

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA- SAN
SEBASTIÁN REFERENTE AL A.U. “MA.05 MARTUTENE” Y
TERRENOS SITUADOS JUNTO AL SISTEMA GENERAL F.10
DEL A.U. “AY.11 PUIO-LANBERRI”**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

(BORRADOR)

GAIN ARQUITECTURA

c/ Portuetxe 51-Oficina 301 20018 Donostia-San Sebastián

Teléfono: 943 50 39 29 617 817 612

e-mail: leticia@gainarquitectura.com

0 ÍNDICE

0	ÍNDICE.....	1
1	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	4
1.1	Información urbanística	4
1.1.1	Antecedentes y objeto	4
1.1.2	Información sobre el medio físico	5
1.1.3	Información socio urbanística	6
1.1.4	Incidencia del planeamiento municipal y de la legislación específica en la Modificación del PGOU	6
1.1.5	Análisis y diagnóstico del PGOU de Donostia San Sebastián referido al ámbito urbanístico MA.05- Martutene.....	8
1.2	Alternativas estudiadas y proceso de selección.....	9
1.3	Programa de participación ciudadana.....	11
1.4	Justificación de la solución adoptada.....	13
1.4.1	Referente a los criterios y objetivos del planeamiento	13
1.4.2	La zonificación global	14
1.4.3	La zonificación pormenorizada	14
1.4.4	Los parámetros delimitadores de la forma de la edificación prevista.....	15
1.4.5	La edificabilidad física, urbanística y ponderada.....	16
1.4.6	Los estándares urbanísticos de aplicación.....	16
1.5	La ordenación estructural	19
1.6	La ordenación pormenorizada	20
1.7	Cuadros resumen de las determinaciones de ordenación urbanística en el ámbito de la modificación del PGOU en el MA.05 Martutene	21
1.8	Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.	22
1.8.1	Terrenos destinados a la dotación pública de sistemas generales de espacios libres: 22	
1.8.2	Terrenos destinados a la dotación pública de sistemas locales de espacios libres:..	22
1.8.3	Otras dotaciones públicas locales (suelo/techo):	22
1.8.4	Terrenos destinados a la construcción de apartamentos dotacionales:	23

1.8.5	Dotación local de aparcamiento de vehículos:.....	23
1.8.6	Dotación local de vegetación.....	23
1.9	Cumplimiento de Normativo Territorial o Supramunicipal	23
1.9.1	Cumplimiento del DECRETO 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueba definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.....	23
1.9.2	Cumplimiento del Plan Territorial Sectorial (P.T.S.) de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.....	24
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL	26
2.1	Introducción	26
2.2	Evolución urbanística del ámbito de la modificación.....	27
2.3	El interés público de la modificación.....	30
2.4	Resumen comparativo de la ordenación vigente y modificada	30
2.4.1	Situación vigente.....	30
2.4.2	Situación modificada	31
2.5	Zonificación acústica	31
2.6	Memoria de sostenibilidad económica	32
2.6.1	Estimación de los ingresos municipales previstos	iError! Marcador no definido.
2.6.2	Estimación de los gastos municipales previstos	iError! Marcador no definido.
2.6.3	Conclusiones resultantes	iError! Marcador no definido.
3	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	33
4	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	34
5	ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA	35
5.1	Objeto.....	iError! Marcador no definido.
5.2	Organización y líneas básicas del estudio.....	iError! Marcador no definido.
5.3	Valores y precios.....	iError! Marcador no definido.
5.4	Balance de ventas con respecto a la inversión.....	iError! Marcador no definido.
6	ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U."MA.05 MARTUTENE" (Martutene) 36	
7	ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U. "AY.11 PUIO-LANBERRI"	56
8	RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN.....	64

8.1	Introducción	64
8.2	Objetivos y criterios generales de la ordenación	64
8.2.1	Objetivo principal de la modificación del PGOU	64
8.2.2	Criterios y objetivos adoptados en la Ordenación de la modificación de PGOU	64
8.3	Descripción de la propuesta de ordenación.....	65
8.3.1	Referente a los objetivos y criterios del planeamiento	65
8.3.2	La zonificación global	66
8.3.3	La zonificación pormenorizada	66
8.3.4	Las edificabilidades física, urbanística y ponderada.....	66
8.4	Criterios específicos de ordenación de la parcela privada resultante MA-01	67

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.1 Información urbanística

1.1.1 Antecedentes y objeto

ESTACIÓN DE SERVICIO MENDIBURU S.L. es propietaria de los terrenos donde se ubica la Estación de Servicio que se sitúa en el Paseo Martutene nº 89, donde viene desempeñando su actividad desde 1967. Inicialmente la Estación de Servicio disponía de 5 depósitos de 20.000 l. cada uno, pero 10 años más tarde, en 1977, se tramitó la ampliación para instalar un depósito más de 30.000 l..

Todos estos depósitos son tanques de simple pared enterrados. Y han de ser sustituidos por otros de doble pared, en cumplimiento del *DECRETO 159/2014, de 29 de julio, de medidas complementarias de seguridad en instalaciones existentes de suministro de carburantes a vehículos en instalaciones de venta al público*. Además parece que existe una afección generalizada por hidrocarburos en el subsuelo de la Estación de Servicio, por lo que al realizar dicha sustitución debería ejecutarse también las medidas necesarias de recuperación de suelo. Y, dada la envergadura de las anteriores operaciones, posiblemente una renovación total de la instalación.

El Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián, debido a la inadecuación de la ubicación de unos usos industriales colindantes a un equipamiento escolar, la innecesariedad de una estación de servicio en dicha ubicación y el manifiesto interés de los vecinos del barrio de Martutene en eliminar la actividad de estación de servicio existente, ha estimado que es necesario promover el cambio de la calificación de los citados terrenos para adaptarlos a los usos característicos de la zona global A.30 donde se ubican. Así se quiere evitar que una renovación total de la instalación provoque que la actividad, inadecuada por los motivos indicados, se perdure durante décadas.

El cambio de calificación de los terrenos a uso residencial (a.30) conllevará un incremento de la edificabilidad urbanística que afecta al conjunto del ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE", en adelante A.U. "MA.05 MARTUTENE, donde se encuentran delimitados los terrenos, lo que obliga a tramitar un expediente de Modificación Puntual de Plan General.

