al implantar el vial por la zona intermedia de las viviendas existentes en la zona.

- **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 7**, formulado Doña Esperanza Abalabide Iradi, relativo a mantener el carácter agrícola del edificio y la superficie de su parcela libre de 2.500 m²(p) íntegra, proponiendo para el resto de las parcelas consolidadas una superficie mínima de 2.000 m²(p)., así como en orden al binomio infraestructuras-calificación de suelo, plantea la misma consolidación aún a costa de reducir el aprovechamiento edificatorio.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- El criterio de mantener las parcelas originales que actualmente existen en las áreas incorporadas por la Revisión del Planeamiento, así como constituir una parcela mínima con la superficie indicada, resulta prácticamente inviable ante la propuesta de una ordenación general en la zona, por la necesidad de implantar viales, edificaciones, y espacios libres, no obstante lo anterior, se respetara el criterio de reservar una parcela mayor de terreno en la que puedan desarrollarse los usos de huerta y jardín, compaginando estos usos y parcela resultante con la ordenación de la zona, preveyéndose dejar una mayor parcela privada ligada a la edificación existente, cuya dimensión dependerá de la ordenación definitiva que se plantee en el Plan Parcial.
- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 8**, formulado por Don Ramón Martínez de Murguía Urreta, en representación de la Sociedad Echeverría Urreta S.R.C., en el que se solicita la corrección de la inclusión de una parcela de su propiedad (5.247 m²), anteriormente situada en el Área D.9. Parque Errekondo y actualmente integrada en el Parque Rural de Plazaola, con clasificación de Suelo No Urbanizable, a fin de que forme parte del A.36. Zatarain.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- Las nuevas previsiones del documento que se revisa, incluyen la totalidad de la superficie que formaba parte del Parque Errekondo y la distribuye en dos Áreas diferentes: los terrenos situados mas al Oeste se integran en el A.25 Oztaran, ya que son la parcela privada libre de edificación correspondiente a dos edificios de viviendas emplazados entre San Francisco Kalea y la regata de Ergoien, mientras que el resto de la parcela que se corresponde con la de los alegantes, se integra en el S.G.E.L. Parque Plazaola.

La delimitación ha incluido el área D-9 por simples razones de congruencia urbanística, ya que los terrenos integrados en este Parque de Errekondo, cuya delimitación es de solo 11.760 m², venían ligados en el Planeamiento que se revisa como una zona de protección de la actividad urbanizadora ligada a Oztaran y al Viaducto del Plazaola, con un tratamiento de frontera verde hasta el limite no urbanizado que representaba la zona Este del antiguo ferrocarril. Posteriormente se redactó la modificación del Planeamiento que dio lugar al Parque del Plazaola, consignando un ámbito muy extenso que parte desde este entorno hasta el cruce del Plazaola con Azkorte Bidea.

Una vez determinadas las nuevas delimitaciones de las Áreas por la Revisión, una parte del D-9, formado por parcela privada -jardines- de dos bloques de viviendas pasa a formar parte del Suelo Urbano, por tratarse de parcelas de carácter netamente urbano ligadas a esas construcciones. El resto del Parque Errekondo, pasa a formar parte del Parque del Plazaola, porque carece de sentido mantener un Área ínfima con el mismo carácter rural de Plazaola, considerando más oportuno ligarla a la misma gestión que el Área mayor creando un único ámbito para facilitar el diseño y la gestión del Proyecto.

Esta inclusión conlleva la recalificación del suelo que refleja la facultad del “ius variandi” de la Administración en el marco de la Revisión del Planeamiento, sin que dicha alteración conlleve el derecho de indemnización, ya que no existe patrimonializado ningún derecho, sino tan solo simples expectativas.

El hecho de que no se hayan cumplido las previsiones de las NNSS de Planeamiento, no impide o limita el ejercicio del “ius variandi”, precisando en todo caso que la propiedad solicitó la expropiación a finales del año 2.001, cuando ya era inminente la formulación del Avance, y sin duda es el conocimiento de su contenido lo que excita su diligencia para solicitar la expropiación, sin que exista ninguna maniobra para abaratar la expropiación, sino que la desclasificación se debe a la reconsideración de la poca entidad del Parque de Errekondo y la conveniencia de su inclusión con el colindante Parque Plazaola.

- Respecto a la queja que exponen los alegantes en cuanto a la delimitación del Área A-36 Zatarain como Suelo Urbanizable Residencial, mientras que sus terrenos quedan como No Urbanizables con la calificación de Parque, esta discriminación es inherente a la ordenación urbanística y se debe a la diferente aptitud de los terrenos para soportar implantaciones edificatorias y al modelo de ocupación elegido, ya que los terrenos del Parque Errekondo carecen de condiciones para ser edificados por sus características geográficas, geológicas y de oportunidad, sin embargo, por su posición en la trama, sirven perfectamente al Parque de Plazaola.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 9**, formulado por Don Pedro Aburuza Rezola, en representación de Construcciones Aburuza S.A., en el que en calidad de propietario de 37.300 m² situados en la zona del A.36. Zatarain, plantea tres cuestiones:

- 1.-Incrementar la densidad de viviendas prevista hasta las 38 viv/Ha del Avance, como compensación al aumento de la superficie del Área, que pasa de los 57.724 m² previstos en el Avance a 68.336 m² en el documento de Aprobación Inicial, arguyendo que las cargas de urbanización son elevadas.
- 2.- Incluir los 2.000 m² -resto de finca- que queda fuera de la delimitación del ámbito.
- 3.- No incluir pequeñas porciones de parcelas al Este para no dificultar la gestión.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La ampliación de la superficie delimitada en el área se justifica con el fin de efectuar una compensación entre las cargas de urbanización soportadas por cada ámbito de nuevo desarrollo. El aprovechamiento edificatorio se corresponderá con los datos previstos en el documento de Avance, estableciéndose en 224 viviendas nuevas y 2 consolidadas. No se considera oportuno ampliar la delimitación al sur del área toda vez que se trata de parcelas con fuerte pendiente. En relación a la delimitación al Este se establece entre el borde la parcela Urtazu y el camino de acceso a las parcelas situadas al Este desde Urnieta Bidea. No obstante lo anterior el planeamiento de desarrollo previsto mediante la redacción de un Plan Parcial permitirá ajustar el parcelario incluido dentro del ámbito en un 5%, en virtud de lo establecido en el artículo 2.6 de las Normas generales, por lo que cabe hasta cierto límite modificar los límites del Área a conveniencia de la inclusión o exclusión de determinadas parcelas.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 10**, formulado por Don Juan Manuel y Doña María Teresa Nogues, en el que solicitan sustituir los aprovechamientos existentes e indemnizaciones resultantes de su derribo por los residenciales propuestos en el edificio de nueva planta situado en la rotonda de la Casa Torre, proponiendo incluso la firma de un Convenio Urbanístico en el que se contemple dicha oferta.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El edificio se consolida en su uso y perfil actual, tanto por razones de oportunidad urbanística como porque el mismo no interfiere con los objetivos urbanos previstos en el Área 14. Loidi Barren. Al no preverse su derribo ni otra actuación especial sobre dicha edificación, no caben indemnizaciones.
- La sustitución de este edificio mediante la firma de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento no corresponde contemplarlo desde este documento de Aprobación Inicial.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 11**, formulado por Don Serapio Salaverria y Don Antton Elizegi como propietarios de las viviendas Goiko-etxe y Harrikarte-etxea incluidas con parte del terreno en el ámbito A.35. Zabaleta Berri, y con una superficie total de parcela de 6.105 m² y 5.264 m² respectivamente afectadas en su mayor parte por el relleno de la vaguada realizado entre los años 1.991-2.002, en la que solicitan que la totalidad de las parcelas de su propiedad sean incluidas en dicha Área.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La exclusión de una parte de la superficie de ambas parcelas se ha llevado a cabo de forma consciente, ya que se ha incluido la parte de predio en la que se inserta la vivienda y su entorno inmediato mas urbanizado, dejando fuera del Área, las zonas o partes no urbanizadas que coinciden prácticamente con los terrenos situados en la vaguada y que han sufrido el relleno de tierras llevado a cabo hasta fechas recientes. En todo caso, el terreno señalado no se considera idóneo para su calificación, ya que, además de haberse finalizado hace relativamente poco las labores de relleno, la pretendida horizontalidad presentada en los documentos anejos a la alegación, no es tal, puesto que se trata de una ladera de cierta pendiente orientada hacia Illarraltzueta Bidea bastante alejada de la zona ordenada, y cuya incorporación no es necesaria para cumplimentar los objetivos del plan.

- **Contestar al Escrito nº 12 que no se considera alegación**, formulado por Don Juan Peña Iradi, en nombre y representación de sus hermanos, como poseedor de un porcentaje de la propiedad del inmueble de Kale Nagusia 29, declarado como “fuera de ordenación” por la Revisión de las NN.SS. de Lasarte-Oria, solicitando sea tenido en cuenta su participación en el desarrollo del Planeamiento, en el sentido siguiente:

- La propiedad o porcentaje de la misma del inmueble señalado en este escrito, será contrastado por el Planeamiento de Desarrollo del Área A.14. Loidi Barren, el Plan Especial de Reforma Interior previsto para cumplimentar y ordenar las determinaciones de las NN.SS.

Por tanto no se considera adecuado este momento, ni este proyecto de Revisión para hacer constancia de su patrimonio, el cual quedara recogido como parte integrante del reparto de cargas y beneficios del Área.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 13**, formulado Don Jesús Uzcudun Aranburu, en representación de la Comunidad de propietarios de Kale Nagusia 27, en el que solicita se permita abrir ventanas y construir balcones en la fachada tratada actualmente como medianera y que queda situada en el interior del futuro patio de manzana en el Área A.14. Loidi Barren.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- El tratamiento de la ordenación del A.14. Loidi Barren tiene como uno de los fundamentos principales el resolver el carácter residual del entorno afectado, para lo cual se han emplazado una serie de construcciones en los espacios vacíos existentes a fin de otorgar una imagen más urbana a un ámbito muy degradado a pesar de encontrarse en pleno centro del municipio. Para ello, uno de los edificios que solucionan la ordenación es una construcción en forma de “C” que abraza los edificios de viviendas de Kale Nagusia 25 y 27 y Largoenea 1 y 3, presentando el inmueble de Kale Nagusia 27 una fachada totalmente ciega hacia Largoenea, que quedaría en el interior del patio de manzana, ya que no es posible resolver esta disfunción desde el propio Planeamiento.

La propuesta es una mejora importante en el patrimonio edificado consolidado, mejorando sensiblemente el aspecto, tanto de la edificación existente como la resultante en el patio ordenado en este proyecto. Por ello, se preverá en este documento y en el PERI que se redacte como desarrollo de este Plan el aprovechamiento correspondiente y la posibilidad de abrir huecos en esta fachada, obras que deberán contar –inexcusablemente- con proyecto redactado por arquitecto superior.

- **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 14, en lo relativo al punto 3º (invernaderos)**, formulado por la Asociación de Agricultura de Montaña de Donostialdea-Bidasoa “Behemendi”, el cual consta de dos partes: La primera alude a una serie de determinaciones de las Ordenanzas en Suelo No Urbanizable en las que se propone su rectificación. La segunda alude a la inadecuación de la calificación del Área A.36. Zatarain en orden a la clasificación de algunos terrenos junto al caserío como de “Clase Agrológica IV” por el Mapa de Clases Agrológicas de Guipúzcoa, con una Vocación Agraria “Muy Crítica”, afectando además su desaparición a las explotaciones de Zatarain (vacuno y huerta) y Arrillaga (vacuno), haciendo igualmente referencia a las DOT en cuanto a los criterios de clasificación del suelo.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- Al estimarse excesivamente rigurosa la superficie ocupable por los invernaderos se plantea el siguiente cuadro:
 - < 5.000,00 m²(p) 50,00%
 - > 20.000,00 m²(p) 30,00%
 - > 60.000,00 m²(p) 20,00%

Por otro lado, se considera procedente confirmar la exigencia de cuatro UTA para la implantación de las explotaciones agrarias con el fin de evitar la implantación indiscriminada de viviendas en suelo no urbanizable.

Así mismo, con el fin de evitar la construcción de nuevas viviendas en suelo no urbanizable se considera preferible rehabilitar los edificios existentes permitiendo la disposición del número de viviendas propuesto como fin por otra parte de mantener el patrimonio edificatorio de este tipo de edificio.

Respecto a las áreas de intervención propuestas por este documento se ha tenido especial cuidado en la forma de incidir sobre el suelo no urbanizable. A sabiendas de la escasez de territorio que dispone este municipio se ha evitado la ocupación indiscriminada del sector rural englobando en tres áreas las zonas en las que puede actuarse con usos residenciales: Dos de ellas con un grado importante de urbanización en el momento actual, Vaguada de Goiegi y Zabaleta Berri, y otra colindante con suelo urbano de alta densidad, como es este caso de Zatarain. Este área situada entre el Barrio de Oztaran, el Colegio Kaskarro, la Carretera a Urnieta y el viaducto del tren del Plazaola, queda situada en el mismo límite urbano, por lo que la vocación agraria adquiere un valor de “muy crítica” en el estudio del medio físico elaborado por Diputación y presentado en el Diagnóstico, al representar una posibilidad de desarrollo del suelo urbano, conforme a los criterios señalados en este documento. Para la clasificación de este suelo como urbanizable se han estudiado los posibles emplazamientos para ubicar el desarrollo urbanístico residencial de Lasarte-Oria, razón que impone la necesidad de apropiarse de parte del suelo no urbanizable no calificado anteriormente en las NN.SS., pero que queda indisolublemente ligado al devenir urbanístico del municipio.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 15**, formulado por Doña Luisa, Doña Josefa, Doña Julia, Doña Dolores, Doña Carmen y Don Pedro Arsuaga, en el que solicitan que se permita complementar la actividad con el uso hotelero, implantándolo habilitando la segunda planta del inmueble –bajo cubierta-, eliminando además la vivienda que ocupa la mitad de la planta primera.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La parcela situada en Suelo No Urbanizable tiene un uso característico terciario, ya que la planta sótano, baja y parte de la planta primera del edificio están ocupadas por el Bar-Restaurante Goiegi, al admitirse en el Planeamiento el Uso Hotelero, como Uso Autorizado, se estima la propuesta condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- No se admitirán ampliaciones sobre la edificación actual, por lo que el uso hotelero planteado se desarrollará dentro de la envolvente actual de la construcción.
 - La eliminación de la vivienda situada en planta primera no supondrá la posibilidad de construir otra asociada a la explotación del edificio.
 - Deberán cederse al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, gratuitamente y libre de cargas, los terrenos necesarios para desarrollar el S.G.V.3, mediante acuerdo con esta entidad en el momento de tramitarse la oportuna licencia.
- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 16**, formulado por Doña María Iciar Telletxea Mendiola, Don José Manuel Galardi Telletxea, Don Federico Galardi Telletxea y Don Mikel Galardi Telletxea, en el que en calidad de propietarios de la vivienda situada en Geltoki Kalea 5, 2º calificada como “fuera de ordenación” en este documento y ante la sensación de provisionalidad creada, solicitan que, en el caso de que esta calificación se mantenga en la revisión del Planeamiento, el plazo para la presentación de los Planes Especiales de Reforma Interior de A.1.Okendo y A.14. Loidi Barren no sea superior a seis meses y que en ese periodo se garanticen las condiciones de decoro e higiene del entorno.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El edificio de Geltoki Kalea nº 5 está declarado “fuera de ordenación” desde este documento de Aprobación Inicial, y permanecerá con esta calificación en el documento de Aprobación Provisional, ya que se ha estudiado la idoneidad de mantener el inmueble en las condiciones actuales y no se ha considerado oportuno puesto que el mismo se encuentra en condiciones de semiabandono y las viviendas de las dos plantas altas se hallan deshabitadas, y en condiciones de precariedad y únicamente sigue en funcionamiento el establecimiento localizado en la planta baja, un bar que bien puede instalarse en los bajos comerciales de los nuevos edificios previstos en el Planeamiento para la zona.
 - Respecto a la aminoración del plazo previsto en el documento para la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, para determinar la actuación sobre todo el área de Okendo, no se considera adecuada, ya que esta Administración tiene como objetivo urbanístico primordial en la actualidad aprobar el documento de Revisión, pudiendo solapar el mismo con otros, de desarrollo complementario, por lo que el plazo de dos años propuesto en este documento es testimonial y muy corto en términos de tramitación de los documentos urbanísticos.
- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 17**, formulado por Don Domingo Erauskin Garmendia, en calidad de propietario del caserío Zabaleta, que en la Revisión queda incluido en el Área A.35. Zabaleta Berri y calificado como fuera de ordenación, en el que

propone la consolidación de éste y parte de la huerta, manteniendo además el aprovechamiento edificatorio previsto.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La ordenación de este proyecto no es vinculante, y es posible reordenar los volúmenes y aprovechamientos en el conjunto del sector, por lo que se acepta la consolidación de este edificio (Caserío Zabaleta), condicionándola a una serie de premisas que se incluirán en el documento de Aprobación Provisional y serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial que desarrolle el ámbito, modificando la ficha urbanística del Área en el sentido siguiente:
 - Se consolida la edificación del Caserío Zabaleta con una parcela mínima ligada a ella .
 - Se permite la división de la edificación actual o la sustitución de la misma, consolidando el aprovechamiento existente, dando como resultado un máximo de cuatro viviendas.
 - El aprovechamiento del Área se reducirá en la proporción correspondiente a esta consolidación, es decir, cuatro viviendas, resultando un total de 264 viviendas, de las que 255 son de nueva planta y 9 consolidadas.
- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 18**, formulado por Don Miguel Iñorbe Artola, en nombre propio y en representación de su hermano, propietarios de la parcela con referencia catastral 6.023, sobre la que se asienta el caserío Lekunanea, en el que plantean la exclusión de ésta del Parque de Plazaola, al quedar mermada la explotación agraria ganadera que regentan. Exponen igualmente en la alegación que en el caso de que los terrenos queden incluidos en el Parque, los aprovechamientos urbanísticos propuestos son escasos, aconsejando una ampliación de los mismos.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La delimitación del Parque de Plazaola se realiza siguiendo el criterio contenido en la Modificación de las NN.SS. aprobada definitivamente el 14-12-99. Además de estos terrenos, se han incluido en la Revisión del Planeamiento parte del anterior D.9 y una banda de terreno situada en la parte alta de Bitarte. Por tanto, la parcela de los alegantes no ha visto modificada su calificación desde el Planeamiento vigente, en el que se clasificaba como No Urbanizable con destino a Parque Rural.