El incremento de la edificabilidad urbanística conlleva, entre otras cuestiones, al cumplimiento de unos estándares o reserva de terrenos con destino a espacios libres y parques urbanos para su incorporación a la red municipal de sistemas generales. Como consecuencia de ello, por medio del presente expediente de Modificación del Plan General, se califica una porción de terreno, lindante al parque de Puio como espacio libre urbano F.10 para su incorporación a la red municipal de sistemas generales y dar cumplimiento así a la normativa urbanística que resulta de aplicación

Es por tanto el objeto de este documento de Modificación del Plan General de Ordenación urbana (en adelante PGOU de Donostia), modificar la calificación de los terrenos sitos en el Paseo de Martutene nº 89 y ordenar una nueva edificabilidad de uso residencial (a.30) para su materialización en dichos terrenos, así como la calificación de unos terrenos, colindantes al parque de Puio, para su incorporación a la red municipal de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres

1.1.2 Información sobre el medio físico

Los terrenos del paseo de Martutene afectados por la Modificación Puntual forman parte de una única finca o parcela de forma triangular que tiene una superficie de 1824,00 m².

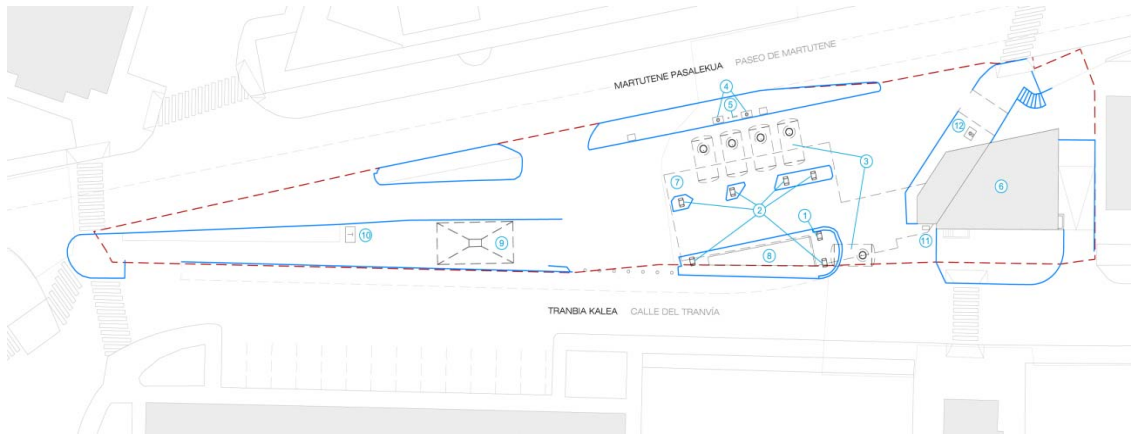
Sus límites son los siguientes:

- Al Norte limita con la parcela residencial situada en el nº10 de Tranbia Kalea, en la que se encuentra edificado un bloque de PSot+PB+5+PBC.
- Al Este se encuentra el vial de Tranbia Kalea. Una calle sobre la que vuelcan en este ámbito diferentes parcelas con bloques aislados de viviendas de PSot+PB+3,4 ó 5.
- Al Suroeste discurre *Martutene Paselekua*, un eje en el que en este ámbito nos encontramos con algunos de los equipamientos más dinamizadores del barrio, como son la ikastola *Arantzuko Ama* o su centro de infantil y primaria. Además de con más parcelas residenciales con bloques aislados de PSot+PB+3,4 ó 5.



Es decir, la finca o parcela se ubica entre las dos principales vías, rodeada por un ámbito de carácter residencial, con viviendas de tipología abierta en bloque, en el que únicamente destacan los equipamientos educativos señalados y la actividad que se desarrolla en la propia parcela.

Tal y como se ha indicado anteriormente esta actividad es la de gasolinera y se desarrolla según la siguiente ordenación:



El A.U. "MA.05 MARTUTENE" tiene una superficie significativamente mayor, de 146.865,00 m², por lo que la incidencia de modificación en la parcela afectada es muy poco relevante (1,24%)

Los terrenos que se incorporan al parque de Puio, perteneciente al A.U. "AY11 PUIO-LANBERRI", forman parte del polígono 55 situado en el paseo de Errondo y tiene una superficie de 324,00 m².

El A.U. "AY11 PUIO-LANBERRI" tiene una superficie significativamente mayor, de 399.592,00 m², por lo que la incidencia de modificación en la parcela afectada es muy poco relevante (0,08%).

1.1.3 Información socio urbanística

El titular de la instalación ubicada en la parcela objeto de este documento es ESTACIÓN DE SERVICIO MENDIBURU S.L.

De los datos del Catastro de Bienes Inmuebles se extrae que la finca es la 30752266 A y la referencia catastral la 8494132.

1.1.4 Incidencia del planeamiento municipal y de la legislación específica en la Modificación del PGOU

El PGOU está confeccionado con una elaborada sistemática documental, dispone de una normalización de los principales conceptos urbanísticos que proceden del anterior Plan de 1995, establece unas definiciones de los usos y contiene una estructura de sus determinaciones a los que esta modificación deberá adaptarse.

Dado el carácter puntual de la modificación, se trata de no intervenir en conceptos generales y determinaciones que puedan afectar, salvo la afección de los terrenos colindantes al parque de Puio, a otros ámbitos urbanísticos diferentes del A.U. "MA.05 MARTUTENE", al modelo territorial establecidos en el PGOU y a los criterios y objetivos del planeamiento.

En particular, las determinaciones y demás cuestiones donde no se va a intervenir en el A.U. "MA.05 MARTUTENE", se refieren a los apartados siguientes: la clasificación del suelo; la delimitación del ámbito urbanístico; la calificación global; la normativa urbanística general; los criterios, objetivos y propuestas del PGOU referidas a los objetivos y propuestas en materia de actividades económicas, equipamiento comunitario, servicios urbanos, medio natural, patrimonio, y los de carácter medioambiental. Tampoco la intervención afecta a las propuestas planteadas en el barrio de Martutene.

La modificación si afecta, por el contrario a la calificación pormenorizada de la finca o parcela donde se encuentra la Estación de Servicios del paseo de Martutene, al plantearse un cambio de su calificación urbanística para pasar de un uso industrial a un uso residencial, así como de la edificabilidad urbanística susceptible de materializarse sobre la misma.

Asimismo, se procede a clasificar como Suelo Urbano con destino a Espacios Libres y Zonas Verdes una superficie de 324,00 m² colindantes al parque de Puio para su incorporación a la red municipal de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

El documento de Modificación deberá seguir el procedimiento establecido en la legislación vigente y además el indicado en el propio PGOU, más concretamente en sus artículos 4 y 6.

Incidan también todas las cuestiones a las que se refiere la legislación del suelo en los aspectos relacionados con la modificación del planeamiento general. El marco legislativo que representa la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV (en adelante Ley 2/2006), establece en los artículos 102 a 107 el concepto, la procedencia y los límites de la modificación del planeamiento. En concreto, toda modificación que suponga un aumento de edificabilidad urbanística¹ para el uso de vivienda, además de justificar que se mantiene la calidad urbana, requerirá la precisión de mayor de superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de espacios libres y alojamientos dotacionales.

Estas cuantías que se establecen con carácter general en los artículos 78 y 81 de la Ley 2/2006, se desarrollan reglamentariamente en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (en adelante Decreto 123/2012)², donde se incide en las situaciones de difícil cumplimiento en el suelo urbano o tratando de evitar la dispersión de pequeñas unidades de suelo dotacional.

¹ Artículo 105 de la Ley 2/2006. BOPV Núm 138 del 20 de julio de 2006.

² BOPV Núm 143 del 23 de julio de 2012

Por otro lado, la legislación sobre el ruido, a partir de la Directiva 2002/49/CEE del Parlamento Europeo³, se concreta en nuestro marco autonómico en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco⁴, que en su artículo 37 expresa la necesidad de incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente de las áreas acústicas donde se prevea un futuro desarrollo urbanístico, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

1.1.5 Análisis y diagnóstico del PGOU de Donostia San Sebastián referido al ámbito urbanístico MA.05- Martutene.

El PGOU de Donostia establece al objeto de dar a conocer sus propuestas y determinaciones, una graduación progresiva de acercamiento al territorio. El término municipal se divide en barrios, los barrios comprenden uno o varios ámbitos urbanísticos y en estos se sitúan una serie de subámbitos donde se precisan y definen las diferentes propuestas de ordenación.

El ámbito urbanístico A.U."MA.05 MARTUTENE", donde se localiza, principalmente, esta modificación puntual, constituye el núcleo principal del barrio de Martutene, y está básicamente ocupado por edificaciones residenciales de tipología a.30, junto con los equipamientos complementarios correspondientes.

La superficie del ámbito urbanístico A.U."MA.05 MARTUTENE", según el PGOU es de 146.865 m² y la edificabilidad existente– sobre rasante- estimada en él, según "Delimitación del Ámbito Urbanístico del PGOU 2010" es de:

- Residencial.....77.596 m² (t)
- Actividad Económica.....6.476 m² (t)
- Equipamiento.....5.774 m² (t)

Se han excluido de esta cuantificación las edificaciones del ámbito afectadas, y recientemente derribadas, con motivo de la obra hidráulica del Proyecto modificado de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio Martutene en Donostia-San Sebastián.

El PGOU de Donostia-San Sebastián, principalmente, consolida la situación existente en el ámbito.

La delimitación de este ámbito en su colindancia con el A.U. "MA.06 SARRUETA" y el sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene)

³ Nueva concepción de la contaminación acústica transpuesta al ordenamiento jurídico a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; del RD 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

⁴ BOPV Núm 222 del 16 de noviembre de 2012.

puede que se vea modificada por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en “Sarrueta y entorno” en la medida y con el alcance con el que, en atención a razones debidamente justificadas, se estime conveniente. Más en concreto, ese reajuste podrá afectar a los límites de este ámbito coincidentes con los del Subámbito “MA.05.1 TRINKETE-RIBERA DEL URUMEA”.

La parcela objeto de la modificación que aquí se propone, no está incluida en el Subámbito “MA.05.1 TRINKETE-RIBERA DEL URUMEA” para el que se ha iniciado la tramitación del Plan Especial anteriormente indicado.

Sin embargo, sí que se debe señalar que queda perimetralmente delimitada por dos de las principales vías del sistema general viario que se ve afectado por dicha modificación: Trambia Kalea y Martutene Pasalekua. Un eje que se prevé que se vea reforzado como eje estructurador del barrio, con un carácter de avenida urbana que integrará los nuevos y actuales asentamientos,

A la parcela objeto de recalificación, que se encuentra inmersa en este futuro eje vertebrador de Martutene, el vigente PGOU le atribuye, principalmente, una calificación de uso industrial (b.10) que difiere del ámbito en el que se inserta, en el cual la calificación global de la zona es A.30 residencial de edificación abierta.,.

Por último se debe indicar, que la Norma Particular del A.U. “MA.05 MARTUTENE” establece como regla general la consolidación de la forma actual de las edificaciones existentes, en cuanto a perfil, altura y edificabilidad sobre rasante.

1.2 Alternativas estudiadas y proceso de selección

De las alternativas estudiadas, este documento desarrolla en profundidad la alternativa 1. Las diferentes alternativas estudiadas se pueden resumir de la manera siguiente:

- Alternativa 0. No intervención:

Esta opción consistiría en la no intervención en lo referente a la Modificación puntual del PGOU de Donostia.

Para hacer frente a los problemas detectados en los depósitos y a las probables afecciones en el subsuelo, se debería intervenir reconstruyendo la mayor parte de la Estación de Servicio, perpetuando dicha actividad durante las próximas décadas para poder amortizar la inversión.

- Alternativa 1. Modificación puntual del PGOU de Donostia:

Esta alternativa es la que se desarrolla en este documento de modificación del PGOU. Su descripción en detalle se efectúa en los apartados siguientes.