En la Revisión de las NNSS se ha considerado igualmente que el uso más adecuado de estos terrenos es el uso comunitario, por lo que se han mantenido los criterios del actual planeamiento.

- Respecto a la solicitud de aumento del aprovechamiento previsto para el Parque de Plazaola no cabe establecer un aprovechamiento edificatorio lucrativo, en el sentido tradicional del término, ya que no se admite la posibilidad de otro tipo de construcciones más que las ligadas exclusivamente al medio en el que se implantan, es decir, Suelo No Urbanizable, dado que se pretende mantener un espacio libre de edificaciones en el que únicamente puedan construirse o rehabilitarse dos edificaciones destinadas a hostelería general u hospedaje rural que concuerdan perfectamente con el uso predominante del Área.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 19**, formulado por Don Gabriel Urruzola Aristimuño, en calidad de propietario del Caserío Zatarain en el que expone que parte de los terrenos de su propiedad –14.000 m² aproximadamente- ligados actualmente al caserío, quedan situados fuera del A.36. Zatarain y del S.G.E.L. Parque Plazaola, es decir, en Suelo No Urbanizable, por lo que propone su inclusión en alguno de ellos al quedar su explotación mermada e imposibilitado el uso del terreno. Igualmente solicita mantener el aprovechamiento urbanístico del A.36 citado en el Avance, posponer la construcción del vial entre Oztaran y su caserío (zona Sur) y recomendar finalmente el estudio de orientaciones de la ordenación.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La delimitación del suelo destinado al A.36 se ha realizado ocupando los terrenos más acordes para su uso urbano, estableciendo un límite en la parte Sur que no se ajusta a las condiciones prediales, geográficas o naturales que generalmente son tenidas en cuenta en ocasiones semejantes, ya que la inclusión de la franja de terreno situada entre la plataforma más o menos horizontal en la que se plantea la ordenación y el camino a Miracampos implicaba aumentar desproporcionadamente el Área sin conseguir por ello más suelo susceptible de uso residencial, por lo que se prefirió mantener su clasificación y uso actual, es decir, No Urbanizable, reservando la ladera antedicha para su uso agrícola o ganadero, no incluyéndola dentro del Área por razones puramente objetivas.

El aprovechamiento edificatorio se corresponderá con los datos previstos en el documento de Avance estableciéndose en 224 viviendas nuevas y 2 consolidadas.

- Respecto al vial señalado es imprescindible para la correcta comunicación de la nueva A-36, ya que no se puede desarrollar esta zona única y

exclusivamente a través de Urnieta Bidea, puesto que los viales de acceso parten indefectiblemente de Loidi Barren, ya de por sí excesivamente sobrecargado de tráfico.

- En cuanto a la ordenación tiene un carácter meramente indicativo, como bien señala el alegante, y será el Plan Parcial el que deberá estudiar la implantación de las edificaciones que conformen este Área, orientaciones, alturas, espacios libres etc....
- Por otro lado señalar que en la superficie indicada en la ficha urbanística, al Área A.35. Zatarain incluye, además de las parcelas situadas en el entorno del caserío Zatarain, los terrenos emplazados junto a la Autovía y que conforman el “Parque Ladera de Oztaran”, englobados en esta Área, delimitada de forma discontinua y así señalada en la Memoria de la Aprobación Inicial.

➤ **Contestar el escrito nº 20, que no se considera alegación**, formulado por Don Bautista Urruzola Sarasola, como cotitular del terreno en el que se sitúa el Parque de Arrambide, en el que señala que existe un acuerdo con respecto al devenir de este terreno, planteando la necesidad de concluir o resolver dicho acuerdo en este documento de Revisión, en el sentido siguiente:

- La Revisión del Planeamiento no es el instrumento para tratar sobre la titularidad de un terreno debiendo utilizarse otros cauces en los que efectivamente deben resolverse este tipo de cuestiones.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 21**, formulado por Don Daniel Ángel Barcos Ubierna, Don José María Etxarri Aramburu y Don Iñigo Aizpurua Zaldúa; administradores de Iru Artean, S.L. en el que proponen clasificar como Suelo Urbanizable las parcelas 24 y 25 del Polígono Catastral 8, situadas al Sur del A.30. Antxisu Bailara, a fin de construir 124 viviendas, 20 de ellas unifamiliares aisladas y el resto en bloque.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- Los terrenos sobre los que se asienta la ordenación propuesta permanecen clasificados como Suelo No Urbanizable (Zona Rural Forestal Protegida) y su determinación se debe al intento de preservar el monte Buruntza de las acciones edificatorias, tanto por su carácter de explotación forestal y de protección del paisaje como por la escasa capacidad del mismo para actuaciones urbanísticas de este nivel.

- Las parcelas sobre las que se propone actuar se encuentran situadas sobre la CN- 1 y su acceso mas racional únicamente puede realizarse desde el A-30, por medio de la prolongación del vial interior existente que carece de entidad como para permitir su prolongación para dar servicio a otro Área con un elevado numero de viviendas y cuyo uso es desaconsejable por la incapacidad de la entrada viaria desde Oria Bidea hacia Antxisu Bailara, ya que el cruce que necesariamente debe realizarse sobre el ingreso desde la CN-1 es muy peligroso como reiteradamente se ha admitido por los vecinos.
- Asimismo el territorio sobre el que se plantea la ordenación no es adecuado, ya que tal y como se propone la implantación de las construcciones resultarían movimientos de tierras muy importantes, con desniveles del orden de quince o veinte metros, lo que evidencia la incapacidad de las parcelas señaladas para asumir su ocupación por urbanizaciones destinadas a viviendas, porque se trata de terrenos situados en una ladera de fuerte pendiente y con el agravante de ser una zona de gran ruido por situarse encima de la CN-1.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 22**, formulado por Don Antonio M. Elizegi Beloqui, en el que solicita que se modifique la altura asignada a los dos bloques proyectados en la zona Sur del Área A.35. Zabaleta Berri.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La alegación se produce por un pretendido error en la redacción de la ficha urbanística del A.35 Zabaleta Berri, puesto que en el perfil consignado para los bloques situados en el Área, aparece una notación de (b) III/II-IV/II, que puede inducir a error si se hace omisión de la nota “(b)” al pie del texto, en la que se cita que “en estas edificaciones, como elementos singulares, se podrá disponer de una planta más-torre-”. La diferencia entre los dos perfiles señalados tiene precisamente ese significado, aunque no ha sido intención de los redactores atribuir un piso más a los edificios situados en la ladera hacia Illarraltzueta Bidea en particular -ordenación que deberá ser desarrollada por el Plan Parcial- sino se había pensado más en el bloque curvo central del conjunto, al objeto de dotarlo de un mayor significado. Ante la posible interpretación errónea de esta anotación, en el documento de Aprobación Provisional se aclarará convenientemente el texto.

➤ **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 23**, formulado por Don Iñigo Arluciaga Uranga, en el que en calidad de propietario de una de las viviendas de una casa

bifamiliar, solicita trasladar el vial de acceso al A.33 Teresategi a la parte baja de su propiedad, a fin de que no se afecta la parcela.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- La alegación se estima parcialmente en el sentido de que se alejará el vial de acceso a Teresategi en la medida de lo posible de la edificación existente, incluyendo el resto de la parcela segregada por el vial dentro del A.33.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 24**, formulado por Doña Arrate Oianguren Txurruka y Don Tomás Arrizabalaga Zubizarreta, en representación de la Ikastola Landaberri, en el que cuestionan la propuesta del documento de posibilitar la modificación del uso del actual equipamiento escolar localizado en el edificio Andre Joakina del A.14 Loidi Barren.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Como ya se había contestado en la Sugerencia presentada por los alegantes, no se plantea en ningún caso el cambio de uso de equipamiento de Andre Joakina, sino simplemente se posibilita su modificación por otro, atendiendo a la necesaria consolidación y conservación del inmueble y al posible traslado de los usos actuales, ya que, además de los estrictamente escolares existentes, en la actualidad se efectúan actividades complementarias, como así se constata en el propio escrito. Por ello y para evitar la engorrosa situación creada por coyunturas diferentes o adversas en las que sea preciso recurrir a este posicionamiento, se propone desde el Planeamiento flexibilizar los usos posibles del edificio dentro de la gama del equipamiento general, manteniendo el uso escolar que se desarrolla en la actualidad.

➤ **Estimar el Escrito de alegaciones nº 25**, formulado por Don José Martikorena Sagardia, en calidad de Presidente de la Comunidad de Garages Zumaburu 20, actuando en nombre y representación de los 262 copropietarios, en el que propone la consolidación del edificio de garajes con 262 copropietarios, haciendo extensiva la propuesta al edificio de Zumaburu 18, con 397 copropietarios, haciendo entre ambos un total de 659 propietarios y 606 plazas de aparcamiento, excluyendo ambas parcelas del Área de Reparto.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La ordenación prevista en el documento de aprobación inicial tiene un carácter meramente orientativo, ofreciendo una imagen sobre la posibilidad de desarrollar el área con una trama esencialmente residencial. Sin embargo siendo conscientes de la practica imposibilidad de sustituir los edificios de garajes dadas sus características de propiedad fraccionada y considerando que el uso es compatible con el residencial se procederá desde el documento a consolidar los edificios con actual uso de garajes.
- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 26**, formulado Don Fermín Aceves Alonso, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu, en el que propone la consolidación del edificio con 397 copropietarios, haciendo extensiva la propuesta al edificio de Zumaburu 20, con 262 copropietarios, haciendo entre ambos un total de 659 propietarios y 606 plazas de aparcamiento, excluyendo ambas parcelas del área de Reparto.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La ordenación prevista en el documento de aprobación inicial tiene un carácter meramente orientativo ofreciendo una imagen sobre la posibilidad de desarrollar el área con una trama esencialmente residencial, sin embargo siendo conscientes de la practica imposibilidad de sustituir los edificios de garajes dadas sus características de propiedad fraccionada y considerando que el uso es compatible con el residencial se procederá desde el documento a consolidar los edificios con actual uso de garajes.
- **Estimar el escrito de alegaciones nº 27**, formulado por Don José Mari Izaga Echeverría y 10 mas, vecinos de Geltoki Kalea nºs. 7, 9 y 11, en el que en calidad de afectados por la declaración de fuera de ordenación de los edificios de viviendas del A.1 Okendo, se oponen a la propuesta del planeamiento, calificandola de desproporcionada, por lo que solicitan su reconsideración.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de sustituir los edificios existentes en Geltoki Kalea 7,9, y 11 por otro edificio con destino a un nuevo Ayuntamiento se trataba de un intento de mejorar el actual tejido urbano, a pesar de la gran dificultad que planteaba su gestión. No obstante lo anterior y a la vista de las alegaciones formuladas se considera oportuno hacer prevalecer otros factores como la reducida dimensión de lo considerable en Lasarte-Oria como casco urbano, y las elevadas cargas urbanísticas que supone la declaración de los edificios como fuera de ordenación, sin perjuicio de considerar la inadecuación de estas edificaciones en el ámbito, ya que constituyen una

mezcla extraña de construcciones, sin ningún rigor en cuanto a alineaciones, alturas, tipologías etc... y con evidentes signos de actuaciones urbanísticas poco o nada ajustadas a la legalidad.

- **Desestimar el escrito de alegaciones nº 28**, formulado por Doña Rosa Ruiz y Don José Antonio Arregui, en el que manifiestan su disconformidad con la clasificación residencial del A.34 Vaguada Goiegi y A.35 Zabaleta Berri, así como la inoportunidad de implantar el Área Industrial de Teresategi, por las consecuencias climáticas que supone la anterior actuación.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- El municipio de Lasarte-Oria a través del documento de Revisión, ha calificado el suelo comprendido entre el borde urbano consolidado, resultante de actuaciones urbanísticas de diversa índole y las edificaciones aisladas existentes en la parte alta de Zabaleta, como suelo urbanizable residencial, integrando en los dos ámbitos de referencia el suelo necesario para responder a la demanda de nuevas edificaciones de viviendas que se da en el municipio, tanto en tipologías de vivienda aislada, como en bloque, combinando promoción de vivienda libre con la de protección oficial. Con esta operación de clasificación de suelo se pretende solucionar las graves carencias de infraestructuras y de servicios que soporta esta zona en la que se han ido implantando viviendas de diferente carácter, sin proporcionar las debidas infraestructuras generales que hagan posible la transformación del suelo que se ha dado lugar. Estas carencias vienen avaladas por las reiteradas peticiones efectuadas por agrupaciones vecinales del entorno que hacen especial hincapié en el que se prevea desde el mismo Planeamiento las demandas de servicios e infraestructuras y locales o edificaciones para desarrollar actividades sociales.
- Respecto a la calificación del A-33 Teresategi se ha situado en la zona del municipio que resulta más independiente de los usos urbanos residenciales evitando la construcción de otro ámbito industrial que con el paso inmediato del tiempo fuera absorbido por el desarrollo residencial propio del municipio por la tendencia expansionista de la ciudad o gran núcleo urbano del territorio que va organizando los usos y actividades económicas en su jurisdicción y en el de las localidades vecinas por simples razones de influencia urbanística, este es el caso de Donostia-San Sebastián con respecto a Lasarte-Oria.

Los factores que inciden sobre su calificación, emplazamiento junto a una zona industrial consolidada y estructura viaria, suelo libre de construcciones, afecciones de importancia sobre su carácter natural etc... permiten concretar este suelo como apto para un uso industrial, razón que ha llevado a su calificación definitiva.

- Sobre las posibles afecciones climáticas que supone la desaparición del montículo Teresategi, cabe argumentar que el desmoche que se propone afecta al -por así decirlo- “pico” o parte alta del mismo, lo que equivale a una afección mínima sobre el clima reinante en la zona. La geografía de esta zona de Lasarte-Oria es muy variada, ya que se combina la horizontalidad de la vega del río Oria con los montículos laterales y las dos salidas del valle hacia el Oeste (Usurbil) y Este (Rekalde) preservadas a su vez por otros montes hasta llegar a la última barrera natural formada por el monte Igeldo. Esta variada orografía implica que los vientos del norte vean reducida su intensidad en general hasta llegar al municipio, especialmente en lo que se refiere a los vientos rasantes.

La eliminación de este montículo evidentemente implicará un ligero aumento de la incidencia de los vientos del norte rasantes con el terreno y de las brisas marinas nocturnas, aunque contemplado el municipio en general, la exposición de estos fenómenos atmosféricos no se varía excesivamente, toda vez que el montículo señalado es de muy poca altura y está concentrada en una pequeña parcela, por lo que la barrera que componen los terrenos de su alrededor podrán contrarrestarlos suficientemente.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 29**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de Don Pedro y Don Ramón Ormazabal Mendiguren, en el que en calidad de propietarios del inmueble Nº 33 de Kale Nagusia solicitan que se les otorgue el mismo trato que el dispensado para el inmueble vecino, Nº 31 y que constituye la U.E.2-A.15, debiéndose plantear un perfil tipo, aprovechamiento máximo y un número de viviendas acorde a las dimensiones de vivienda mínima.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- Este edificio no se encuentra catalogado por carecer de interés arquitectónico, aún a pesar de su ornamento tipo tirolés, y no responder al perfil tipo de los edificios del entorno, por lo que cabe modificarlo hasta alcanzar la altura máxima o perfil previsto, considerando que su sustitución puede realizarse, permitiendo además obtener un objetivo urbano de cierta importancia, ya que las alineaciones del edificio actual sobresalen del resto de construcciones en ambos frentes. En Kale Nagusia se obtendría una acera continua, siendo este edificio el único de la manzana que sobresale de la alineación general. En cuanto a la fachada hacia Goikale, permitiría unificar las alineaciones con el Nº 35 y con la prevista para el Nº 31 de Kale Nagusia, logrando la urbanización completa de Goikale con la sección de viario previsto, en el tramo sobre el que se han realizado las alegaciones 3 y 5.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 30**, formulado por Don Juan Mari Aizpurua Zubeldia, en el que muestra su disconformidad al traslado de su empresa, ya que le ocasionaría pérdida de clientela y costes económicos complementarios.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado a que se refiere, aunque no queda claro en la alegación presentada, parece ser el que se ocasionaría ante la eventual ejecución de las previsiones de sustitución del tejido industrial del A.18. Cocheras por otro de carácter residencial. A este respecto señalar que la actividad que lleva a cabo es posible mantenerla en los bajos comerciales previstos en los edificios resultantes de la sustitución de los edificios industriales y de usos varios existentes en este A.18. En cuanto a las indemnizaciones resultantes por la afección, por el cese, traslado o cambio de emplazamiento de esta actividad, deberán estar contempladas en el Proyecto de Gestión del Área A.18. que obligatoriamente deberá llevarse a cabo ante esta eventualidad. Por ello, se considera que su actividad no se ve descompensada ante la sustitución prevista, ya que la legislación vigente garantiza en todo caso la compensación de los afectados en este tipo de situaciones, considerando además que en el Planeamiento se ha previsto igualmente un aprovechamiento edificatorio muy importante en aras a indemnizar a los afectados por esta operación urbanística.

- **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 31**, formulado por Don Ibón Arluciaga Esnal, en el que en calidad de propietario de una de las viviendas del edificio bifamiliar sito en Irubide Bailara nº 7, muestra su disconformidad con el Área A.33 Teresategi, solicitando la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se analice la propuesta.