- Atendiendo a las características de la ubicación de la parcela afectada por la Modificación del PGOU y al interés público que reclama la extinción de la actividad industrial existente, se otorga una nueva calificación a la parcela ordenando sobre la misma una edificabilidad urbanística acorde con el uso característico del ámbito en el que se encuentra (A.U."MA.05 MARTUTENE"), respetando las condiciones de asoleamiento existentes en las viviendas próximas. Para ello se realizan las siguientes actuaciones:
 - Derribar la Estación de Servicio e intervenir, de ser necesario, en el subsuelo.
 - Modificar el uso *industrial* (b.10) de la parcela por el uso *residencial* (a.30).
 - Edificar un bloque residencial de edificación abierta, con unas características de perfil semejantes a las edificaciones del entorno. Esto significa un aumento de la edificabilidad urbanística de la parcela, y por tanto del A.U. "MA.05 MARTUTENE".
 - Dado que el perfil en altura de este nuevo bloque es mayor al existente, se desplaza el nuevo edificio hacia el interior de la parcela y se retranquea la última planta para respetar las condiciones de asoleamiento de las viviendas colindantes al norte de la parcela.
 - Siguiendo los criterios que en el vigente PGOU, para implantar los edificios resultantes, se ocupa la parte norte de la parcela dejando libre *un espacio libre urbano común* (f.20) al sur. Entre ambas zonas se proyecta un nuevo *espacio libre urbano* (f.10).
 - Este nuevo espacio urbano se sumará a la red de espacios públicos de calidad que vertebran el eje estructurador formado por Trambia Kalea y Martutene Pasalekua.
 - Se elimina la calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la parcela afectada por la Modificación del PGOU

Paralelamente, la ejecución de esta Alternativa 1 conlleva la necesidad de clasificar una porción de terreno colindante al parque de Puio como Suelo Urbano, con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

1.3 Programa de participación ciudadana

El artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana prescribe:

<<La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará: c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.>>

Por otro lado, la Ley 2/2006 señala:

<<El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.>>

Este último punto se ha de interpretar según la Sentencia del Tribunal Supremo 952/2017 de 30 de mayo, que formula las siguientes conclusiones:

- Lo relevante del Programa es que el mismo tiene que ser previo a la toma de decisión a la aprobación inicial del nuevo planeamiento, lo cual no aconteció en el supuesto de autos, que sólo se refiere a la exposición pública de la aprobación inicial, y que se adopta tras el acuerdo de decisión inicial, esto es, tras estar ya tomada esta decisión.
- Ratificar que la exigencia de específico programa de participación ciudadana no queda sustituido, ni subsanado su incumplimiento, por la intervención del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, en relación con las atribuciones que a éste le da el artículo 109 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- En relación con los pronunciamientos de la Sala que hemos referido, el programa de participación ciudadana está vinculado al inicio de la modificación del Plan General, no a su aprobación inicial, sino con la decisión de iniciar los trabajos, que es cuando se exige

cumplir con las pautas que ordena el art. 108 de la Ley del Suelo y Urbanismo, no quedando solventado, ni subsanado, por la posterior participación tras los trámites de información pública una vez tomada la decisión por parte de la autoridad municipal, en este caso del Pleno del Ayuntamiento.

En base a los mecanismos previstos legalmente, y dada la envergadura de esta modificación, **se han considerado las siguientes medidas para recoger el sentir de la población afectada:**

- Reunión previa con la asociación de vecinos.
- Sesión abierta al público explicativa del contenido de la propuesta de modificación.
- Distribución de material divulgativo.

Es por lo que sin perjuicio del protocolo de actuación para este tipo de cuestiones tenga establecido el Ayuntamiento de Donostia, **se propone el siguiente programa de participación ciudadana:**

- Una **primera reunión con la asociación de vecinos** a celebrar en las dos semanas siguientes a la primera de las sesiones donde se recojan sus propuestas e impresiones que se trasladarán al Ayuntamiento, y al técnico redactor.
- Una **segunda sesión explicativa abierta al público** a celebrar en las dos semanas siguientes a la presentación de este borrador, con la presencia del técnico redactor, donde tras la exposición de las diferentes alternativas, se tome nota de los puntos más conflictivos a debatir.
- El **material divulgativo** consistirá en elaborar un documento comprensivo de las diferentes propuestas de fácil lectura, de cara al proceso de participación ciudadana y de una documentación gráfica comprensiva de la situación inicial y de la propuesta de modificación del PGOU de una manera clara y sencilla. Concretamente, el resumen ejecutivo de la ordenación que se aporta en el apartado 7 de esta memoria, se considera que sería un material inicial adecuado para estos fines.

A lo largo de todo el proceso de elaboración, tramitación y formulación, **el equipo redactor queda a disposición para:**

- Continuar colaborando en el proceso de participación ciudadana.
- Resumir los debates y resultados de dicho proceso al objeto de incorporarlos en los posteriores documentos de la modificación del PGOU.
- Analizar, debatir e informar acerca de las sugerencias aportadas.

Aprobado inicialmente, expuesta al público la modificación del PGOU y finalizado el período de información se procederá al análisis de los escritos presentados, a debatir acerca de ellos y a redactar el informe de respuesta a las alegaciones que se formulen.

1.4 Justificación de la solución adoptada

1.4.1 Referente a los criterios y objetivos del planeamiento

Los criterios y objetivos son los que se han marcado desde un inicio:

- Derribar la Estación de Servicio y descontaminar, en caso necesario, el subsuelo.
- Modificar la calificación urbanística de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU, eliminando expresamente la calificación industrial (b.10) de los mismos. Así como la edificabilidad urbanística de la parcela, adecuándola a la del ámbito.
- Ordenar una parcela de uso residencial de edificación abierta (a.30) siguiendo criterios semejantes a los del vigente PGOU, que se delimitaría en Calificación del resto de los terrenos que lindan al sur como una parcela de *espacio libre urbano común* al sur (f.20).
- Además, entre ambas zonas se creará una nueva parcela de *espacio libre urbano* (f.10) que con carácter de plaza se sumará al espacio libre planteado de origen, creando *en este extremo del eje Trambia Kalea- Martutene Pasalekua* un nuevo espacio de calidad que caracterice una nueva centralidad para el barrio.
- En cuanto a las condiciones reguladoras de la forma de edificación de la parcela residencial (a.30) se adopta una solución de 6 plantas (PB+5) sobre rasante. Se han adoptado estos parámetros en base a las siguientes consideraciones:
 - Es el perfil del edificio colindante y un perfil habitual en el barrio.
 - Para que el incremento no afecte a las condiciones de asoleamiento de las viviendas colindantes al norte de la parcela, se retrasa el nuevo edificio 12 m en planta 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y 14,85 m en la planta 5ª.
 - La distribución de viviendas en función de su tipología es un aspecto que se deja libre a definir por el promotor. Únicamente a los efectos de estudiar la viabilidad técnica de esta propuesta se ha estudiado:
 - Una distribución de 1 vivienda de 1 dormitorio, 7 viviendas de 2 dormitorios y 6 viviendas de 3 dormitorios ocupando las 5 plantas superiores del inmueble.
 - En la que todas las viviendas cuentan con:
 - Una superficie construida mayor de 45 m² (t).

- Un tamaño promedio mínimo de las viviendas de 85 m² (t)/vivienda⁵.
- La dotación de aparcamientos de automóviles se ajusta a los estándares establecidos por el Decreto Autonómico 123/2012, de 3 de julio, previéndose una disponibilidad en la parcela privada de 23 plazas.
- Conforme a lo previsto en el artículo 63-4. de las Normas Generales del PGOU en materia de aparcamiento de bicis, se prevén espacios para tal fin en interior de la parcela privada capaces para, al menos, 17 plazas.
- La clasificación de una porción de terreno colindante al parque de Puio, como Suelo Urbano, con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

1.4.2 La zonificación global

Se mantiene la calificación global actual: A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA, que es la característica del A.U. "MA.05 MARTUTENE".

Se califican como Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres la porción de terreno colindante al parque de Puio que se clasifica como Suelo Urbano.

1.4.3 La zonificación pormenorizada

Debido a la modificación puntual introducida, la calificación pormenorizada del PGOU se modifica en los términos siguientes:

- Desaparece en la calificación de uso industrial (b.10) de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU.
- Se ordena una parcela de uso residencial de edificación abierta (a.30)
- Se crea una nueva dotación de espacios libres f.10 *espacios libres urbanos* y se mantiene la calificación de f.20 *espacios libres urbanos comunes*, de la zona sur de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU, con motivo de ordenar las dotaciones locales reglamentarias de espacios libres urbanos..
- Se elimina la calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la parcela afectada por la Modificación del PGOU

Un estado comparativo de la situación vigente y de la propuesta de nueva calificación pormenorizada de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU,, puede verse en el siguiente cuadro:

⁵ Véase el artículo 61 NNUU Generales del PGOU de Donostia.

Zonificación pormenorizada:	Calificación:	Vigente (m²):	Modificada (m²):	
			Bajo rasante	Sobre rasante
Uso industrial	b.10	1 246,81 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)
Residencial de edificación abierta	a.30	52,91 (m²)	1 065,70 (m²)	556,01 (m²)
Espacios libres urbanos	f.10	0,00 (m²)	0,00 (m²)	456,78 (m²)
Espacios libres urbanos comunes	f.20	461,81 (m²)	325,22 (m²)	325,22 (m²)
Red de comunicación viaria	e.10	62,47 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)

1.4.4 Los parámetros delimitadores de la forma de la edificación prevista

Los parámetros delimitadores de la forma del edificio previsto a partir de la modificación del PGOU, se establece a modo resumen de la siguiente manera:

Superficie de la actual parcela	1 824,00 (m²)
Superficie cesión sobre rasante	1 267,99 (m²)
Superficie cesión bajo rasante	758,30 (m²)
Superficie parcela privada MA-01 sobre rasante	556,01 (m²)
Superficie parcela privada MA-01 bajo rasante	1.065,70 (m²)
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante	3 727,80 (m²) ⁶
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	1 620,00 (m²)
Perfil sobre rasante	VI

En la documentación gráfica adjunta quedan definidos los siguientes parámetros:

Rasante media en acera		+ 4.95 m ⁷
Cota de alero		
Alineación fachadas	Libre, con el límite de la alineación máxima	Carácter máximo
Vuelo fachada sur	Profundidad máxima sobre la superficie de fachada 1 m y libre con el límite de la alineación máxima	Carácter máximo
Otros vuelos	Libre, con el límite de la alineación máxima	
Cubierta	Libre: plana o inclinada Caso plana: Altura del peto según CTE y <1,25 m Caso inclinada: Pendiente máxima 40%	
	Vuelo alero fachada sur: 1m	Carácter máximo
	Vuelo alero resto: 0,4 m	Carácter máximo

⁶ No se prevé edificar más que una única planta de sótano, pero se indica hasta 4 plantas según el carácter general del PGOU.

⁷ La rasante media se ha adoptado a partir de las cotas actuales de la calle Trambia y del Paseo de Martutene. Dado que en éstas calles se van a realizar nuevas actuaciones, se establece que esta cota podrá variar en +/- 0,5m. en función de las rasantes finales de las mismas.

1.4.5 La edificabilidad física, urbanística y ponderada

La edificabilidad física queda constituida por la totalidad de las superficies de techo construidas o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante. Con respecto a la situación urbanística actual se produce un aumento de la edificabilidad física prevista con la modificación puntual del PGOU 2010.

La edificabilidad urbanística es la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo, quedando por tanto excluida la superficie del local previsto para equipamiento comunitario.

El estado comparativo de la situación vigente y el de la propuesta de ordenación de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU es el que se representa a continuación:

Edificabilidad urbanística en m ² (t) edificado	Vigente m ² (t):	Modificada m ² (t):
Uso industrial (sobre rasante)	340,75 m ² (t)	0 m ² (t)
Uso industrial (bajo rasante)	183,85 m ² (t)	0 m ² (t)
Vivienda libre tipología a.30	0,00 m ² (t)	1 620,00 m ² (t)
Garaje y anejos libre	0,00 m ² (t)	3 664,00 (m ²)

La edificabilidad ponderada se ve además incrementada con la modificación puntual del PGOU que se pretende. Esta cuestión se observará al aplicar los coeficientes de ponderación adecuadamente actualizados a la zona urbana que se les aplica.