- La estimación parcial se refiere única y exclusivamente a la redacción del Estudio de Impacto Ambiental, quedando el resto desestimado en los términos expresados en el informe del Equipo Redactor.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 32**, formulado por Don Iñigo Arluciaga Uranga y Doña Ruth Martín Apezetxea, en el que muestran su oposición a la construcción del Polígono en orden a la invasión de un entorno natural como el que actualmente disfrutan.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- La propuesta de delimitación de un Área en la que puedan desarrollarse las actividades económicas del municipio de Lasarte-Oria ha sido ponderada

tanto por el Ayuntamiento como por el equipo redactor de esta Revisión del Planeamiento, implantándose en la zona del municipio que resulta más independiente de los usos urbanos residenciales, evitando la construcción de otro ámbito industrial que con el paso inmediato del tiempo fuera absorbido por el desarrollo residencial propio del municipio. La tendencia expansionista de la ciudad y los usos a ella asociados se plantea con mayor aceleración en los ámbitos en los que se encuentran los grandes núcleos urbanos del territorio, ya que se asumen el papel de organizadores de los usos y actividades económicas en su jurisdicción y en el de las localidades vecinas por simples razones de influencia urbanística. Este es el caso de Donostia-San Sebastián con respecto a Lasarte-Oria, ya que la primera ha adquirido un papel cada vez más asociado a usos terciarios y de servicios mientras que los municipios de su alrededor se convierten en receptores de las actividades industriales. Este hecho, implica que a pesar de que cada municipio cuente con su propio Planeamiento, el desarrollo de las propuestas contenidas en dichos documentos se ajusta finalmente a las necesidades de la comarca. Este desarrollo trae como consecuencia directa la ocupación del territorio, tanto más acusada cuanto más cercano se encuentre el suelo afectado a los grandes centros económicos. Un proceso de estas características no afecta únicamente al sector industrial de mayor o menor entidad, sino que la vivienda en conjunto sufre el mismo proceso de atracción por los grandes núcleos urbanos. El territorio circundante de la ciudad provoca siempre la concentración de usos urbanos, residenciales, industriales, de servicios, ocio, etc. como es el caso que nos ocupa, en el que se ha producido una intensa edificación en un suelo originalmente previsto para actividades agropecuarias o asociadas a usos primarios, lo que ha dado lugar a un ambiente semiurbano y de evidentes connotaciones especulativas.

Las construcciones que se implanten en este tipo de ambientes semiurbanos deberán considerar que debido a la expansión de los usos urbanos en el territorio y de los que ellas son el ejemplo palpable, están más expuestas a una posible alteración de su entorno con motivo de la implantación de nuevas edificaciones.

La necesidad de mantener un contacto directo con el ámbito urbano -ya que tal y como se cita en la alegación, "nos hemos vuelto urbanos"- supone dejarse seducir por estos polos de atracción que representan las ciudades de cierta entidad, lo que se contrarresta mediante la estrategia de plantear la necesaria reserva de lugares "no invadidos", es decir, reservados a posteriori de su intervención, en un claro intento de exclusividad, de apropiación y disfrute privado del medio natural. Al igual que esta edificación se sitúa en las inmediaciones del casco urbano de Lasarte-Oria, el resto de actividades instaladas en ámbitos geográficos similares tienen el mismo riesgo que el asumido por los alegantes, ya que se ha elegido un entorno en el que las presiones urbanísticas son superiores a otros medios, dada la proximidad de la parcela sobre la que se ha construido al núcleo urbano y

a la red viaria general, lo que tarde o temprano significará la absorción o alteración del medio sobre el que se sitúan.

- El nuevo ámbito industrial de Teresategi se ordena junto a un entorno en el que se han producido un buen número de construcciones periurbanas de carácter residencial, razón por la que toda actuación edificatoria que se pretenda implantar en el entorno próximo afectará necesariamente a estas viviendas, como asimismo ellas alteraron el entorno natural en el que se construyeron. En cualquier caso, con el A.33. Teresategi se ha tenido especial cuidado en situarlo en la zona más extrema del municipio, asociada al Área industrial de Rekalde y al nudo viario colindante. Esta actuación de primer orden en el caso de Lasarte-Oria es necesaria en tanto en cuanto es prioritario dotar de suelo industrial al ámbito comarcal más inmediato, como respuesta a la ocupación del territorio citado al comienzo de este escrito y ante la demanda de este tipo de suelo para actividades económicas. La conveniencia o no de este planteamiento vendrá dado por el propio desarrollo de la propuesta, ya que si se comprueba que su implantación no es necesaria, la propia dinámica sectorial contendrá su gestión.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 33**, formulado por Don Juan Arteaga Yeregui, en el que manifiesta que es propietario de una parcela de una superficie aproximada de 8.000 m² situada en la parte alta del A.26. Bitarte, al Oeste del camino situado en la cima de esta ladera y que ha sido englobada en el S.G.E.L. Parque Plazaola, solicitando su exclusión de este Área y su incorporación a Bitarte, clasificándola como Suelo Urbano.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La franja de terreno sobre la que se basa la alegación es una estrecha banda de suelo situada en la parte alta de la ladera sobre la que se han construido recientemente una serie de viviendas en bloque y bifamiliares y que conforman el A.26. Bitarte. La organización de estas construcciones se ha realizado de conformidad al estudio geotécnico llevado a cabo por los promotores de dicha actuación, que han desaconsejado encarecidamente que se construyera en la parte central del Área, por lo que el resultado es una ordenación en la que las edificaciones se sitúan en el perímetro del Área y se reserva la zona central para la implantación de un gran parque público. Este criterio viene avalado por la escasa o nula capacidad de carga que admite este suelo, ya que se trata de un cúmulo de tierra suelta, no cohesionada, en la que los deslizamientos son constantes, tal y como ha sido evidente en el proceso de construcción de los bloques situados en la parte baja del Área. Por ello, los redactores, aconsejados por el equipo técnico que lleva a cabo las obras de referencia han optado por excluirlos como suelo edificable e integrarlo finalmente en el Parque Plazaola,

debido, entre otras razones a que no puede edificarse en suelos que están sujetos a deslizamientos.

- **Contestar al Escrito nº 34, no pudiendo considerarse alegación**, formulado por Doña María Dolores Barbe Urra, en el que solicita información sobre el régimen urbanístico aplicable a la edificación situada en Adarra Kalea 4, en el sentido siguiente :

El edificio en cuestión queda declarado como “fuera de ordenación” por este Planeamiento, al tratarse de un inmueble que no es compatible, a priori, con la ordenación prevista en el A.14. Loidi Barren.

La propuesta del Planeamiento en este Área implica actuar de forma general en la ordenación del ámbito delimitado, considerado el más céntrico del municipio pero posiblemente el más degradado, ya que la progresiva desaparición de usos y edificaciones situadas en su interior ha desembocado en una trama incoherente, vacía de significado y con un aspecto que no se considera adecuado con respecto a la privilegiada situación que ostenta dentro de Lasarte-Oria. Las zonas en las que se produce una intervención más profunda son tres: la parte baja, en el entorno de Beko Kale Bidea; la parte central, en la que anteriormente se encontraba situado el Cementerio Municipal y la parte alta del ámbito, en el entorno de Adarra Kalea y que afecta a esta edificación.

En esta parte alta de Loidi Barren se propone la ordenación de las edificaciones existentes mediante una plaza arbolada central y dos edificios en bloque, que en combinación con los que configuran la trasera de Plaza Jaizkibel permiten delimitar un espacio coherente con el resto de construcciones, las cuales se han ido resolviendo independientemente, produciendo una serie de retales urbanos que sumados a la desaparición de otros usos, quiere en algún modo paliar esta ordenación. El edificio de Adarra 2 y 4 se encuentra situado en la parte trasera de la manzana que da frente a Kale Nagusia y se trata en suma de una edificación aislada que no guarda relación con el resto, por lo que finalmente aparece como un elemento inconexo en el conjunto, razón por la que se ha propuesto su derribo a fin de ordenar este ámbito. En todo caso, los aprovechamientos actualmente existentes y las indemnizaciones que los derribos previstos originen, quedan garantizados mediante la nueva propuesta, en la que se prevé una serie de edificaciones destinadas a vivienda y aparcamiento con un importante grado de aprovechamiento y cuyo fin es precisamente permitir una gestión adecuada para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior a redactar.

- **Contestar al Escrito nº 35, no pudiendo considerarse alegación**, formulado por Don Alberto Barrio Barbe, en el que solicita información sobre la situación urbanística de la “Casa Muñogain”, situada en Adarra Kalea, en el sentido siguiente:

El edificio en cuestión queda declarado como “fuera de ordenación” por este Planeamiento, al tratarse de un inmueble que no es compatible, a priori, con la ordenación prevista en el A.14. Loidi Barren.

La propuesta del Planeamiento en este Área implica actuar de forma general en la ordenación del ámbito delimitado, considerado el más céntrico del municipio, pero posiblemente el más degradado, ya que la progresiva desaparición de usos y edificaciones situadas en su interior ha desembocado en una trama incoherente, vacía de significado y con un aspecto que no se considera adecuado con respecto a la privilegiada situación que ostenta dentro de Lasarte-Oria. Las zonas en las que se produce una intervención más profunda son tres: la parte baja, en el entorno de Beko Kale Bidea; la parte central, en la que anteriormente se encontraba situado el Cementerio Municipal y la parte alta del ámbito, en el entorno de Adarra Kalea y que afecta a esta edificación.

En esta parte alta de Loidi Barren se propone la ordenación de las edificaciones existentes mediante una plaza arbolada central y dos edificios en bloque, que en combinación con los que configuran la trasera de Plaza Jaizkibel permiten delimitar un espacio coherente con el resto de construcciones, las cuales se han ido resolviendo independientemente, produciendo una serie de retales urbanos que sumados a la desaparición de otros usos, quiere en algún modo paliar esta ordenación. El edificio de Adarra 2 y 4 se encuentra situado en la parte trasera de la manzana que da frente a Kale Nagusia y se trata en suma de una edificación aislada que no guarda relación con el resto, por lo que finalmente aparece como un elemento inconexo en el conjunto.

- **Escrito de alegaciones nº 36**, formulado por Doña Aiora Zulaika Soroa, Don Xabier Elizondo, Don Iker Pontesta y Don Zigor Iriondo, concejales del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

El citado escrito se subdivide en 31 puntos y/o epígrafes (a excepción del nº 13 que por error no se señala nada), de los cuales algunos son propiamente alegaciones y otros son propuestas, o peticiones cuyo foro de discusión o estudio no es el periodo de alegaciones de este documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, por lo que en consecuencia, el Pleno acuerda lo siguiente:

Contestar al epígrafe nº 1, relativo a prolongar el periodo de exposición pública, a fin de que el Equipo Redactor de las NNSS de Planeamiento y el Arquitecto Municipal, proporcionen explicación técnica sobre el documento, mediante conferencias y mesas redondas, en el sentido siguiente :

- La exposición pública de este documento se ha realizado de conformidad con la legislación vigente, ya que según el artículo 151 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que remite al 128 que establece en su párrafo 3

“El tramite durara, como mínimo, un mes, y durante dicho periodo quedara el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo”.

El periodo de exposición pública al que ha sido sometido este expediente ha sido de cuarenta (40) días, por lo que ha sido superior al exigido legalmente, por lo que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha cumplido con creces su labor en cuanto a la publicidad del Plan.

Contestar al epígrafe nº 2, relativo a solicitar la constitución de una comisión especial junto con los municipios del entorno y con la Diputación para desarrollar un planeamiento urbanístico estratégico de las tierras que circundan nuestro municipio, solicitando que entretanto queden cancelados los proyectos destructivos mencionados, en el sentido siguiente:

- El número de nuevas viviendas previsto en el documento de Revisión de las NN.SS. de Lasarte-Oria, que en la alegación se cifra en más de dos mil, no puede utilizarse de la forma en la que se redacta el escrito, ya que se da a entender que se realiza una ocupación desmesurada de nuevas Áreas de suelo libre (no edificado) actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable, puesto que, aproximadamente, la mitad de las viviendas computadas se enclavan en el Área de Cocheras, mientras que el resto se reparten en dos operaciones de reforma del centro urbano (Okendo y Loidi Barren) y tres actuaciones en Suelo anteriormente No Urbanizable, siendo las dos primeras de carácter complementario al tejido residencial existente y una tercera de nuevo cuño asociada a una zona residencial con graves carencias urbanísticas. Si bien el número de viviendas es alto, el criterio mantenido para calificar estos tres ámbitos ha sido el de ocupar el mínimo territorio posible, aumentando la densidad de viviendas a fin de solucionar los graves problemas de infraestructuras y de servicios que padece este municipio y que vienen heredados de situaciones anteriores, en las que se previeron una serie de intervenciones urbanísticas autónomas, sin resolver la problemática subyacente y que se ha visto agravada al plantear nuevos desarrollos, los cuales no cuentan con infraestructuras mínimas que garanticen su gestión.
- En cuanto al Planeamiento de ámbito comarcal solicitado, hacer referencia únicamente a que el mismo se encuentra en proceso de redacción, ya que se está elaborando el Plan Territorial Parcial de Donostialdea, en el que se pretende conducir conjuntamente los destinos de los municipios que quedan englobados en el entorno próximo de la capital, al ser necesaria una visión global y comarcal del área de afección de la ciudad sobre los municipios vecinos.

Contestar al epígrafe nº 3, relativo a realizar un estudio de las necesidades de vivienda antes de fomentar nuevas promociones, en el sentido siguiente :

- Las nuevas viviendas planteadas en el municipio de Lasarte-Oria por este documento son reflejo de la tendencia de crecimiento inmobiliario que soporta este municipio y que ha sido originado por razones diversas que fueron también señaladas en las contestaciones a las Sugerencias presentadas por estos mismos alegantes. Entre ellas se encuentra la variación en el número de ocupantes de cada vivienda, que se ha visto reducido notablemente a partir de las nuevas tendencias sociales que todos conocemos y que hace que cada vez aumente el parque inmobiliario sin incrementar la población. Una segunda razón viene dictada por la escasa fiabilidad del número de habitantes reales de un municipio, ya que gran parte de los residentes en la población mantienen su empadronamiento en otras localidades, tanto por estar en régimen de alquiler como por la propia desidia en efectuar la inscripción en la localidad de residencia habitual, lo que hace difícil su cálculo. Otra parte de la población mejora las condiciones de vivienda mediante la adquisición de otro tipo de construcción, en bloque, adosada o unifamiliar, dando lugar al parque de viviendas vacías o alquiladas. Finalmente, hay una importante partida generada por la conocida opacidad de un mercado proclive a recibir parte de las inversiones económicas hacia bienes que mantienen en el tiempo un valor constante o que sufren incrementos notables de valor, lo que ha dado lugar a inversiones refugio en momentos de bonanza económica y escasa fiabilidad en inversiones puramente económicas como la que en estos momentos se da. Finalmente, los alegantes constatarán que el aumento de personas jóvenes o con menores recursos económicos a la hora de adquirir viviendas en Donostia-San Sebastián se acercan hasta los municipios de los alrededores con la intención de adquirir una vivienda a precios más asequibles.

Lo que sí resulta un hecho totalmente demostrable es la facilidad de venta de las promociones que se han llevado a cabo en el municipio, tanto de viviendas como de locales industriales, lo que hace pensar que se da de hecho una mezcla de las razones anteriormente aludidas.

La redacción del estudio de necesidades de vivienda planteada por los alegantes podría realizarse en consecuencia tanto antes como después de la aprobación de este proyecto, ya que resulta independiente del mismo como pauta para las propuestas de desarrollo del parque inmobiliario municipal, puesto que la construcción de las viviendas previstas será un factor ligado a las necesidades del mercado, el cual regulará los plazos y características de las edificaciones.

Desestimar el epígrafe nº 4, relativo a la disconformidad con el traslado del Ambulatorio desde Hipódromo Bidea hacia Loidi Barren (Beko Kale Bidea).

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado de este edificio se realiza con motivo de la propuesta de intervención urbanística de Okendo, en el que se implantan una serie de viviendas como contrapartida a la obtención de espacios libres públicos de primera magnitud y que quedan suficientemente explícitos en el documento. El edificio del Ambulatorio no se ajusta a los objetivos contenidos en la ordenación de la zona, por lo que se propone la declaración de fuera de ordenación y su traslado a la parcela situada junto al polideportivo. Este traslado de la actividad se realiza a una parcela muy cercana a su ubicación actual y dentro de una zona igualmente tranquila, como es la prevista, en la que existe un colegio, un centro de preescolar y un polideportivo, por lo que el emplazamiento se considera adecuado y tanto más cuanto los usos característicos de la zona se complementan con importantes espacios libres ligados a los equipamientos anteriores, al Ayuntamiento, Hogar del jubilado, etc.

Contestar al epígrafe nº 5, en el que se propone que el terreno en el que se encuentra actualmente el Ambulatorio y en su entorno se construyan aparcamientos subterráneos para dar respuesta a las necesidades de aparcamiento del entorno, en el sentido siguiente:

- Esta previsión viene contenida en el documento de Aprobación Inicial, concretamente en la ficha urbanística del Área, en la que se prevén dos plantas de sótano bajo los edificios ordenados a fin de dar respuesta a las necesidades planteadas, además de un aparcamiento independiente en parte del espacio libre resultante.

Estimar parcialmente el epígrafe nº 6, relativo a la disconformidad con el derribo de los edificios que forman la esquina Geltoki- Hipódromo con 16 viviendas y bajos comerciales.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de declarar fuera de ordenación estas edificaciones venía contenida en la propuesta ganadora del concurso que sobre el enclave de las Brigidas se realizó por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. A pesar de que en las parcelas señaladas se proponía sustituir los edificios de viviendas existentes por otro edificio -Ayuntamiento- en un claro intento de mejorar

el tejido urbano actual, esta propuesta ha venido ampliamente contestada por amplios sectores de la población lo que ha hecho que quede desechada ante la rotunda oposición generada y la carga urbanística y social que supondría la actuación, sin perjuicio de considerar la inadecuación de estas edificaciones en el ámbito, ya que constituyen una mezcla extraña de construcciones, sin ningún rigor en cuanto a alineaciones, alturas, tipologías etc... y con evidentes signos de actuaciones urbanísticas poco o nada ajustadas a la legalidad.

Desestimar el epígrafe n° 7, relativo a que los terrenos circundantes del Ambulatorio, tengan carácter de espacio libre, y que las 200 viviendas previstas están totalmente fuera de lugar, proponiendo que no se construyan.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado de este edificio se realiza con motivo de la propuesta de intervención urbanística de Okendo, en el que se implantan una serie de viviendas como contrapartida a la obtención de espacios libres públicos de primera magnitud y que quedan suficientemente explícitos en el documento. El edificio del Ambulatorio no se ajusta a los objetivos contenidos en la ordenación de la zona, por lo que se propone la declaración de fuera de ordenación y su traslado a la parcela situada junto al polideportivo. Este traslado de la actividad se realiza a una parcela muy cercana a su ubicación actual y dentro de una zona igualmente tranquila, como es la prevista, en la que existe un colegio, un centro de preescolar y un polideportivo, por lo que el emplazamiento se considera adecuado y tanto más cuanto los usos característicos de la zona se complementan con importantes espacios libres ligados a los equipamientos anteriores, al Ayuntamiento, Hogar del jubilado, etc.

Estimar el epígrafe n° 8, relativo a que no se lleve a cabo el nuevo edificio del Ayuntamiento previsto en Okendo, debiendo utilizarse los locales existentes en el municipio, a fin de obtener un ayuntamiento descentralizado.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La implantación del nuevo Ayuntamiento ha sido desechada por las razones que han sido explicadas en la contestación al epígrafe N° 6, asumiendo que el coste social de la propuesta superaba los beneficios obtenidos por la operación, razón por la que el Ayuntamiento deberá tratar de implantarse en el edificio consistorial que ahora ocupa con las reformas que se estimen necesarias, así como extender sus departamentos a otros locales e

inmuebles, tal y como sucede en la actualidad, en la que se dan una serie de usos fuera de los estrictos muros del edificio, sin perjuicio de considerar que no se facilita de esta forma, en ningún caso, el acercamiento de la administración al público, sino que incomoda al habitante que debe realizar más desplazamientos de los necesarios.

Contestar al epígrafe nº 9, relativo a que el frontón previsto en el casco urbano sea público y cubierto, en el sentido siguiente:

- El carácter del frontón previsto en Okendo no viene contemplado en el documento de Revisión, aunque debemos aclarar que nunca se ha hablado de que este frontón sea privado como se insinúa en la alegación, puesto que sería de unas características similares al de Oria, cuya posible explotación por el sector privado resultaría cuanto menos chocante. Asimismo, la cubrición del frontón depende de la financiación de la obra.

Desestimar el epígrafe nº 10, relativo a que Gaztañaga en vez de ser un Área Residencial sea un Espacio Libre-Parque a fin de mejorar la zona.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La calificación de Gaztañaga es actualmente residencial y se propone la sustitución de la vivienda unifamiliar existente por un bloque de viviendas desarrollado a partir de los compromisos recogidos mediante el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y los propietarios de la edificación. Esta ordenación mantiene el criterio actual de parcela privada edificable, ya que se trata de un terreno de forma triangular situado entre la Casa de Cultura y los muros de cierre de la fábrica de Michelín, por lo que no sería acertado transformar este espacio urbanísticamente residual en zona libre, ya que se situaría en un ámbito no necesitado de este tipo de equipamientos, siendo preferible finalizar la ordenación de un ensanche mediante un edificio singular como se recoge en la propuesta.

Contestar al epígrafe nº 11, relativo a la disconformidad con la mejora de la entrada desde la Autovía CN-1 hacia Lasarte-Oria si se utiliza, para acceder al Área A-33 Teresategi, en el sentido siguiente:

- La transcripción del escrito de referencia no se ha hecho literal dado que se hace mención al A.10. Rekalde como Área sobre la que se formula la alegación,

aunque por el contexto en que se realiza, parece que se trata del S.G.V. colindante con la Autovía C-1.

La mejora del acceso a Lasarte-Oria a la altura de Loidi viene determinada por la necesidad de ordenar los tráficos existentes “al otro lado de la Variante”, ya que se trata de una serie de carreteras y nudos viarios sin conexión aparente entre sí y cuya solución conjunta permitirá establecer un tráfico coherente con el conjunto de asentamientos situados en la parte Este del término municipal y que en la actualidad se encuentran desmembrados. Este criterio, permanentemente citado en esta Revisión permitirá reducir el tráfico en el interior del casco urbano, desviando el tráfico proveniente de Donostia-San Sebastián y Tolosa directamente sin tener necesidad de atravesar Kale Nagusia, ya que desde el nudo de Goiegi y la entrada de Loidi se orientan los tráficos hacia Zabaleta, Loidi mismo y Sasoeta, por lo que este distribuidor viario permitirá, por sí mismo, resolver de manera incuestionable alguno de los problemas del tráfico municipal.

- En cuanto a que este nudo sirva como acceso al A.33. Teresategi, se considera que la apreciación se saca de contexto, ya que es necesario resolver problemas del municipio sin necesidad de desviar la atención hacia otros ámbitos con una problemática diferente a la analizada.

Contestar al epígrafe nº 12, por el que se propone que el espacio libre ligado a Villa Mirentxu sea un espacio para jóvenes en el sentido siguiente:

- El edificio esta calificado como de equipamiento comunitario por lo que los usos que en él se desarrollen deberán ser determinados exactamente por el Ayuntamiento como Administración responsable, no siendo objeto del Planeamiento definir un uso tan específico.

Desestimar el epígrafe nº 14, relativo a la oposición al traslado del Ambulatorio hacia el A.14 Loidi Barren.

- Se repite el epígrafe nº 4 por lo que se da por contestado al tratarse de la misma consideración.

Desestimar el epígrafe nº 15, relativo a la disconformidad con la construcción de los edificios previstos en Loidi-Barren, planteándose la construcción de un parque.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Los edificios de viviendas planteados se superponen a una trama semidesarrollada en la que prevalecen espacios intersticiales y degradados en el centro urbano del municipio, junto a edificios tan emblemáticos como Andre Joakina, el Polideportivo, la Iglesia de San Pedro, el Ayuntamiento, etc. y frente a construcciones de bloques de viviendas no resueltos de forma que ofrezcan una fachada digna hacia el espacio público central. Asimismo, la desaparición de los usos de cementerio y escolares situados en el centro de la zona han supuesto la existencia de un amplio espacio vacío o “sventramiento” urbano que debe ser resuelto conjuntamente, ya que, tras una mínima observación del ámbito, se concluye que la zona necesita una operación integrada de reforma interior que es la que se propone desde la Revisión del Planeamiento Municipal.

Gracias a la operación prevista, no se obtiene solamente un parque, sino una serie de espacios libres complementarios de diferentes usos y jerarquías: Junto al Polideportivo se propone la construcción de un parque-jardín entre ese edificio y el túnel de Loidi, prolongando los recorridos peatonales por detrás del polideportivo y rematando la avenida arbolada que supone Beko Kale Bidea. En segundo lugar, se sitúa una plaza verde combinada con zonas de recreo infantil y estancia frente al nuevo edificio de viviendas como remate de las traseras de Goikale y la manzana en “U” construida anteriormente. Asimismo se soluciona la trasera y laterales de una serie de edificios en los que existen medianeras y fachadas con un carácter urbano nulo. En la zona en la que anteriormente se encontraba el cementerio se sitúa un edificio de aparcamientos en altura, lo que permite, además de solucionar el problema del estacionamiento en el centro del municipio, disponer una serie de pistas deportivas y jardines en la parte superior de este edificio, que bien pudieran constituirse como jardines, prolongando la solución de jardinería con arbolado indicada en el vértice de esta construcción, hacia la rotonda superior de Kalbario Bidea. Finalmente, se resuelve, el vacío generado entre el espacio anterior y las torres de Sasoeta gracias a la implantación de una plaza cuadrangular en la que se sitúa una zona ajardinada en su interior, tomándose como modelo la Plaza de Gipuzkoa de Donostia-San Sebastián y que a su vez tiene como referencia la Plaza des Vosges de París.

Por lo tanto, se considera que la solución propuesta por la ordenación permite la implantación de un tejido morfológicamente muy rico y que genera una gran cantidad de espacios libres de uso público, que compaginándose con el resto de plazas y jardines ejecutados recientemente y previstos en esta Revisión, dotan al municipio de Lasarte-Oria de una alto índice de zonas verdes y espacios libres peatonales de poca similitud con el resto de municipios del entorno.

Contestar al epígrafe nº 16, relativo a la disconformidad con la realización del edificio de perfil VII/II previsto en lugar del edificio situado en Plaza Jaizkibel nº 14, proponiendo que esta Área sirva para ampliar la Plaza Jaizkibel, en el sentido siguiente:

- En este documento de Aprobación Inicial, no se plantea la sustitución del edificio terciario situado en la Plaza Jaizkibel, por lo que, evidentemente, tampoco se propone un perfil de sustitución como el indicado.

Contestar al epígrafe nº 17, relativo a que las viviendas propuestas en Loidi-Barren sean de promoción pública y del alquiler barato, en el sentido siguiente:

- Al tratarse en su mayor parte de suelo de dominio público, las viviendas estarán sujetas al régimen previsto en la legislación vigente y que determine el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, por lo que la tipología, adscripción de régimen y modo de ocupación deberá ser respondida por el Ayuntamiento o, en el caso del sector privado, por los propietarios de los aprovechamientos señalados.

Desestimar el epígrafe nº 18, relativo a la recomendación de que el edificio destinado a aparcamientos de Loidi Barren sea, a ser posible, subterráneo.

La desestimación se basa en la siguiente consideración :

- La arquitectura ha dado excelentes ejemplos de buenas soluciones para este tipo de construcciones, por lo que no se entiende, a priori, la necesidad de implantar este uso en las zonas no ventiladas de los inmuebles. Si bien lo más extendido es que este uso se plantee en las plantas de sótano de los edificios, esto se realiza debido al escaso suelo disponible para la guarda específica de vehículos, con lo cual está muy extendido el binomio sótano-garaje, que carece de lógica en el caso que nos ocupa, ya que se trata de una construcción que resuelve el desnivel existente entre el ábside de la Iglesia de San Pedro y Adarra Kalea, lo que permite que se trate de un edificio emergente que deberá ser tratado arquitectónicamente de conformidad a su emplazamiento.

Contestar al epígrafe nº 19, relativo a la necesidad de solucionar los túneles existentes en la parte baja de los edificios de Sasoeta (Plaza Jaizkibel), debiendo el Ayuntamiento expropiarlos en el caso de que no se llegue a un acuerdo con la propiedad, en el sentido siguiente:

- Esta propuesta está incluida en el documento de Aprobación Inicial, por lo que el Plan Especial de Reforma Interior que se redacte deberá hacerse cargo de la gestión del derribo de estos cierres.

Contestar al epígrafe nº 20, relativo a que los locales que puedan crearse tras el cierre parcial de los soportales de las viviendas situadas al borde del río Oria en el A.17. Zumaburu, sean de carácter público para establecer diversos servicios municipales, en el sentido siguiente:

- Los locales que se obtienen mediante el cierre de los soportales carecen de entidad y superficie suficiente como para establecer algún servicio municipal, ya que no se plantea el cierre total sino parcialmente. Además la propiedad de este suelo es actualmente privada, existiendo únicamente una servidumbre de uso público en su superficie.

Desestimar el epígrafe nº 21, relativo a mantener el uso industrial del A-18 Cocheras, apuntando que el previsible derribo de la Escuela de Oficios no es justificable, en base a la siguiente consideración:

La desestimación se basa e la siguiente consideración :

- En la Revisión se plantea mantener el uso industrial del A.18, tal y como consta en la memoria y ordenanza particular de este Área. La sustitución de la misma por otro Área residencial queda ligada a la construcción del A.33. Teresategi, ya que no se tiene la intención de hacer desaparecer una zona consolidada de tanta raigambre, a pesar de que los usos industriales hayan sido desalojados paulatinamente para dar paso a un tejido amorfo en el que conviven pequeños talleres, centros comerciales, comercios al por mayor, edificios de aparcamiento y otros usos. Este conglomerado de actividades da clara cuenta de la degradación del tejido industrial original, ya que ha quedado englobado dentro de la zona residencial del municipio con muy escasas o nulas posibilidades de admitir actualmente usos industriales comunes, ya que los requerimientos de la empresas son otros, más ligados a una buena solución de viario y servicios que a una cercanía al centro urbano, que únicamente dificulta el tráfico y transporte que genera la propia actividad industrial. En todo caso, si las propuestas contenidas en esta Revisión prosperan y solamente si ello ocurre, los aprovechamientos urbanísticos previstos asumirán el traslado e indemnizaciones por la sustitución de las edificaciones, incluida la Escuela de Oficios emplazada en una edificación preexistente.

Contestar al epígrafe nº 22, relativo a satisfacer todos los equipamientos que reiteradamente han solicitado los vecinos, en el sentido siguiente:

- El documento de Aprobación Inicial que se ha presentado a exposición pública contiene la totalidad de las directrices señaladas en la contestación a las Sugerencias.

Contestar al epígrafe nº 23, relativo a la sustitución del uso educativo de Kaxkarro por apartamentos de alquiler para jóvenes, en el sentido siguiente:

- El edificio en cuestión se encuentra utilizado actualmente para la enseñanza de grado medio, uso que parece mantenerse en un futuro al no haberse comunicado nada en contra por parte de los responsables de este centro. Por ello, no puede plantearse inicialmente el cambio de uso propuesto de educativo a residencial. Este cambio podrá materializarse mediante un expediente de modificación en el caso en que el Departamento de Educación del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, propietario de la parcela, así lo decidan.

Contestar al epígrafe nº 24, relativo a la solicitud de creación de espacios y locales adecuados para responder a las necesidades de los vecinos de Oztaran, en el sentido siguiente:

- Estas carencias han sido puestas de manifiesto en las fases anteriores de este documento de Aprobación Inicial. Existe una parcela de equipamiento en el A.26. Bitarte en la que puede ser edificado algún elemento singular y otra parcela prevista en el A.18. Cocheras de forma triangular, situada en el extremo colindante con la Autovía CN-1 que se reserva como equipamiento y que dada su privilegiada situación central, serviría a las comunidades de los barrios o Áreas colindantes.

Contestar al epígrafe nº 25, relativo a la necesidad de dotar de locales sociales a las Áreas A.26. Bitarte, A.27. Basaundi Bailara y A.28. Oria Norte, en el sentido siguiente:

- Se repite el anterior apartado, trasvasando la problemática a las tres Áreas colindantes, por lo que se da por contestada, al realizarse sobre el mismo contexto urbano.

Contestar al epígrafe nº 26, relativo a la finalización de la ordenación de Casas Obreras y su efectiva ejecución, en el sentido siguiente:

- Este documento de Revisión no modifica las previsiones iniciales sobre este Área, por lo que la ejecución será la que figura en los diversos documentos

redactados para su ejecución, por lo que su construcción se realizará de conformidad a los plazos establecidos en el Convenio suscrito entre el Gobierno Vasco y este Ayuntamiento, aprobado por el Pleno y recientemente formalizado (Septiembre 2002).

Desestimar el epígrafe nº 27, relativo a la necesidad de redactar un plan estratégico sobre el suelo rural y un planeamiento territorial conjunto con los municipios del entrono geográfico, manteniendo incólume –por el momento- el monte Teresategi.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de delimitación de un Área en la que puedan desarrollarse las actividades económicas del municipio de Lasarte-Oria ha sido ponderada por el Ayuntamiento y el equipo redactor de esta Revisión del Planeamiento, situándose en la zona del municipio que resultara más independiente de los usos urbanos residenciales, evitando la construcción de otro ámbito industrial que con el paso inmediato del tiempo fuera absorbido por el desarrollo residencial propio del municipio. La tendencia expansionista de la ciudad y los usos a ella asociados se plantea más aceleradamente en los entornos en los que se encuentran los grandes núcleos urbanos del territorio, ya que se transforman en organizadores de los usos y actividades económicas en su jurisdicción y en el de las localidades vecinas por simples razones de influencia urbanística. Este es el caso de Donostia-San Sebastián con respecto a Lasarte-Oria, ya que la primera ha adquirido un papel cada vez más asociado a usos terciarios y de servicios mientras que los municipios de su alrededor se convierten en receptores de las actividades industriales. Este hecho, palpable igualmente en núcleos de menor entidad que la capital de Gipuzkoa, implica que a pesar de que cada municipio cuente con su propio Planeamiento, el desarrollo de las propuestas contenidas en dichos documentos se ajusta finalmente a las necesidades de la comarca, como bien se puede comprobar en la comarca de Donostialdea con respecto al territorio circundante sobre el que influye. Este desarrollo trae como consecuencia directa la ocupación del territorio, tanto más acusada cuanto más cercano se encuentre el suelo afectado a los grandes centros económicos. El territorio circundante de la ciudad provoca siempre la concentración de usos urbanos, residenciales, industriales, de servicios, ocio, etc. Lo cual implica que el previsible desarrollo de los núcleos urbanos se realiza a costa del suelo no ocupado inicialmente por los mismos y que puedan gestionarse con una mínima garantía. En el caso del A.33. Teresategi los factores que inciden sobre su calificación, emplazamiento junto a una zona industrial y viaria, suelo libre de construcciones, afecciones de importancia sobre su carácter natural, etc. permiten concretar este suelo como apto para un uso industrial, razón que ha llevado a su calificación definitiva.

Desestimar el epígrafe nº 28 , relativo a disconformidad con la construcción de 196 viviendas en Vaguada de Goiegi ni con la Autovía CN-1 ni su implantación por Santa Bárbara o por el monte Andatz.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La primera parte del epígrafe reitera la postura inmovilista y no desarrollista defendida por los alegantes, de forma que cualquier tipo de nueva actuación es rechazada. Este tipo de criterios cuestionaría la oportunidad de la redacción de este documento de Revisión del Planeamiento, aunque es patente que el mismo es imprescindible a nivel municipal, tal y como venía determinado por el Planeamiento que sustituye en cuanto a plazos, niveles de desarrollo de sus previsiones, etc. Las determinaciones que contendrá la Revisión del Planeamiento vienen especificadas en la legislación vigente y se refieren tanto al suelo consolidado, el de nueva implantación de los desarrollos previstos y el de protección o no urbanizable. Este documento trata precisamente estos factores, ordenando y garantizando que el desarrollo se realice de conformidad con las necesidades del municipio y con los intereses de los diferentes grupos sociales que intervienen en la formulación del Planeamiento.
- En cuanto a la segunda parte de este apartado, el sentimiento con respecto a la Autovía es general y compartido, aunque el posible traslado de la misma no ha sido planteada en ningún caso por este documento de Revisión, lo que hace incomprensible la anotación final.