1.4.6 Los estándares urbanísticos de aplicación

De acuerdo con el artículo 105 de la Ley 2/2006, toda modificación del planeamiento que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá:

- La previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales.
- Garantizará un adecuado nivel dotacional de sistemas local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación.

El estándar dotacional mínimo requerido para dotaciones públicas de la red del sistema general está fijado en el artículo 5 del Decreto 123/2012.

En este caso deberán establecerse los siguientes:

- a) 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como

huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.

b) Además en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, entre 1,5 y 2,5 metros cuadrados de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por cada incremento de 100 m² construidos de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento. La localización de estos alojamientos se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada.

Que se concretan en:

- Para sistema general de espacios libres:

$$1\ 620,00\ \text{m}^2 \times 5\ \text{m}^2 / 25\ \text{m}^2 = 324,00\ \text{m}^2.$$

Aunque en el ámbito de la modificación se dispone de suficiente superficie de espacios libres, estos no tienen la entidad suficiente como para adscribirse a la red de sistemas generales. Por ello se resolverá el cumplimiento de los estándares recurriendo a los terrenos del polígono 55 colindantes al parque de Puio.

- Para suelo con destino a suelo para alojamientos dotacionales:

$$1\ 620,00\ \text{m}^2 \times 1,5\text{-}2,5\ \text{m}^2 / 100\ \text{m}^2 = 24,03 - 40,50\ \text{m}^2. \text{ Adoptando la media, } 32,26\ \text{m}^2$$

Se considera que una cuantía resultante tan escasa no procede ser ubicada en un ámbito tan reducido como el de esta actuación.

Por otro lado, el estándar dotacional mínimo requerido con destino a la red de sistemas locales está establecido en el artículo 6 del Decreto 123/2012.

En este caso deberán establecerse con carácter mínimo los siguientes por ser una actuación de dotación:

a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m² de construcción.

Que se concretan en:

- Para sistema local de espacios libres:
 $15\% \text{ Superficie parcela } (1.824,00 \text{ m}^2) = 273,60 \text{ m}^2.$
- Para otra dotación pública:
 - $1.620,00 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 324,00 \text{ m}^2$ de suelo o de techo.
 - Se propone un local de 2 plantas (planta baja y sótano), cuya superficie total aproximada es de 360 m² construidos.
- Para aparcamiento de vehículos:
 - $1.620,00 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ plaza} / 25 \text{ m}^2 = 22,68 = 23 \text{ plazas}$
- Para vegetación:
 - $1.620,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ árbol} / 100 \text{ m}^2 = 16,2 = 17 \text{ arboles}$

No son aplicables los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública – Viviendas de Protección Social o Viviendas Tasadas-, ya que la ejecución urbanística de los terrenos objeto de recalificación urbanística-parcela MA-01- se prevé mediante una actuación aislada edificatoria, es decir no integrada.

1.5 La ordenación estructural

Una cuestión previa es el rango normativo estructural o pormenorizado de la ordenación del PGOU y como queda afectado por la modificación que se pretende promover. Esta cuestión se aborda en el artículo 4 de la Normativa General del PGOU.

El artículo 53 de la Ley 2/2006 establece cuales son las determinaciones que corresponden a la ordenación estructural de los planos generales.

Se menciona, en el PGOU vigente, que tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:

- Las Normas Urbanísticas Generales, salvo las que, conforme a lo indicado en la legislación urbanística vigente o de forma expresa, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
- El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural", y el plano "2. Zonificación global" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)
- Las previsiones reguladoras de, exclusivamente, la clasificación urbanística de los terrenos establecidas en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de las citadas Normas Particulares.
- Los planos del documento "5.II. Planos de ordenación estructural".

También se menciona que, con excepción de aquéllas previsiones de delimitación de ámbitos y subámbitos, que se ajusten a las tolerancias establecidas expresamente en el PGOU, la modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.

La Modificación del PGOU afecta a la edificabilidad urbanística del A.U. "MA.05 MARTUTENE" en cuanto que se ordena una nueva edificabilidad residencial a.30 respecto a la previa existente, de 1 620,00 m² (t). , si bien no afecta al resto de la ordenación estructural del citado ámbito, siendo las modificaciones propuestas de rango pormenorizado.

Como consecuencia de lo anterior, y en cumplimiento de la Ley 2/2006, se requiere <<La previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y alojamientos dotacionales.>>

Es por ello que la Modificación del PGOU reclasifica una superficie de 324,00 m² de terrenos colindantes al parque de Puio se modifica la clasificación de los mismos pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano con destino a Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.

1.6 La ordenación pormenorizada

El artículo 56 de la Ley 2/2006 establece cuales son las determinaciones que corresponden a la ordenación pormenorizada. Por otro lado el artículo 54 de la Normativa General del PGOU de Donostia, hace referencia al contenido de la ordenación pormenorizada que deberá tenerse en cuenta en el expediente de modificación que se pretende tramitar.

Dicho contenido hace referencia a aspectos como:

- Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, y a los nuevos edificios.
- A actuar de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales que se redacten.
- A precisar las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).
- A los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas o su remisión al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.
- A los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, de la problemática existente en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada.
- A las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el PGOU de Donostia y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

De todas ellas, se señalan a continuación los aspectos que sufren modificación con respecto a la vigente en el PGOU.

- La nueva ordenación establece una nueva parcela privada MA-01 de calificación residencial a.30 de edificación abierta, con una edificabilidad urbanística de 1 620,00 m² (t).
- Se modifica la calificación de los terrenos ubicados al sur de la finca de Martutene nº 89 afectada por la Modificación del PGOU, según definición recogida en la propuesta de normativa particular modificada del A.U. "MA.05 MARTUTENE".
- La precisión de todos los elementos básicos definitorios de la edificación a materializar sobre la nueva parcela a.30 ordenada, tales como: alineaciones, alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos quedan definidos en la normativa particular modificada del A.U. "MA.05 MARTUTENE".