Estimar parcialmente en lo relativo a la consolidación del Caserío Zabaleta, el epígrafe nº 29 referente a la necesidad de un plan estratégico para el sector rural, la no construcción de viviendas en el A.35. Zabaleta Berri, la consolidación del caserío Zabaleta y la prohibición expresa de construcciones y urbanizaciones no dirigidas expresamente a los baserritarras.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- Respecto a la consolidación expresa del edificio Zabaleta, deben considerar los alegantes que el mismo no es en la actualidad un caserío en el sentido tradicional del término, ya que sus habitantes están desligados de la explotación del medio, habiéndose producido una serie de segregaciones sobre los predios originales que dificultarían la misma existencia de la explotación. A pesar de que esta actividad está “tocada de muerte”, se ha considerado que el edificio bien puede consolidarse, en función además

de la solicitud realizada por los propios habitantes y afectados por lo que se realizará esta previsión en el documento para Aprobación Provisional.

La consideración del Área Zabaleta Berri como residencial cristaliza como respuesta a las necesidades de desarrollo urbanístico de Lasarte-Oria, implicando parte de los nuevos asentamientos urbanísticos del municipio en este ámbito, actualmente muy asociado a implantaciones de edificios aislados de viviendas, tal y como puede comprobarse visitando el territorio en cuestión. La propuesta de intervención procura colmar estas ocupaciones mediante la ordenación de un conjunto de viviendas de diversa tipología que hacen frente a la demanda municipal, resolviendo igualmente la falta de infraestructuras que adolece el medio, tanto de servicios como de instalaciones y equipamiento para la comunidad y que quedan apuntadas en el epígrafe 22 de esta alegación, en el que se hace referencia a la necesidad de considerar las solicitudes expresadas por los vecinos y que quedan plasmadas en este documento en el conjunto de cargas urbanísticas y de equipamiento que deben ser resueltas en dichas promociones, expresamente señaladas en los objetivos de estas Áreas. Por lo tanto, el hecho de clasificar Zabaleta Berri como residencial no es un hecho aislado que vaya en contra del medio natural, sino que representa la canalización de las necesidades urbanísticas de Lasarte-Oria.

La ocupación de suelo para nuevas implantaciones residenciales se ha realizado de una forma conservadora, ya que se propone una delimitación muy ajustada a las necesidades, reservando por el contrario el resto del Suelo No Urbanizable como de protección, ya que se intenta evitar la proliferación de viviendas en el medio rural, de conformidad con las DOT, proponiendo como única solución posible la calificación expresa de suelo apto para estas tipologías desde el Planeamiento Municipal. Por lo tanto, consideramos que la propuesta de calificación residencial de Zabaleta Berri está suficientemente justificada, al integrarse este Área con el resto del Suelo Urbano con el que actualmente linda e integrando en su interior las expectativas de ocupación de suelo rural por vivienda aislada y no vinculada al medio. Por ello, el suelo no delimitado expresamente por este documento como urbanizable y que queda incluido en el No Urbanizable está protegido y volcado hacia los baserritarras, englobando en esta acepción a todos aquellos que utilizan el medio físico citado como titulares, -explotaciones y usos diversos- los cuales ven garantizada la preservación de este suelo para fines únicamente ligados al sector primario como se indica en el epígrafe.

Desestimar el epígrafe nº 30, relativo a la disconformidad con la calificación residencial de Zatarain.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Respecto a las áreas de intervención propuestas por este documento se ha tenido especial cuidado en la forma de incidir sobre el suelo no urbanizable. A sabiendas de la escasez de territorio que dispone este municipio se ha evitado la ocupación

indiscriminada del sector rural englobando en tres áreas las zonas en las que puede actuarse con usos residenciales: Dos de ellas con un grado importante de urbanización en el momento actual, Vaguada de Goiegi y Zabaleta Berri, y otra colindante con suelo urbano de alta densidad, como es este caso de Zatarain. Este área situada entre el Barrio de Oztaran, el Colegio Kaxkarro, la Carretera a Urnieta y el viaducto del tren del Plazaola, queda situada en el mismo límite urbano, por lo que la vocación agraria adquiere un valor de “muy crítica” en el estudio del medio físico elaborado por Diputación y presentado en el Diagnóstico, al representar una posibilidad de desarrollo del suelo urbano, conforme a los criterios señalados en este documento. Para la clasificación de este suelo como urbanizable se han estudiado los posibles emplazamientos para ubicar el desarrollo urbanístico residencial de Lasarte-Oria, razón que impone la necesidad de apropiarse de parte del suelo no urbanizable no calificado anteriormente en las NN.SS., pero que queda indisolublemente ligado al devenir urbanístico del municipio.

Desestimar el epígrafe nº 31, relativo a disconformidad con la calificación residencial de Oria Gain.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El desarrollo de este Área en concreto para dar respuesta a una necesidad perentoria del municipio, la consecución del Parque Plazaola como espacio libre rural al servicio de toda la ciudad. Tal como se especifica en ambas fichas incluidas en las Normas Particulares, el desarrollo de Oria Gain queda condicionada a la consecución del Parque citado, como elemento material que posibilite el intercambio de propiedades, quedando en manos del Ayuntamiento la gestión y el desarrollo edificatorio del ámbito. La delimitación de este Área ha venido ocasionada por las razones anteriores, planteando esta posibilidad al tratarse de una zona situada en las inmediaciones del casco urbano de Lasarte-Oria, ya que se encuentra colindante con el Área A.26. Bitarte y A.27. Basaundi Bailara al Norte y las Áreas A.28. Oria Norte y A.29. Casas Obreras en su parte Oeste. La colindancia con el núcleo de viviendas aisladas de Bitarte, el caserío Oriagain y el inicio de la urbanización de Monte Brunet llevó a plantear una ordenación basada en viviendas unifamiliares aisladas en trama de baja densidad situadas en una parcela propiedad del Ayuntamiento. Los aprovechamientos generados por esta ordenación servirían para hacer frente al coste económico de la adquisición de la totalidad de los terrenos englobados en Parque Plazaola (más de 200.000 m²), a fin de gestionar en un corto periodo de tiempo la formación de dicho Parque y la redacción y desarrollo del Plan Especial previsto para este espacio público.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 37**, formulado por Don Jaime Echeverría Romero, en representación de la Compañía del Tranvía Eléctrico San Sebastián a Tolosa,

en el que propone, desligar la actuación de este Área de Teresategi, independizándola, manteniendo el uso industrial de Cocheras durante 4 años, tras lo que podría gestionarse como residencial; que del 40% de VPO previsto en el Área, el 20% sea vivienda de precio tasado; y permitir que Cocheras sea una o varias Áreas de Reparto.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El Área de Cocheras es actualmente de uso industrial, aunque paulatinamente va transformando este uso en terciario, reservando una parte de los locales como pequeños talleres de escasa superficie. Una de las zonas en las que se mantiene el uso original es la situada en la parte Sur del Área, es decir, la ocupada por la Compañía del Tranvía San Sebastián a Tolosa de Este. A pesar de que se trata de un tejido bastante degradado en cuanto a actividades industriales, el municipio de Lasarte-Oria no puede desprenderse de este ámbito para transformarlo en residencial si antes no cuenta con una nueva zona industrial en la que se reinstalen los talleres y empresas e incluso alguno de los comercios que bien pudieran integrarse en el nuevo Área de Teresategi o en otras zonas terciarias o industriales del entorno urbano.

Ligar Teresategi a Cocheras no carece por tanto de fundamento urbanístico como pudiera parecer en un principio, toda vez que no puede eliminarse suelo destinado a actividades económicas si antes no se ha previsto nuevas Áreas con el mismo uso predominante, como sucede con Teresategi, cuyo desarrollo definitivo permitirá en su caso mantener este sector en el municipio, evitando la desaparición de la industria.

- En cuanto a la propuesta de viviendas de precio tasado, se ha previsto una densidad alta de Viviendas de Protección Oficial a fin de que el municipio pueda absorber la alta demanda de residencia para personas con recursos medios o bajos, especialmente el sector más joven de la población, muy desamparado en el mercado inmobiliario actual en el que los precios de las viviendas se ha visto alterado por la cercanía de Donostia-San Sebastián y por la alta demanda en el propio municipio, lo que ha disparado los valores.
- Respecto la posibilidad de plantear más de un Área de Reparto en el A.18.Cocheras, solamente se ha previsto una que engloba la totalidad de la superficie, a excepción claro está de los edificios consolidados, a fin de que los aprovechamientos sean uno y homogéneo para todo el Área.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 38**, formulado por Don Miguel Eraunzetamurguil Zinkunegi, en el que indica que la delimitación del A.35 Zabaleta Berri divide los terrenos del Caserío Txoko formando una serie de retales, por lo que solicita

que se incluya la parte segregada de la parcela catastral 2-14 y la totalidad de las 2-11 y 2-12.

La desestimación se base en la siguiente consideración:

- Se ha comprobado que la parte segregada de la parcela 2-14 tiene un valor muy superior a los 2.200 m² señalados, siendo más del doble de superficie, lo que hace inviable su integración dentro del Área. No obstante, el desarrollo previsto para el Área se realiza mediante la redacción de un Plan Parcial, el cual permite ajustar el parcelario incluido dentro del ámbito en un 5%, en virtud de lo establecido por el artículo 2.6 de las Normas Generales del documento de Aprobación Inicial, por lo que cabe, hasta cierto límite, modificar los límites del Área a conveniencia de la inclusión o exclusión de determinadas parcelas.
- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 39**, formulado por Doña María Pilar Ormazabal, en la que cuestiona la adecuación de la transformación de Cocheras a zona residencial porque las condiciones de trabajo y finca son los adecuados, mientras que el traslado ocasionaría los gastos consiguientes.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Las actividades desarrolladas en la zona industrial de Cocheras pueden mantener su implantación actual siempre que las mismas no se consideren incompatibles con el uso residencial, como parece que sucede en este caso, al tratarse de una actividad de cromado con un alto grado de nocividad. Por lo tanto, en el caso de que este Área se llevara adelante en su gestión y desarrollo, la actividad de referencia habría de trasladarse a otro ámbito industrial en el que pueda desenvolverse en toda regla, para lo cual se prevén las indemnizaciones por traslado de local y actividad correspondiente. El cese, traslado o cambio de emplazamiento de esta actividad, estará contemplado en el Proyecto de Gestión del Área A.18. que obligatoriamente deberá llevarse a cabo ante esta eventualidad. Por ello, se considera que su actividad no se ve descompensada ante la sustitución prevista, ya que la legislación vigente garantiza en todo caso la compensación de los afectados en este tipo de situaciones, teniendo en cuenta además que el Planeamiento se ha previsto igualmente un aprovechamiento edificatorio muy importante en aras a indemnizar a los afectados por esta operación urbanística.
- **Estimar el escrito de alegación nº 40**, formulado por Don Rómulo Imbernon Iranzo, en calidad de propietario de un garaje en Zumaburu, oponiéndose al traslado del garaje.

La estimación se basa en la siguiente consideración :

- La ordenación prevista en el documento de aprobación inicial tiene un carácter meramente orientativo, ofreciendo una imagen sobre la posibilidad de desarrollar el área con una trama esencialmente residencial. Sin embargo siendo conscientes de la práctica imposibilidad de sustituir los edificios de garajes dadas sus características de propiedad fraccionada y considerando que el uso es compatible con el residencial se procederá desde el documento a consolidar los edificios con actual uso de garajes.
- **Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 41.1**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, relativo a disconformidad con la reserva de una parcela para el Convento de las Brígidas a cambio de la cesión de una parte de la huerta y la construcción de 200 viviendas, oponiéndose al derribo de los edificios de Geltoki Kalea previstos en el A.1.Okendo.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de sustituir los edificios de viviendas existentes por otro edificio –Ayuntamiento- era un claro intento de mejorar el tejido urbano actual, a pesar de que la gestión resultante de la ordenación era tremendamente compleja, no tanto por la necesidad imperiosa que tenga el Ayuntamiento de implantarse en ese solar, sino por las cargas urbanísticas reales que suponen las indemnizaciones resultantes de tal número de viviendas y locales comerciales en funcionamiento. Si bien se considera que la alegación es justa, no podemos por menos de considerar la inadecuación de estas edificaciones en el ámbito, ya que constituyen una mezcla extraña de construcciones, sin ningún rigor en cuanto a alineaciones, alturas, tipologías, etc y con evidentes signos de actuaciones urbanísticas poco o nada ajustadas a la legalidad.

La posibilidad de evacuar a las religiosas del Convento no ha sido tenido en cuenta por la simple razón de que las mismas mantienen el uso religioso actual del edificio sin haberse planteado su abandono y formar parte, edificio y uso particular, un conjunto histórico que se encuentra consolidado y forma parte de la propia memoria del municipio. El abandono de esta edificación por parte de las religiosas o comunidad similar que pudiera sustituirlas parece quedar lejos por el momento, lo que lleva a pensar que el cambio de uso planteado no tiene razón de ser. Por lo tanto, se estima acertado mantener esta “fortificación” como un uso particular en el casco urbano, implantado desde hace varios siglos.

Por el contrario, ante la oposición a la ordenación de Okendo contenida en el documento de Aprobación Inicial, indicar que se recoge la ordenación prevista en la solución ganadora del concurso para la organización de este ámbito urbano situado en el centro histórico de Lasarte-Oria, en el que se preveía la sustitución de los edificios indicados por

los alegantes así como el Ambulatorio situado en Hipódromo Bidea, por una serie de edificios de viviendas emplazados en esta última avenida y por el edificio del nuevo Ayuntamiento. A fin de hacer posible la gestión del Área, se realizaron una serie de pequeños ajustes a la ordenación anterior, manteniendo los mismos objetivos que los señalados en dicho concurso, dando como resultado la ordenación contenida en el documento de Aprobación Inicial.

- En cuanto a las razones esgrimidas para rechazar la ordenación, debe rebatirse la pretendida inutilidad de la actuación general, ya que uno de los objetivos de este documento de Revisión es precisamente la obtención de un espacio público, abierto, continuo y central que pueda ser denominado definitivamente como plaza, al ser Lasarte-Oria uno de los escasos municipios o quizás el único de semejante entidad que no dispone de un espacio similar. Lo que en este documento se denominada Plaza Okendo es un espacio que podría cumplir sobradamente este objetivo, ya que se propone su reestructuración, eliminando algunas construcciones existentes y reurbanizando el espacio resultante como un único ámbito, al efecto de convertirlo en la plaza principal del municipio, dispuesta en el entorno en el que se originó históricamente Lasarte, como así queda patente en la documentación existente y avalada por los estudios realizados por Aranzadi con motivo del hallazgo de los cimientos de la casa de los Lasarte en el transcurso de las obras de la urbanización del Entorno de las Brígidias. Los espacios públicos que se logran con la actuación quedan patentes en los planos de ordenación, tratándose de sendos ambientes situados a cada lado de la arquería que se planteaba rehabilitar como despachos para el personal adscrito al Ayuntamiento: por un lado un ámbito pavimentado en un intento de configurar la plaza principal, por otro el jardín resultante en el espacio situado entre los nuevos edificios de viviendas y el límite del muro del Convento de las Brígidias, cuyas generosas dimensiones no tiene comparación en el resto del municipio, ya que se acerca a los 7.000 m² de superficie y cuya obtención resulta ciertamente una operación urbana de máximo interés.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.2.**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, en el que proponen suprimir el aprovechamiento urbanístico del A.5. Gaztañaga o en su caso reducirlo hasta términos aceptables y con un perfil similar a los edificios del entorno, incluyendo una reserva mínima del 20% de VPO.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La propuesta de Gaztañaga se plantea como una construcción que remata el conjunto de edificaciones situadas en el entorno, limítrofe con la fábrica Michelín y verdadero límite Norte de la zona residencial de este municipio. Este emplazamiento obliga a una actuación singular, que el documento de Aprobación Inicial incluye como Unidad de Ejecución, al haberse definido prácticamente en

cuanto a aprovechamientos, alturas y número de viviendas en la negociación surgida para aprobar el Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes. El perfil señalado se asocia a los edificios construidos recientemente en el Área A.4. Iñigo de Loyola, como no cabría otra posibilidad, ya que se intenta seguir con la trama creada mediante esa promoción, que se ha adosado incluso al edificio de Casa de Cultura municipal a fin de completar la manzana por él iniciada y que continúa la morfología urbana del ensanche. Por lo tanto, la altura de este edificio está en consonancia con el entorno, manteniendo la posibilidad de elevar el nivel general únicamente en una parte para dotarlo de cierto significado emblemático.

- En cuanto al número de viviendas de VPO a implantar en este edificio, el Ayuntamiento ha considerado que la totalidad sean del tipo libre, con la intención de permitir una tipología y acabados similares a los edificios adyacentes, reservando el porcentaje de VPO en el conjunto municipal, que tal y como se ha previsto en el documento es superior a lo que se obliga por la legislación vigente.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.3.**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, relativa a reducir el aprovechamiento urbanístico del edificio entre Beko Kale Bidea y Kale Nagusia del A.14. Loidi Barren hasta la línea de fachada del Nº 11 de Kale Nagusia, abriendo una nueva negociación de permuta entre los aprovechamientos de este edificio y Villa Mirentxu.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La línea de edificación prevista en esta manzana en forma de “U” intenta solucionar el problema urbanístico de la medianera lateral orientada hacia la Iglesia de San Pedro, a fin de dar una continuidad urbana al conjunto de la manzana y evitando soluciones tan inapropiadas en este entorno. Por lo tanto, se ha tratado de rematar la manzana formada por Kale Nagusia 25 y 27 y Lagonea 1 y 2 mediante un edificio adosado a esta medianera, que podrá tratarse como bastión hacia la plaza lateral a la Iglesia, sobre la que se ha construido la ampliación de la misma. La importancia de este espacio peatonal queda remarcada por la existencia de un espacio central libre de edificación de cerca de diecisiete metros de anchura y por la existencia de sendos porches en los edificios laterales, lo que permitirá tener un ámbito de unos veinticinco metros de anchura por cincuenta metros de fondo, es decir unos 1.200 m² libres.
- En cuanto a la modificación de las condiciones de la negociación entre estos aprovechamientos y la adquisición del suelo destinado a Espacios Libres y Equipamiento de Villa Mirentxu, las valoraciones señaladas en el Convenio Urbanístico se han ajustado a la realidad económica de la operación conjunta, la cual ha sido gestionada por el Ayuntamiento.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.4.**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, en el que propone la posibilidad de sustitución de los actuales edificios que forman el A.16. Villas por otros que resulten de aplicar el perfil VI(a)/II al conjunto del Área. relativo.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Este Área situada en la parte media del casco urbano de Lasarte-Oria tiene dos partes muy diferenciadas: una central, compuesta por una serie de bloques de diferentes alturas y tres perimetrales, compuestas por edificios de menor altura. Este tejido original de viviendas aisladas ha ido sustituyéndose paulatinamente por construcciones alineadas con Kale Nagusia, siguiendo la tipología propia de esta calle. De las tres zonas que se mantienen ocupadas por edificios aislados, la zona Sur (números 79-83) se encuentra directamente situada bajo la Autovía, por lo que su sustitución daría lugar a viviendas orientadas hacia este elemento, poco recomendable desde el punto de vista de la contaminación causada por los vehículos, algunos de los cuales causan problemas directos sobre estas construcciones. En la parte Norte del Área se mantienen una serie de viviendas alineadas entre Loidi Kalea y Goikale - Urnieta Bidea emplazadas en ladera, en un terreno adosado igualmente a la Variante. Únicamente queda una tercera zona, más ligada a Kale Nagusia (números 53 a 61), que podría ser susceptible de sustitución por bloques aislados y que parece ser la propuesta de este grupo político.