1.7 Cuadros resumen de las determinaciones de ordenación urbanística en el ámbito de la modificación del PGOU en el MA.05 Martutene

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: A.U. "MA.05 MARTUTENE"	
Finca afectada (m ²)	
ESTACIÓN DE SERVICIO MENDIBURU S.L.	1.824,00 (m ²)
Superficie dotacional (f.10 y f.20)	
Bajo rasante	758,30 (m ²)
Sobre rasante	1 267,99 (m ²)
Superficie parcela privada MA-01 (a.30)	
Bajo rasante	1 065,70 (m ²)
Sobre rasante	556,01 (m ²)

ZONIFICACIÓN GLOBAL (m ²)			
Uso	Calificación	Vigente (m ²):	Modificada (m ²):
Residencial de edificación abierta	A.30	1 824,00 (m ²)	1 824,00 (m ²)

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (m ²)				
Uso	Calificación	Vigente (m ²)	Modificada (m ²):	
			Bajo rasante	Sobre rasante
Uso industrial	b.10	1 246,81 (m ²)	0,00 (m ²)	0,00 (m ²)
Residencial de edificación abierta	a.30	52,91 (m ²)	1 065,70 (m ²)	556,01 (m ²)
Espacios libres urbanos	f.10	0,00 (m ²)	0,00 (m ²)	456,78 (m ²)
Espacios libres urbanos comunes	f.20	461,81 (m ²)	325,22 (m ²)	325,22 (m ²)
Red de comunicación viaria	e.10	62,47 (m ²)	0,00 (m ²)	0,00 (m ²)

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]			
Situación	Uso	Vigente m ² (t):	Modificada m ² (t):
	Uso industrial (sobre rasante)	340,75 m ² (t)	0 m ² (t)
	Uso industrial (bajo rasante)	183,85 m ² (t)	0 m ² (t)
	Vivienda libre tipología a.30	0,00 m ² (t)	1 620,00 m ² (t)
	Garaje y anejos libre	0,00 m ² (t)	3 727,80 (m ²)

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: A.U. "AY.11 PUJO-LANBERRI"	
Finca afectada (m ²)	22.731,10 (m ²) (planimétrica)
Superficie aportada (F.10 espacio libre urbano)	324,00 (m ²)
Superficie conservada (D.30 rural agroganadero y campiña)	22 407,10 (m ²)

1.8 Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.

1.8.1 Terrenos destinados a la dotación pública de sistemas generales de espacios libres:

Con destino al sistema general de espacios libres (SGEL) se requiere:

Edificabilidad residencial previamente materializada:	0,00 m ² (t)
Edificabilidad residencial prevista en el PGOU a modificar	0,00 m ² (t)
Edificabilidad residencial atribuida por la nueva ordenación:	<u>1 620,00 m² (t)</u>
Incremento edificabilidad residencial:	<u>1 620,00 m² (t)</u>

Estándar mínimo⁸: 5 m² (s) por cada 25 m² (t), que supone: 1 620,00 m² x 5 m² (s)/25 m² (t) = 324,00 m².

A pesar de que la ordenación establecida ha previsto 782,00 m² de espacios libres, la entidad de éstos no permite adscribirlos a la red de sistemas generales. Por ello se resolverá el cumplimiento de los estándares recurriendo a la reserva existente en el polígono 55 de Amara junto al Parque de Puio.

1.8.2 Terrenos destinados a la dotación pública de sistemas locales de espacios libres:

Con destino al sistema local de espacios libres se requiere:

Superficie de la parcela:	<u>1 824,00 m²</u>
---------------------------	-------------------------------

Estándar mínimo⁹: 15% superficie actuación, que supone: 1 824,00 m² x 0,15 = 273,6 m².

Tal y como se ha indicado, la ordenación establecida ha previsto 456,78 m² de espacios libres urbanos (f.10), que cumplen holgadamente con las necesidades de sistemas locales.

1.8.3 Otras dotaciones públicas locales (suelo/techo):

Además, se precisa una dotación pública local que puede ser de suelo o de techo, por elección motivada de la administración local.

Incremento edificabilidad residencial:	<u>1 620,00 m² (t)</u>
--	-----------------------------------

Estándar mínimo¹⁰: 5 m² (s/t) por cada 25 m² (t), que supone: 1 620,00 m² x 5 m² (s/t)/25 m² (t) = 324,00 m².

Se propone un local de 2 plantas (planta baja y sótano), cuya superficie total aproximada es de 360 m² construidos.

⁸ Véase el artículo 5.1 a del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

⁹ Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

¹⁰ Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

1.8.4 Terrenos destinados a la construcción de apartamentos dotacionales:

Con destino a la construcción de apartamentos dotacionales se requiere:

Incremento edificabilidad residencial:	1 620,00 m ² (t)
--	-----------------------------

Estándar mínimo¹¹: 1,5-2,5 m² (s) por cada 100 m² (t), que supone: 1 620,00 m² x 1,5-2,5 m² (s)/100 m² (t) = 24,30- 40,50 m² (s).

La superficie resultante no alcanza a definir una parcela funcional con destino a ese fin, por lo que no se ha previsto y su compensación deberá efectuarse según el modo legalmente previsto¹².

1.8.5 Dotación local de aparcamiento de vehículos:

También se precisa una dotación local de aparcamiento de vehículos.

Incremento edificabilidad residencial:	1 620,00 m ² (t)
--	-----------------------------

Estándar mínimo¹³: 0,35 plazas por cada 25 m² (t), que supone: 1 620,00 m² x 0,35 plazas/25 m² (t) = 22,68 = 23 plazas dentro de la parcela privada.

La distribución del aparcamiento es un aspecto que se deja libre a definir por el promotor. Únicamente a los efectos de estudiar la viabilidad técnica de esta propuesta se ha estudiado un aparcamiento de 23 plazas que cumpliría con la dotación requerida.

1.8.6 Dotación local de vegetación

También se precisa una dotación local de vegetación.

Incremento edificabilidad residencial:	1 620,00 m ² (t)
--	-----------------------------

Estándar mínimo¹⁴: 1 árbol por cada 100 m² (t) o 1 árbol por vivienda, que supone: 1 620,00 m² x 1 árbol/100 m² (t) o 1 árbol por cada una de las 14 viviendas = 17 o 14 árboles

Se prevé la plantación de 17 árboles.