Las razones argumentadas para su sustitución se basan en reflejar los criterios expuestos en Loidi Barren para el edificio consolidado en forma de “U” (números 1 a 9 de Beko Kale Bidea), aunque en este caso, el edificio se consolida, proponiendo únicamente condiciones de sustitución de un solo edificio, manteniendo el criterio de manzana que ahora prevalece. En cambio, los edificios que se proponen sustituir conforman un pequeño reducto de una morfología propia de algunos municipios de pequeña entidad, ordenados como “ciudad jardín”, es decir, pequeñas construcciones de hasta cuatro viviendas con los atributos propios de la arquitectura popular y vernácula. Además de las razones esgrimidas en cuanto a morfología urbana, las construcciones están habitadas y en buenas condiciones de ocupación, poseyendo una idiosincrasia especial dentro del conjunto urbano de Lasarte-Oria, lo que hace poco recomendable su sustitución, ya que debería tratarse como una operación conjunta al menos en las viviendas situadas en el frente de Kale Nagusia, que al estar plenamente ocupadas y en buenas condiciones no permite su sustitución inmediata por construcciones con un perfil como el general de la zona, ya que no puede generarse un aprovechamiento tan intenso en una zona tan escasamente susceptible de ordenar nuevas viviendas como para asumir tales cargas urbanísticas.

La sustitución de otros edificios en el interior del municipio se realiza sobre la base de considerarse poco o nada adecuados en su forma o estado actual con los planteamientos de las NN.SS. Cocheras se encuentra muy degradado y el tejido industrial que formaba inicialmente se ha visto sustituido por usos comerciales y de garajes, propios de suelo residencial, por lo que la sustitución de esta Área viene plenamente justificado. En cuanto a lo previsto para Okendo, queda respondido en la alegación N° 4.1., a pesar de lo cual llama la atención la especial protección prevista para este último ámbito por parte de los alegantes, que reclaman la “memoria histórica” del municipio para unos edificios sin ningún valor arquitectónico y que no gozan de una ordenación adecuada, aunque finalmente se consolidan y se solicita la sustitución de otros que se encuentran en mejor estado e implantación y que forman una localización muy definida siendo parte importante del legado urbano histórico de interés municipal.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.5.**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, en el que se propone no condicionar la actuación en el Área A.18. Cocheras con la del A.33. Teresategi, señalando además que el posible no desarrollo de esta área implicaría incumplir con la legalidad urbanística al no cumplimentar la reserva de VPO en el municipio.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- El uso industrial del Área de Cocheras se va transformando paulatinamente en terciario, reservando una parte de los locales como pequeños talleres de escasa superficie. A pesar de que se trata de un tejido bastante degradado en cuanto a actividades industriales, el municipio de Lasarte-Oria no puede desprenderse de este ámbito para transformarlo en residencial si antes no cuenta con una nueva zona industrial en la que se reinstalen los talleres y empresas e incluso alguno de los comercios que bien pudieran integrarse en el nuevo Área de Teresategi o en otras zonas terciarias o industriales del entorno urbano.

Ligar Teresategi a Cocheras no carece por tanto de fundamento urbanístico como pudiera parecer en un principio, toda vez que no puede eliminarse suelo destinado a actividades económicas si antes no se ha previsto nuevas Áreas con el mismo uso predominante, como sucede con Teresategi, cuyo desarrollo definitivo permitirá en su caso mantener este sector en el municipio, evitando la desaparición de la industria.

- Sobre el incumplimiento del número de viviendas de VPO en el municipio, no se argumenta sólidamente, ya que en el caso de que no se pudiera ejecutar Cocheras como zona residencial, el cuadro de “Nuevas actuaciones en Suelo Urbano”, quedaría a falta de –únicamente- 4 viviendas. Tomando en consideración que las viviendas de VPO se distribuyen por todo el municipio, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable, se ha considerado disponer las mismas en diferentes emplazamientos, por lo que la hipótesis de no desarrollarse otro Área daría igualmente al traste con el listado indicado.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.6.**, formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, en el que se oponen a la implantación del Área A.33. Teresategi por motivos medioambientales, geográficos y simbólicos, apelando a planeamiento comarcal (PTP de Donostialdea) o a ejemplos como Apata Erreka de Tolosaldea, resolviendo descalificar esta zona y reservarla como Suelo No Urbanizable.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- La propuesta de delimitación de un Área en la que puedan desarrollarse las actividades económicas del municipio de Lasarte-Oria ha sido ponderada por el Ayuntamiento y el equipo redactor de esta Revisión del Planeamiento, situándola en la zona del municipio que resulta más independiente de los usos urbanos residenciales, evitando la construcción de otro ámbito industrial que con el paso inmediato del tiempo fuera absorbido por el desarrollo residencial propio del municipio. La tendencia expansionista de la ciudad y los usos a ella asociados se plantea más aceleradamente en los entornos en los que se encuentran los grandes núcleos urbanos del territorio, ya que se transforman en organizadores de los usos y actividades económicas en su jurisdicción y en el de las localidades vecinas por simples razones de influencia urbanística. Este es el caso de Donostia-San Sebastián con respecto a Lasarte-Oria, ya que la primera ha adquirido un papel cada vez más asociado a usos terciarios y de servicios mientras que los municipios de su alrededor se convierten en receptores de las actividades industriales. Este hecho, palpable igualmente en núcleos de menor entidad que la capital de Gipuzkoa, implica que a pesar de que cada municipio cuente con su propio Planeamiento, el desarrollo de las propuestas contenidas en dichos documentos se ajusta finalmente a las necesidades de la comarca, como bien se puede comprobar en la comarca de Donostialdea con respecto al territorio circundante sobre el que influye. Este desarrollo trae como consecuencia directa la ocupación del territorio, tanto más acusada cuanto más cercano se encuentre el suelo afectado a los grandes centros económicos. El territorio circundante de la ciudad provoca siempre la concentración de usos urbanos, residenciales, industriales, de servicios, ocio, etc. Lo cual implica que el previsible desarrollo de los núcleos urbanos se realiza a costa del suelo no ocupado inicialmente por los mismos y que puedan gestionarse con una mínima garantía. En el caso del A.33. Teresategi los factores que inciden sobre su calificación, emplazamiento junto a una zona industrial y viaria, suelo libre de construcciones, afecciones de importancia sobre su carácter natural, etc. permiten concretar este suelo como apto para un uso industrial, razón que ha llevado a su calificación definitiva.
- En cuanto al Planeamiento comarcal al que se hace referencia, se encuentra en proceso de redacción, ya que se está elaborando el Plan Territorial Parcial de Donostialdea, en el que se pretende conducir conjuntamente los destinos de los

municipios que quedan englobados en el entorno próximo de la capital, al ser necesaria una visión global y comarcal del área de afección de la ciudad sobre los municipios vecinos.

A pesar de que en un principio la redacción de este Planeamiento a nivel comarcal pudiera llevar a pensar que se haría un estudio pormenorizado de cada zona del territorio, la propia estructura del trabajo implica ordenar los usos territorialmente, lo que lleva a incluir una serie de usos en cada ámbito, de lo cual Apatia Erreka es todo un ejemplo, ya que su implantación no se realiza sobre un suelo especialmente idóneo para ello, sino que debe rellenarse totalmente una vaguada, sustituir edificaciones y explotaciones e industrias ligadas al sector no urbanizable, modificar regatas, realizar viales, excavaciones y rellenos ingentes, por lo que no creemos que se trate de una actuación aséptica con el medio como se pretende hacer creer, teniendo en cuenta además que previo a la implantación de este ámbito, se ha ejecutado la Variante de Ibarra, sobre la que se impone la servidumbre de accesos a la zona industrial. La implantación industrial en este entorno responde más a necesidades del municipio de Tolosa por mantener la estructura comercial y social, desplazada desde el corredor de Leitzza hacia Andoain por medio de la Autovía de Leitzarain.

Otro ejemplo de actuación comarcal es también Lanbarren en Oiartzun, zona industrial que se logra gracias a la eliminación de un monte en su totalidad y que se encuentra en proceso de ejecución. Más cercano a esta área de Teresategi es Belartza, en el municipio de Donostia-San Sebastián, con una actuación bastante más intensa en cuanto a alteración del territorio que la de Teresategi, en cuyo caso se actuaría ya sobre un territorio muy alterado, afectando a símbolos paisajísticos de primer orden.

A pesar de que el espacio elegido para implantar la zona industrial no reúne inicialmente los requisitos de idoneidad urbanística propios de cualquier calificación, la imposibilidad de encontrar otro suelo apto para su implantación en el término municipal de Lasarte-Oria que no afectara directamente a la vida urbana y tuviera ciertas dimensiones como para solventar la problemática generada por esta necesidad de suelo, ha hecho que los esfuerzos se encaminaran hacia una zona en la que se prevé una grave alteración de los elementos naturales existentes y no a posteriori de la implantación del Segundo Cinturón como se aparenta en el escrito de la alegación.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 41.7.** formulado por Doña Nekane Larzabal Oronoz, en representación de EA-EAJ/PNV, en la que propone disminuir su densidad, reducir el número de viviendas y que el perfil de los edificios sea similar a los del entorno en tres Áreas residenciales en suelo Urbanizable, A.34. Vaguada Goiegi, A.35. Zabaleta Berri y A.36. Zatarain

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El número de viviendas previsto para cada Área viene en consonancia con dos objetivos primordiales a la hora de afrontar la calificación de suelo. El primero viene marcado por la disponibilidad de territorio y el segundo por las cargas urbanísticas generadas por la propia ordenación, pudiendo ser un tercer objetivo la adecuación de las construcciones previstas al entorno.

El primero de los apartados tiene una clara respuesta en cuanto al uso racional del suelo. Como infinidad de veces se advierte, el suelo es un bien que se agota, que no se renueva, por lo que cualquier intervención urbanística debe tener presente esta premisa ocupacional, de agotamiento del lugar, de su conversión en ciudad y la poco probable “marcha atrás” del suelo modificado para reconvertirlo a su estado original sin alteraciones. La escasez de suelo y por ello, una delimitación ajustada de las zonas calificadas es totalmente justificada en general, lo cual es ineludible en Lasarte-Oria, municipio en el que el territorio sobre el que puede actuarse resulta muy escaso, tanto por lo reducido de su superficie como por el alto grado de suelo ya ocupado por usos urbanos. De hecho, las zonas calificadas han procurado integrar en su interior todos los “retales” de suelo existentes en el Planeamiento anterior y en las modificaciones que se han producido a lo largo de los años de vigencia del planeamiento, lo cual ha impulsado a determinar grandes áreas en las que se integran cierta serie de necesidades generales en el territorio y en el municipio de Lasarte-Oria, proponiendo un urbanismo adecuado y posible, a pesar de que estas nuevas Áreas deberán desarrollarse mediante planeamiento complementario. Por lo tanto, consideramos que la ocupación del suelo debería ser consciente de esta problemática de agotamiento de la materia prima con la que se hace la ciudad, debiendo sacar el máximo provecho del cambio de uso propuesto para las nuevas Áreas.

- En cuanto a las densidades manejadas por este documento de Revisión del Planeamiento, no se consideran altas en absoluto, sino que son proporcionales a la ocupación del territorio y a las necesidades impuestas por el desarrollo urbano, ya que se ha evitado la aparición de grandes bolsas de suelo vacío o infrutilizado. Si bien la Ley del Suelo admite un máximo de setenta y cinco viviendas por Hectárea, la ordenación prevista en cada ámbito se resuelve por medio de densidades muy inferiores, 22,17; 36,93 y 32,78 respectivamente, lo que habla claramente de que se ha evitado la densificación como se cita, aunque se ha intentado aprovechar al máximo la superficie disponible, ya que las diferentes tipologías integradas en las Áreas y la muy escasa altura de las edificaciones que se ha manejado en la ordenación general implica una extensión importante de suelo. Las tipologías de alta ocupación de suelo: aisladas, adosadas y singulares, son precisamente las que más territorio ocupan y las que implican una menor densidad de viviendas; por el contrario, las viviendas en bloque y, especialmente, si se dotan de cierta altura de edificación, permiten aumentar la densidad, pudiendo integrarse de la misma forma en suelos cercanos o integrados en ámbitos de suelo rural. El perfil de edificación entre un bloque de viviendas de planta baja y dos plantas altas es similar al de un bloque de viviendas adosadas,

mientras que el número de viviendas posibles en un bloque de las mismas dimensiones es una relación de 1:2, es decir, las viviendas adosadas ocupan más del doble de superficie, a lo que debe añadirse terrazas, garajes, parcela privada, etc, lo que equivale finalmente a una ocupación muy alta del territorio. Situación muy similar se da con las viviendas aisladas, uni o bifamiliares, en las que la parcela privada no edificable y el número de entradas rodadas a estos edificios crea un tejido muy disperso, con mucho suelo para tan poca vivienda. La propuesta incluida en esta Revisión incluye en cada Área de nuevo desarrollo un tejido complejo, en el que se mezclan soluciones de vivienda aislada, adosada y en bloque, permitiendo a la vez que se implanten las viviendas de protección oficial que determina la legislación vigente, las cuales, inevitablemente han de realizarse en bloque, ya que los valores vigentes para este tipo de vivienda no admiten otra ubicación que ésta, logrando una tipología y calidad más adecuadas cuanto más desarrollo vertical tenga el edificio, ya que los pequeños bloques de viviendas de VPO no son, a priori, la tipología más adecuada para ellas.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 42,** formulado por Don José María Latorre Masachs, en el que sostiene que el Ayuntamiento adquirió su propiedad Villa María Clara al objeto de constituir una plaza y un vial, habiéndose propuesto en esta Revisión de Planeamiento la ordenación de un bloque de viviendas.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- En su día, el Ayuntamiento compró la propiedad del suscribiente por un precio acordado entre ambas partes; en un momento en que están vigentes unas Normas Subsidiarias que marcan unas directrices para el desarrollo del ámbito, consistente en la implantación de una importante dotación de equipamiento escolar y deportivo, lo cual implicaba la necesidad de crear espacios públicos abiertos de uso general, ya que las parcelas de equipamiento previstas colapsaban la totalidad del Área, con la única excepción de la plaza señalada, único espacio abierto del conjunto. La distribución de los usos y edificaciones dio como resultado una estructura urbana en la que coincidía un espacio libre sobre la parcela del alegante. Esta coincidencia no suponía que el aprovechamiento urbanístico fuera distinto en cada zona o parcela afectada, sino que se proponía una distribución de las edificaciones y espacios libres de una forma determinada, obteniendo una serie de construcciones (escolares, deportivas, vivienda) situadas alrededor de esta zona libre.

En esta Revisión del Planeamiento, las directrices de ordenación se han modificado sustancialmente con respecto a previsiones anteriores, habiendo sido motivadas por dos razones principalmente. La primera por el resultado de la agrupación de dos Áreas independientes en las anteriores NN.SS., Loidi Barren y Sasoeta y la segunda, debida a la propuesta de completar el tejido disperso existente en este ámbito con el objetivo de

completar la fábrica urbana que se corresponde con una zona central del municipio, en pleno casco urbano, en el corazón de Lasarte-Oria.

Las previsiones contenidas en anteriores actuaciones no se han llevado a cabo en el transcurso de la vigencia del Planeamiento, tanto por la excesiva reserva de suelo dotacional educativo como por la falta de necesidades concretas de este tipo de edificaciones. En estos momentos en los que se revisa ese Planeamiento, se ha reconsiderado la ordenación de esta zona, previéndose otro tipo de actuaciones más concretas ligadas al sector residencial o de viviendas, para lo cual se ha planteado la ordenación de un ámbito mucho mayor que el anterior de Loidi Barren, distribuyéndose los espacios libres y las edificaciones en una banda situada en la paralela a Kale Nagusia, de forma que se completa el tejido residencial existente por medio de edificios que colmatan los intersticios, reservando muy amplias zonas libres en su conjunto, con un valor superior a lo previsto en el Planeamiento anterior y que queda plasmado en cierta forma sobre lo que acontece en la parcela del alegante, sobre la que se plantea una nueva construcción cerrando el espacio propuesto por los edificios existentes antes del Planeamiento y el bloque en “U” previsto para su desarrollo, formando una plaza interior de amplias dimensiones, reflejo de la previsión del anterior Planeamiento.

Las pretensiones del Ayuntamiento no han variado cualitativamente en lo que respecta a la creación de espacios libres y aprovechamientos edificatorios, sino que por puras razones de ordenamiento urbano, se ha propuesto una nueva distribución de edificios y espacios libres más acorde con el tejido residencial y con los usos existentes.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 43**, formulado por Don Carlos Milla Azcona, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu nº 18, presentando un plano de una vial frente al edificio de garajes de Zumaburu nº 18, a fin de demostrar que el vial dibujado en la Revisión no interfiere con el edificio en cuestión.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

- La ordenación de Cocheras había tenido en cuenta la existencia de estos dos edificios y su práctica imposibilidad de declararlos como fuera de ordenación, por lo que el vial central de la nueva ordenación, prolongación de la Calle Zumaburu, se había realizado teniendo en cuenta esta circunstancia.

Asimismo y siendo conscientes de la practica imposibilidad de sustituir los edificios de garajes dadas sus características de propiedad fraccionada y considerando que el uso es compatible con el residencial se procederá desde el documento a consolidar los edificios con actual uso de garajes.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 44**, formulado por Don Carlos Milla Azcona, en representación de la Comunidad de Propietarios de Zumaburu nº 20, presentando un plano de una vial frente al edificio de garajes de Zumaburu nº 20, a fin de demostrar que el vial dibujado en la Revisión no interfiere con el edificio en cuestión.

La estimación se basa en la siguiente condición:

- La ordenación de Cocheras había tenido en cuenta la existencia de estos dos edificios y su practica imposibilidad de declararlos como fuera de ordenación, por lo que el vial central de la nueva ordenación, prolongación de la Calle Zumaburu, se había realizado teniendo en cuenta esta circunstancia.

Asimismo y siendo conscientes de la practica imposibilidad de sustituir los edificios de garajes dadas sus características de propiedad fraccionada y considerando que el uso es compatible con el residencial se procederá desde el documento a consolidar los edificios con actual uso de garajes.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 45**, formulado por Don Máximo Moreno Márquez, en calidad de propietario de Muebles Max, situado en Kale Nagusia 48, en el que muestra su disconformidad debido a que el traslado le ocasionaría pérdida de clientela y costes económicos complementarios.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado a que se refiere, aunque no queda claro en la alegación presentada, parece ser el que se ocasionaría ante la eventual ejecución de las previsiones de sustitución del tejido industrial del A.18. Cocheras por otro de carácter residencial. A este respecto señalar que la actividad que lleva a cabo no es posible mantenerla en los bajos comerciales previstos, en los edificios resultantes de la sustitución de los edificios industriales y de usos varios existentes en este A.18, ya que debido a la peligrosidad de los materiales empleados y al tipo de actividad consignada, la misma debería quedar incluida en otra zona industrial cercana geográficamente o dentro del mismo municipio. En cuanto a las indemnizaciones resultantes por la afección por el cese, traslado o cambio de emplazamiento de esta actividad, deberán estar contempladas en el Proyecto de Gestión del Área A.18. que obligatoriamente deberá llevarse a cabo ante esta eventualidad. Por ello, se considera que su actividad no se ve descompensada ante la sustitución prevista, ya que la legislación vigente garantiza en todo caso la compensación de los afectados en este tipo de situaciones, considerando además que en el Planeamiento se ha previsto igualmente un aprovechamiento edificatorio muy importante en aras a indemnizar a los afectados por esta operación urbanística.

➤ **Contestar al Escrito nº 46, no pudiendo considerarse alegación**, formulado por Doña María Luisa Ribera Iradi, en el que manifiesta que es propietaria de un local en el edificio de Adarra 2 y 4, declarado fuera de ordenación, y solicita ser declarada como persona concedora de las determinaciones del Planeamiento, en el sentido siguiente:

- El edificio en cuestión queda declarado como “fuera de ordenación” por este Planeamiento, al tratarse de un inmueble que no es compatible, a priori, con la ordenación prevista en el A.14. Loidi Barren.

La propuesta del Planeamiento en este Área implica actuar de forma general en la ordenación del ámbito delimitado, considerado el más céntrico del municipio, pero posiblemente el más degradado, ya que la progresiva desaparición de usos y edificaciones situadas en su interior ha desembocado en una trama incoherente, vacía de significado y con un aspecto que no se considera adecuado con respecto a la privilegiada situación que ostenta dentro de Lasarte-Oria. Las zonas en las que se produce una intervención más profunda son tres: la parte baja, en el entorno de Beko Kale Bidea; la parte central, en la que anteriormente se encontraba situado el Cementerio Municipal y la parte alta del ámbito, en el entorno de Adarra Kalea y que afecta a esta edificación.

En esta parte alta de Loidi Barren se propone la ordenación de las edificaciones existentes mediante una plaza arbolada central y dos edificios en bloque, que en combinación con los que configuran la trasera de Plaza Jaizkibel permiten delimitar un espacio coherente con el resto de construcciones, las cuales se han ido resolviendo independientemente, produciendo una serie de retales urbanos que sumados a la desaparición de otros usos, quiere en algún modo paliar esta ordenación. El edificio de Adarra 2 y 4 se encuentra situado en la parte trasera de la manzana que da frente a Kale Nagusia y se trata en suma de una edificación aislada que no guarda relación con el resto, por lo que finalmente aparece como un elemento inconexo en el conjunto, razón por la que se ha propuesto su derribo a fin de ordenar este ámbito. En todo caso, los aprovechamientos actualmente existentes y las indemnizaciones que los derribos previstos originen, quedan garantizados mediante la nueva propuesta, en la que se prevé una serie de edificaciones destinadas a vivienda y aparcamiento con un importante grado de aprovechamiento y cuyo fin es precisamente permitir una gestión adecuada para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior a redactar.

➤ **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 47**, formulado por Don José María Álvarez Zarauz, en el que indica que es propietario de Talleres Izarra, situado en Kale Nagusia 48 y muestra su disconformidad debido a que el traslado le ocasionaría pérdida de clientela y costes económicos complementarios.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El traslado a que se refiere, aunque no queda claro en la alegación presentada, parece ser el que se ocasionaría ante la eventual ejecución de las previsiones de sustitución del tejido industrial del A.18. Cocheras por otro de carácter residencial. A este respecto señalar que la actividad que lleva a cabo no es posible mantenerla en los bajos comerciales previstos, en los edificios resultantes de la sustitución de los edificios industriales y de usos varios existentes en este A.18, ya que debido a la peligrosidad de los materiales empleados y al tipo de actividad consignada, la misma debería quedar incluida en otra zona industrial cercana geográficamente o dentro del mismo municipio. En cuanto a las indemnizaciones resultantes por la afección por el cese, traslado o cambio de emplazamiento de esta actividad, deberán estar contempladas en el Proyecto de Gestión del Área A.18. que obligatoriamente deberá llevarse a cabo ante esta eventualidad. Por ello, se considera que su actividad no se ve descompensada ante la sustitución prevista, ya que la legislación vigente garantiza en todo caso la compensación de los afectados en este tipo de situaciones, considerando además que en el Planeamiento se ha previsto igualmente un aprovechamiento edificatorio muy importante en aras a indemnizar a los afectados por esta operación urbanística.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 48**, formulado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en representación de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea, en el que propone una redistribución de las viviendas previstas en el A.35. Zabaleta Berri, en cuanto a tipologías, estética, etc....

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- La ordenación del paquete de viviendas adosadas requiere unas características parcelarias muy diferentes a lo que se considera en las viviendas en bloque, ya que la propia tipología de adosadas necesita de parcela privada ligada a la edificación siguiendo la característica de seriación de las viviendas. Por ello, se genera una implantación particular, tanto en el caso de aisladas como en adosadas que debe mantenerse como prototipo o tipología específica. Asimismo, se ha propuesto una ordenación interior en la que no sean necesarios demasiados viales para solucionar el tráfico y el acceso a los garajes asociados a las viviendas, por lo que la distribución de edificaciones se resuelve mediante un eje central desde el que pueden distribuirse a ambos lados los edificios, previendo una implantación en la que los usos viarios se reduzcan al mínimo, dotando no obstante, de suficientes aparcamientos bajo rasante y en superficie como para solventar la problemática específica del entorno.

La ordenación de adosados propuesta incluye un espacio libre público en la zona central, tal y como queda reflejado en los planos correspondientes, por lo que que este núcleo residencial no se ha tratado como una isla privada respecto al entorno, sino que permite espaciar la trama urbana mediante recursos propiamente urbanísticos, como plazas,

jardines, paseos, etc. Por ello no entendemos que se quiere dar a entender con que la propuesta provoca una “discontinuidad en la ordenación con el resto del barrio y posibles desarrollos”, ya que esto últimos podrán solventarse de manera complementaria al tejido previsto o de forma independiente, tal y como se han resuelto los tejidos consolidados de la zona.

La propuesta de ordenar los bloques de viviendas hacia el exterior y las adosadas junto a las casas aisladas existentes en la actualidad no puede ser aceptada a priori, ya que no deben distribuirse las tipologías de viviendas asociadas –teóricamente- al poder adquisitivo o nivel económico de los adquirientes a posiciones más o menos relevantes como se propone, orientando los bloques de VPO hacia el viario general y reservar la zona más protegida para las viviendas aisladas, bajo la excusa de obtener una ordenación más equilibrada y acorde con el entorno, con un claro componente elitista. En cuanto a la participación de los habitantes y la formación de un “espacio social” en el barrio, resulta cuanto menos, difícil de imponer desde el Planeamiento, toda vez que se trata de una actitud y de un proceso de ósmosis entre los actuales y futuros habitantes del ámbito.

La altura de los edificios consignada para los bloques del A.35 Zabaleta Berri, aparece una notación de (b) III/II-IV/II, que puede inducir a error si se hace omisión de la nota “(b)” al pie del texto, en la que se cita que “en estas edificaciones, como elementos singulares, se podrá disponer de una planta más-torre-”. La diferencia entre los dos perfiles señalados tiene precisamente ese significado, aunque no ha sido intención de los redactores atribuir un piso más a los edificios situados en la ladera hacia Illarraltzueta Bidea en particular -ordenación que deberá ser desarrollada por el Plan Parcial- sino se había pensado más en el bloque curvo central del conjunto, al objeto de dotarlo de un mayor significado. Ante la posible interpretación errónea de esta anotación, en el documento se Aprobación Provisional se aclarará convenientemente el texto.

El número de viviendas previsto está correctamente indicado en la Norma Particular del A.35, ya que se trata de 180 viviendas en bloque, de las cuales 168 son de VPO y 12 libres. La errata de la memoria (pág.28) será convenientemente rectificada.

No obstante, la propuesta de este documento deberá ser desarrollada por un Plan Parcial, por lo que las soluciones urbanísticas de cada uno de los edificios serán estudiadas concretamente según su emplazamiento, tipología y ordenación general, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento y en cuya tramitación cabe, al igual que con el Planeamiento General, la participación de todos los ciudadanos que así lo consideren oportuno.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 49**, formulado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en representación de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea, en el que se muestra contrario a la calificación del A.33 Teresategi en orden a sus valores paisajísticos, de protección climatológica y acústica, acusando el excesivo tono destructivo del entorno producido

por el Segundo Cinturón que intenta darse desde este documento de Revisión, proponiendo la reserva en este monte como espacio natural.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- El trazado y la implantación del Segundo Cinturón en Teresategi han sido una imposición del Departamento de Carreteras de Diputación, entidad promotora de las obras, quien ha entregado una copia del trazado de este vial al equipo redactor, la cual ha sido superpuesta con los planos de proyecto, ya que el trazado en sí está aprobado definitivamente, desconociéndose por el momento las soluciones de entrada y salida hacia este municipio desde el Segundo Cinturón, por lo que los indicados en los planos de ordenación son simplemente conjeturas sobre la solución definitiva. Lo que sí es cierto es que ese vial se sitúa en la parte Norte del término municipal y que el trazado no pasa por la cima de Teresategi en la que sitúan los pinos, aseveraciones que en ningún caso se han expuesto en los documentos de esta Revisión, como puede comprobarse en los documentos redactados en el proceso de aprobaciones parciales.

El vial pasa por el monte Teresategi a la cota 80 aproximadamente, lo que implica que se formará una plataforma del vial a esta altura y que por consiguiente, se generará un corte en el monte que alcanza la cota 120 con el desmonte previsto en los mismos planos. Si tenemos en cuenta que la cima se encuentra a la cota 126,53, podemos hacernos una idea del alcance de las obras, ya que la carretera no es únicamente el vial en sí, sino toda la plataforma generada para su implantación, contando desmontes o excavaciones y rellenos o terraplenes. Este movimiento de tierras es ineludible para la construcción del Segundo Cinturón, por lo que dudamos seriamente que los pinos puedan sobrevivir en estas condiciones y salvaguardarse de excavaciones en sus propias raíces si no se produce un trasplante hacia suelos menos afectados, tal y como se prevé en las condiciones de tratamiento del entorno previstos por el propio Ayuntamiento para salvaguardar estos ejemplares, que efectivamente están catalogados como interesantes, no tanto por la rareza del árbol en sí, ya que pueden encontrarse ejemplares de estos árboles en el entorno geográfico en el que nos movemos, sino por el valor simbólico que representa la situación preeminente de estos ejemplares en el monte. Asimismo, los pinos se encuentran en la parte Norte del montículo, no en su cima, por lo que el talud de la carretera invade la parcela sobre la que se sitúan.

El pretendido menor impacto medioambiental ejercido por el vial que se defiende sobre Teresategi supone asumir la transformación de este elemento geográfico en un decorado de cartón piedra hacia Lasarte-Oria, bajo el objetivo de salvaguardar el entorno natural mediante una solución de vaciado posterior que transformaría el monte en una escenografía como si de un parque temático se tratara. Lo que en ningún caso puede evitarse es el corte de más de la mitad del monte en la actuación del Segundo Cinturón, razón por la que se propone la implantación de esta zona industrial en dicho ámbito, lo que no supone eliminar per se los pinos emblemáticos, sino que la actuación debe incluir

el traslado de los mismos a un emplazamiento igualmente elevado, como es la zona Este del Área, sobre el talud de tierras generado para insertar el polígono industrial.

Los razonamientos anteriores que llevan a la implantación de la zona industrial en Teresategi fueron respondidos de igual forma en la contestación a las Sugerencias al Avance de esta Revisión, por lo que se considera innecesario volver a repetir los mismos argumentos en el caso de la alegación presentada.

- **Estimar el Escrito de alegaciones nº 50**, formulado por Don Iñaki Usabiaga Sukia, en representación de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea, en el que plantea la necesidad de reservar desde el Planeamiento un espacio determinado para la construcción del frontón del barrio, que sea cubierto y que se posibilite un local para las actividades socio-culturales del barrio.

La estimación se basa en la siguiente condición:

- La ordenación de los espacios disponibles por el Planeamiento para la construcción de las viviendas previstas en los desarrollos urbanísticos de las Áreas A.34. Vaguada de Goiegi y A.35. Zabaleta Berri han incluido en sus determinaciones parte de los requerimientos propuestos por las asociaciones de vecinos de la zona y por el propio Ayuntamiento, intentando solventar la falta de locales y espacios libres de uso público que soportan y que las promociones llevadas a cabo hasta la fecha no han solucionado. A partir de la propuesta de actuación planteada en esta Revisión, se han incorporado la totalidad del equipamiento necesario para el desarrollo de la vida comunitaria y de los grupos vecinales, existentes y de nueva formación.

Las previsiones de espacios libres y locales comunitarios se mantendrán en el documento de Aprobación Provisional del Planeamiento, aunque la calidad de cerrado del frontón no se incluirá como obligación desde este documento, ya que no puede ni debe llegarse a semejante grado de definición de las edificaciones que se incluyen en la ordenación y que, al tratarse de un equipamiento de barrio deberá ser contrastado con las necesidades a nivel municipal, desarrolladas en el Plan Parcial que se redacte posteriormente para la definición del Área, aunque se reservará el lugar pertinente para construirlo, situándolo en una parcela de propiedad municipal situada junto al depósito viejo, lugar que se ha considerado el más apropiado dada la precisión requerida en la alegación.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 51**, formulado por Doña Begoña Zuñiga Velasco, en el que propone establecer la posibilidad de sustituir las edificaciones situadas en el A.16 Villas por otras a fin de completar la fachada hacia Kale Nagusia.

La desestimación se basa en la siguiente consideración:

- Este Área situada en la parte media del casco urbano de Lasarte-Oria tiene dos partes muy diferenciadas: una central, compuesta por una serie de bloques de diferentes alturas y tres perimetrales compuestas por edificios de menor altura. Este tejido original de viviendas aisladas ha ido sustituyéndose paulatinamente por construcciones alineadas con Kale Nagusia, siguiendo la tipología propia de esta calle. De las tres zonas que se mantienen ocupadas por edificios aislados, la zona Sur (números 79-83) se encuentra directamente situada bajo la Autovía, por lo que su sustitución daría lugar a viviendas orientadas hacia este elemento, poco recomendable desde el punto de vista de la contaminación causada por los vehículos, algunos de los cuales causan problemas directos sobre estas construcciones. En la parte Norte del Área se mantienen una serie de viviendas alineadas entre Loidi Kalea y Goikale - Urnieta Bidea emplazadas en ladera, en un terreno adosado igualmente a la Variante. Únicamente queda una tercera zona, más ligada a Kale Nagusia (números 53 a 61), que podría ser susceptible de sustitución por bloques aislados y que parece ser la propuesta de la alegante.

Los edificios que se proponen sustituir conforman un pequeño reducto de una morfología propia de algunos municipios de pequeña entidad, ordenados como “ciudad jardín”, es decir, pequeñas construcciones de hasta cuatro viviendas con los atributos propios de la arquitectura popular y vernácula. Además de las razones esgrimidas en cuanto a morfología urbana, las construcciones están habitadas en la actualidad y las viviendas se encuentran en buenas condiciones de habitabilidad, poseyendo una idiosincrasia especial dentro del conjunto urbano de Lasarte-Oria, lo que hace poco recomendable su sustitución. Además, la propuesta debería tratarse como una operación conjunta de todas las edificaciones de esta zona particular, las situadas en el frente de Kale Nagusia, ya que al estar plenamente ocupadas y en buenas condiciones constructivas y de mantenimiento, no se prevé su sustitución inmediata por construcciones con un perfil como el general de la zona, ya que no puede generarse un aprovechamiento tan intenso en una zona tan escasamente susceptible de ordenar nuevas viviendas como para asumir tales cargas urbanísticas.

- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 52** formulado por Don Miguel Sarobe Abalabide, relativo a la escasa edificabilidad de las nuevas Áreas residenciales, solicitando se reconsideren ciertas determinaciones sobre el Suelo No Urbanizable, como parcela mínima, distancia a otras edificaciones, prohibición de segregaciones etc..., relegando las mismas al Decreto Foral 82/1998. El segundo apartado se refiere a que las Áreas de Reparto previstas en Suelo Urbanizable deben entenderse en sentido no “propriadamente técnico, sino como unidades de ejecución o ámbitos de equidistribución”. El tercero se refiere a que la parcela deportiva del AIU.21. Goiegi se incorpora al A.34. Vaguada Goiegi a efectos funcionales pero no lucrativos.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- Las características tipográficas y de emplazamiento de los terrenos de la Vaguada de Goiegi y de Zabaleta Berri, así como las tipologías edificatorias utilizadas hacen aconsejable el uso de las tipologías propuestas en el documento de aprobación inicial, con una limitación para los edificios en bloque de planta baja y dos plantas altas. Estas características suponen el desarrollo de las áreas con densidades considerables como reducidas. Mayores aprovechamientos que los previstos no resultarían acordes con la características del emplazamiento.
 - En cuanto a las determinaciones en suelo no urbanizable la Revisión del planeamiento trata de ser más estricta en cuanto a la posibilidad de desviar parte de las solicitudes de vivienda unifamiliar hacia este medio, en contra del uso predominante agropecuario o forestal. Las ordenanzas de aplicación son por tanto estrictas para la formación de nuevas explotaciones atendiendo a que deben cumplimentarse ciertos valores mínimos con los que pueda fundamentarse una actividad. Esta normativa es en cambio, muy flexible para las explotaciones en activo ya que se permiten un mayor número de actos edificatorios y de uso en las parcelas de los caseríos.
 - En cuanto a las áreas de reparto se refiere la delimitación se realiza dentro de los ámbitos de desarrollo previstos por este Planeamiento como zonas en las que se formula la equidistribución de cargas y beneficios y de las que se excluyen, naturalmente las parcelas consolidadas y el suelo no patrimonializable, como es el caso de la denominada “parcela deportiva” de Zabaleta.
- **Desestimar el Escrito de alegaciones nº 53**, formulado por Don Jorge Letamendia Belzunce, como Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, relativo por un lado, a que el A.10 Rekalde se desarrolle conjuntamente con el Área correspondiente al Plan General de Donostia-San Sebastián y, por otro a su desacuerdo con la delimitación del término municipal planteado en Rekalde y frente al Hipódromo.

La desestimación se basa en las siguientes consideraciones:

- Se considera que no es necesario hacer un plan específico para la zona.
- Respecto a los límites que figuran en el documento de revisión se han grafiado conforme a la documentación existente en la información territorial de Diputación Foral, por lo que se considera están ajustados a dicha realidad administrativa. En relación al A.10 Rekalde la delimitación se corresponde asimismo con la documentación existente en información territorial de Diputación, no obstante lo

anterior y dado su peculiar trazado posteriores estudios podrían dar lugar a su reconsideración.

- **Estimar parcialmente el escrito de alegación nº 54** formulado por Don Manuel Aduriz Isasa, en representación de la empresa Aduriz de Lasarte S.A., en el que solicita se le permita la ampliación de las instalaciones existentes, situadas en Suelo No Urbanizable, mediante un aprovechamiento indeterminado y que el mismo conste en el documento de Revisión.

La estimación parcial se basa en la siguiente consideración:

- El edificio señalado se encuentra situado en suelo no urbanizable y cuenta con licencia de actividad, por ello se estima oportuno admitir ampliaciones o modificaciones que requiera la actividad cuyo exclusivo fin sea el de ajustarse a requerimientos sanitarios o de calidad exigidos por la legislación vigente, pero no reflejar un aprovechamiento en este documento de Revisión.

Tercero.- **Aprobar provisionalmente** con el quórum de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, con los reajustes y modificaciones que se desprenden de las alegaciones estimadas, y que se citan a continuación:

A.1. Okendo.

Se consolidan las edificaciones de Geltoki Kalea 7, 9 y 11, planteándose una ordenanza de sustitución para las mismas, manteniendo el nº 5 fuera de ordenación y replanteando el nuevo edificio del Ayuntamiento en otra localización.

A.13. Sasoeta.

Se plantea la sustitución del edificio Antxota Kalea 1 –edificio terciario de la parcela turística- por otro con el mismo uso y mayor aprovechamiento.

A.14. Loidi Barren.

Se posibilita resolver las medianeras de las edificaciones de Kale Nagusia 27 (existente) y Beko Errota Kalea 2 (resultado del derribo de Kale Nagusia 29) mediante la ejecución de una nueva fachada que disponga de ventanas, vuelos abiertos y cerrados, en cualquier caso, cumpliendo la normativa general.

A.15. Goikale.

Se contempla la sustitución de Kale Nagusia 33 con las alineaciones y aprovechamientos marcados desde el documento.

A.18. Cocheras.

Se consolidan expresamente los dos edificios con uso de garaje en Zumaburu 18 y 20.

A.20. Instituto.

Se ordena el futuro frontón para el grupo Zabaleta, cuya ejecución correrá a cargo de la promoción de A.35. Zabaleta Berri.

A.33. Teresategi.

Se modifican los límites del Área debido al replanteo del vial de acceso.

A.34. Vaguada Goiegi.

Se reordena el Área respetando la parcela de Hernani Bidea 3 y modificando la tipología de ocho viviendas adosadas que pasan a ser bifamiliares (4 edificios), lo que lleva a reajustar los valores de aprovechamiento.

A.35. Zabaleta Berri.

Se consolida el edificio del caserío Zabaleta con parte de parcela aneja y se redistribuyen las viviendas en el Área. Se plantea el frontón en la parcela municipal del A.20. junto al depósito viejo.

A.36. Zatarain.

Se mantiene el número de viviendas previsto en el Avance y se reajustan por tanto los valores del aprovechamiento urbanístico.

Cuarto.- **Remitir** el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

Tomando la palabra la Sra. Larzabal, portavoz de la coalición de EA/EAJ-PNV manifiesta en euskera y posteriormente en castellano que en el acta de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Urbanística consta que su grupo político votó en contra de que quedara este punto sobre la mesa, por no tener la documentación en euskera. Que duda mucho que el trabajo que han realizado en este Ayuntamiento tanto EAJ/PNV como EA, en el tiempo que han ostentado la

presidencia de la Comisión de Euskera, haya sido “un pasar el tiempo”. Cree que han hecho una defensa de nuestro idioma y una exigencia de que los dos idiomas que son cooficiales en la Comunidad Autónoma del País Vasco estén en toda la documentación del Ayuntamiento y que dudan mucho que se votase en contra. Que lo que sí está claro es que fue una reunión, evidentemente “nerviosa” desde el principio. Que además recuerda que al final de la comisión hizo el comentario de que “menos mal que en este momento el reparto de fuerzas está así, porque en el momento en el que cambie el reparto de fuerzas y haya que discutir nos va a dar a todos un ataque de histeria porque tendremos que ir despacio. Esa acta está todavía sin pasar por comisión, que en el momento en que pase harán mención a este tema y que pedirán que esto se arregle.

Que una cosa es que a veces no sean capaces de presentar el escrito en los dos idiomas, entre otras cosas porque ninguno de los tres concejales de EA/EAJ-PNV están alfabetizados; que ese es un trabajo que tienen pendiente, pero que lo que está clarísimo es que la defensa que han hecho por presentar los documentos en los dos idiomas en este Ayuntamiento ha sido clara desde el principio de sus trabajos en el Ayuntamiento y que desde luego no quieren que conste que votaron en contra.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde pregunta que si se lo está diciendo a ella. Que a ella no se lo diga porque ella no le ha cuestionado nunca en qué idioma habla.

La Sra. Larzabal manifiesta que ella no dice que nadie le cuestione. Que lo único que dice es que la defensa de su grupo político ha sido siempre clara. Que cuando llegue esto a la Comisión de Urbanismo lo intentarán solucionar.

Seguidamente la Sra. Larzabal manifiesta que la explicación a la votación realizada la va a defender su compañero Sr. Irurzun.

En explicación de voto el Sr. Irurzun, de EA/EAJ-PNV manifiesta en euskera y posteriormente en castellano que independientemente de para cuanto tiempo se hayan hecho estas Normas Subsidiarias, con los cambios que ya ha visto hacer en este Ayuntamiento de las Normas Subsidiarias anteriores, le da la sensación de que no se le dan mucha importancia. Que las alegaciones que han presentado no han ido en la línea de ir al detalle pero si han tratado de ir en la línea de proponer soluciones que ellos estimaban importantes para el pueblo.

En este sentido buscamos una solución para el Convento; entendemos que está bien arreglar la zona de Cocheras, pero no entendemos porqué tenemos que ligarlo a Teresategi. No entendemos la necesidad de Teresategi cuando todo el mundo está en contra, más teniendo en cuenta que antes, en una actuación en Iñigo de Loyola, se desalojaron empresas sin necesidad de darles ningún otro local en zona industrial; no entendemos la necesidad de algunas viviendas. Ciertamente se podrán dar todas las explicaciones que se quieran dar.

Manifiesta que le parece que ha habido falta de imaginación. Que las Normas Subsidiarias se han hecho para los próximos tres años y no para doce, y que se van a tener que hacer cambios en breve. Viendo algunas de las alegaciones, le da la sensación de que muchas de las actuaciones ya están vendidas, iremos viendo dentro de poco que están agotadas, y su grupo lo que ha buscado es encontrar una apuesta medianamente racional. Cree que lo que se ha pretendido con

estas normas es buscar y mantener el mismo ritmo de ingresos durante los próximos años; para eso hay que construir y no cree que esa sea la mejor manera de construir pueblo y por eso han votado en contra.

En explicación de voto el Sr. Iriondo, portavoz suplente de la coalición de EH, manifiesta en euskera y posteriormente en castellano que están de acuerdo con lo manifestado con el Sr. Irurzun, y que el voto en contra dado por su grupo político lo argumentan de la siguiente manera: primero en cuanto a la forma, porque consideran que no se ha tenido en cuenta los pilares básicos de un debate. Se ha evitado la participación: lo que se ha hecho es cumplir escuetamente lo que dice la ley y punto, y normalmente lo que dice la ley es totalmente antisocial. Lo mínimo se ha cumplido, pero no se ha debatido como es debido este proceso, y es un proceso antisocial e incluso antisocialista y antipopular que son los apellidos de los que están gobernando aquí.

Continúa diciendo que su grupo había efectuado una propuesta desde el inicio del proceso. La propuesta era que el diagnóstico que hizo Gurbain S.L., el primer documento que se presentó en este Ayuntamiento, fuera un documento para el debate entre todos los ciudadanos que estaban interesados en este proceso. Un debate sectorial. A la vez se planteaba que en ese debate se profundizara con expertos que supieran del tema, es decir con gente que ha estudiado sobre el desarrollo de un pueblo, o el desarrollo arquitectónico de un pueblo, en el área industrial o en el área de viviendas, o en cualquier otro área relacionado con el urbanismo; hacer un estudio de todas las necesidades que hay hoy en día en este pueblo, y en base a eso empezar a debatir y hacer una propuesta en serio. Ese debate tampoco se ha dado en este Ayuntamiento.

Hay otra cuestión que es el tema del euskera. Solicita que se le explique porqué en la Comisión de Urbanismo cuando ellos propusieron que el tema de las alegaciones quedase sobre la mesa, el PSE-EE-PSOE votó en contra de esto cuando sabía perfectamente que Gurbain S.L. no cumplió lo que en el convenio venía, que es que la documentación también estuviese en euskera. Pero sabiendo que Gurbain S.L. todavía no había acreditado la documentación en euskera el PSE-EE-PSOE convocó esa reunión y convocó el Pleno. Ante esto hace el siguiente planteamiento: ¿Qué hubiese pasado si en el anterior pleno no hubiesen estado presente los concejales de EH? Manifiesta que está seguro de que el Pleno se hubiese realizado. Ahí se ve la voluntad con el tema del euskera por parte de este Ayuntamiento. Y en este proceso no se ha cumplido ni el mínimo que requiere el tema. Por otra parte manifiesta que tanto el acta de la Comisión de Urbanismo como el informe del arquitecto están en castellano. ¿Qué voluntad hay por parte de este Ayuntamiento para una normalización del euskera?

La segunda argumentación para decir no a estas Normas Subsidiarias, se refiere a su contenido. Se ha evitado el debate estructural que su grupo ha venido planteando constantemente, y que se centraría en tres cuestiones: primero, zonas industriales; segundo, vivienda; y tercero zonas rurales. Dentro de todo eso entraría la necesidad de infraestructuras. Todo ello no está debatido como es debido. Además hemos propuesto algo que en otros pueblos ya se está dando, el debate sobre la Agenda 21, mientras que en este municipio todavía no se ha iniciado. Por último menciona como tema estrella el tema Teresategi. Tal y como ha dicho el Sr. Irurzun, es una cuestión en la que claramente el pueblo está totalmente en contra, no quiere que

se haga una zona industrial en ese lugar; eso es evidente, y muestra de ello son todas las alegaciones que se han presentado sobre el particular. Su grupo ve la necesidad de hacer una consulta a nivel popular, para ver si la gente vería con buenos ojos realizar ese tipo de actuación en Teresategi y como tal plantearían realizar un referéndum con ese tema.

La Sra. Alcalde manifiesta que las Normas Subsidiarias han estado hasta hoy, que se ha producido su aprobación provisional, presentes durante casi 2 años de una forma u otra en los debates que se han planteado en el Ayuntamiento. Ahora bien hay grupos que pretenden que se planteen los debates de temas meramente urbanísticos y con calado y con futuro a otro tipo de niveles, como lo hace Euskal Herritarrok que quiere que este planteamiento se haga a nivel popular. Sin embargo, esta filosofía no se aprecia en otros sitios, pues si se va a buscar la aplicación de este tipo de fórmulas en otros Ayuntamientos, uno se encuentra con que más o menos en otros Ayuntamientos se ha actuado igual a como en estos últimos años se ha actuado en este Ayuntamiento. Es perfectamente defendible que cada grupo político plantee su visión de como tienen que ser los debates y las cosas. Ahora bien no es verdad que en cuanto a los plazos se haya ajustado exclusivamente a la ley: Se ha superado ampliamente el periodo de exposición pública que la ley marca. Por otra parte los instrumentos que se han aprobado es imposible que se vayan a agotar en tres años. Sería bastante ingenuo pensar que en esos tres años la previsión de esta Revisión de Normas se ejecute completamente, teniendo en cuenta la cantidad de inversiones que el propio Ayuntamiento tiene que ejecutar, para crear grandes parques, para crear el Plazaola, etc. En cuanto a los acuerdos, los únicos acuerdos a los que se ha llegado han sido traídos a este Pleno y son los de Villa Mirentxu. Curiosamente en el año 1990 cuando se aprobaron las anteriores Normas Subsidiarias, esta Alcaldía fue acusada de no haber gestionado Villa Mirentxu y ahora que se logra un acuerdo se me cuestiona el proceso de la negociación. La Alcaldía entiende que se ha logrado un gran acuerdo en beneficio del municipio.

Otro tema es el del Convento las Brígidas. El Convento, el entorno de las Brígidas y el edificio que el Ayuntamiento ha adquirido ha sido siempre un elemento fundamental para los desarrollos de este pueblo, para impermeabilizar lo que era el casco urbano, para conseguir hacer las manzanas, para poder acceder por ese edificio y tener una gran zona verde. Parece que en este momento esto tampoco tiene importancia. En estas normas también se prevén viviendas de protección oficial que algunos defienden que hay que demandar para jóvenes, pero luego caen en contradicción cuando entran en cuestión de las necesidades. No se entiende muy bien que se planteen este tipo de cuestiones, cuando todo el mundo es consciente de la demanda, de la ansiedad y de la problemática que tienen los jóvenes y no tan jóvenes para acceder a una vivienda. Esta Alcaldía conoce cual es la demanda y cual es la necesidad. En estas normas también se prevén grandes zonas verdes y no se obvia la existencia de necesidades en cuanto aparcamiento previendo su ejecución bajo superficie pública y privada.

En el documento, más concretamente en el diagnóstico, se plantea algo muy importante, y es la previsión de la conformación de un municipio de unos 20.000 habitantes y en consonancia con ello se debe de prever la creación de riqueza en las áreas industriales. Si no se crea riqueza los pueblos no tienen vida propia. Las críticas recibidas como consecuencia de ciertos acuerdos que se han logrado, me recuerda a cuando se consiguió el acuerdo respecto a Atsobakar. Entonces se le acusó a la Alcaldía, incluso de ladrona, a través de unos panfletos repartidos en la calle. Entonces nadie veía la bondad del acuerdo, ahora todo el mundo está encantado con lo de Atsobakar y que la mejor parcela fuera para la Residencia de Ancianos; es un área a la que muchísima gente de la comarca viene a verla.

En definitiva, se ha aprobado un documento, que las futuras corporaciones, les costará gestionar, porque hay grandes proyectos. No admiten que se diga que no ha habido innovación, este municipio tiene un territorio muy pequeño y no se pueden hacer maravillas.

La Alcaldía continúa diciendo que no quiere terminar sin dar lectura a una carta. En un pleno ordinario se acusó al Arquitecto Municipal de que había ido a negociar terrenos, con un propietario, y se hicieron diversas preguntas a la Alcaldía en relación con esa actuación del Arquitecto Municipal. Este propietario, ante lo publicado en prensa se puso en contacto con la Alcaldía y le mostró su indignación por lo que se había publicado y ha presentado la siguiente carta:

“Don Gabriel Urruzola Aristimuño, mayor de edad con domicilio en Lasarte-Oria, en el Caserío Zatarain, Etxeberri,

Expone:

1.- Que no hace muchas fechas y por iniciativa propia se puso en contacto con el Ayuntamiento de Lasarte-Oria con ánimo de abordar diferentes cuestiones de planeamiento, que urbanísticamente directamente le afectan.

2.- Que por el indicado motivo se celebraron una serie de reuniones durante el mes de mayo y junio de año en curso en las cuales el arquitecto municipal hizo incapie en la importancia que tenía el Parque Plazaola para los planes y objetivos urbanísticos del Ayuntamiento, limitándose quien firma el presente escrito a recabar información sobre las mencionadas cuestiones.

3.- Que las citadas reuniones o contactos se desarrollaron en un clima de total normalidad, no concurriendo nada reseñable a destacar, lo que ratifico mediante esta firma.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:10 horas del día indicado en el encabezamiento, la Sra. Presidente da por terminada la sesión, de la que se levanta la presente acta, de cuyo contenido yo, el Secretario, doy fe.