1.9 Cumplimiento de Normativo Territorial o Supramunicipal

1.9.1 Cumplimiento del DECRETO 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueba definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de

¹¹ Véase el artículo 5.1.b del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

¹² Véase el artículo 5.3 y 5.4. del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

¹³ Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

¹⁴ Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

El Artículo 2 en lo relativo a la cuantificación residencial en su apartado 5. *La cuantificación residencial del planeamiento urbanístico*, señala que:

- a) *No computaran como incremento de la capacidad residencial: 1. El incremento del número de viviendas o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación, a excepción de aquellas que se produzcan en parcelas libres de edificación o con edificaciones declaradas <<fuera de ordenación>>.*

Si bien se prevé la eliminación y sustitución de la estación de servicio existente, teniendo en cuenta la limitada escala de la actuación planteada, la cual no genera la ocupación de nuevos suelos ajenos a la trama urbana, se estima que la propuesta no afecta al modelo territorial definido en el planeamiento vigente; limitándose su alcance a la ordenación urbanística de un ámbito concreto que en gran parte está consolidado. Como consecuencia, se considera que en los términos en que se plantea la modificación, la misma sería acorde con el cumplimiento de las limitaciones establecidas en las DOT en relación con la cuantificación residencial.

1.9.2 Cumplimiento del Plan Territorial Sectorial (P.T.S.) de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

El Artículo 10. P.T.S. de actividades económicas establece que para los expedientes de modificación puntual que afecten a suelos de calificación “industrial” fuera de las Áreas Funcionales de la Vertiente Cantábrica de menor disponibilidad espacial, deberá cumplimentarse que:

- a) *Que sólo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como “industriales”, o “de actividades económicas”, a nuevas calificaciones de “residenciales”, o similares, cuando se justifique previamente, y de forma suficientemente documentada, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento. (...)*
- b) *Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de “suelo industrial”, o “para actividades económicas”, a “suelo residencial”, o “dotacional”, se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para “actividades económicas” en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.*

Estas limitaciones establecidas en el PTS en relación con la recalificación de suelos industriales para su destino a otros usos tienen como objetivo el garantizar la protección del tejido industrial que se encuentra calificado en el planeamiento vigente. Tal como se ha señalado en el punto anterior en relación con la cuantificación residencial, se estima que debido a la limitada escala de la actuación planteada, al uso específico de estación de servicio al que se destina actualmente el suelo y al hecho de que la actuación posibilitará la regeneración e integración en el entorno urbano del ámbito objeto de la misma, se estima que la propuesta sería compatible con lo establecido en el planeamiento territorial vigente.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL

2.1 Introducción

Tal y como establece el artículo 6 de las NN.UU. Generales del PGOU, las modificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Es decir, deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.

Con ese fin, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, impacto ambiental, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

De manera resumida, la modificación del PGOU va a consistir en adaptar la parcela donde actualmente se encuentra la E.S. MENDIBURU a las necesidades del A.U. "MA.05 MARTUTENE", así como a clasificar la superficie de terreno necesaria para su destino a la red municipal de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Para ello, van realizarse las siguientes modificaciones: modificar en la calificación b.10 uso industrial de los terrenos del A.U. "MA.05 MARTUTENE" afectados por la Modificación del PGOU, ordenar nueva edificabilidad residencial en el A.U. "MA.05 MARTUTENE" cuya ejecución o materialización respete las condiciones actuales de las viviendas próximas a la parcela; y, fomentar el futuro eje vertebrador del barrio formado por Trambia Kalea y Martutene Pasalekua generando un nuevo espacio público en su extremos sur. Todas estas actuaciones obligan reurbanizar el ámbito completo de los terrenos del A.U. MA.05 MARTUTENE" afectados por la Modificación del PGOU

En particular, se reclasifica una superficie de 324,00 m² de terrenos colindantes al parque de Puio, al modificar la clasificación de los mismos pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano con destino a Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.

En el artículo 54 de la Normativa General del PGOU de Donostia, se expresan disposiciones acerca de la evaluación ambiental en el caso de estar afectado por condicionantes superpuestos a la ordenación.

En tal sentido la modificación del PGOU bien pudiera tener que incluir información referida a la situación actual de los elementos y/o espacios afectados por condicionantes, si los hubiera, y proponer las medidas de preservación/ corrección/ eliminación/ compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse.

En el caso de que así fuera, se trata de observar las medidas de carácter ambiental planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del PGOU, en la medida y con el alcance con el que su determinación corresponda al planeamiento pormenorizado.

Estas medidas se extenderán a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada a las previsiones contenidas en la evaluación ambiental y a su desarrollo complementario.

Más concretamente, en la Normativa Particular del ámbito MA.05 MARTUTENE se menciona que serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOU, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En este caso, de manera superpuesta a la ordenación opera el condicionante derivado de las condiciones de calidad acústica exigibles al tipo de zona residencial, cuya afección se evaluará en el estudio de impacto acústico que se aportará junto a la documentación de la modificación del PGOU.

Comenzando por la primera de las cuestiones, se realizará en documento anexo la evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de lo establecido en el art. 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre¹⁵, ya que no se encuentra la presente modificación sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria en virtud de la aplicación de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco¹⁶.

2.2 Evolución urbanística del ámbito de la modificación

El barrio donostiarra de Martutene se sitúa en la vega del Urumea, principalmente sobre su orilla oriental. Abarca gran parte de un amplio meandro que es atravesado por la carretera que une Donostia- San Sebastián con Hernani.

Se trata de un barrio de reciente crecimiento, que a comienzos de siglo mantenía el paisaje rural de caseríos, tal y como se aprecia en la siguiente fotografía de 1946:

¹⁵ BOE Núm 296 del 11 de diciembre de 2013.

¹⁶ BOPV Núm 59 del 27 de marzo de 1998.



La zona residencial se comenzó a densificar en las décadas de los 50 y 70, cuando se construyeron bloques de viviendas en torno a la carretera que une Donostia- San Sebastián con Hernani. Sólo se destacaron dos parcelas en la ordenación: la de la Estación de Servicio y la del centro de infantil y primaria de la ikastola *Arantzuko Ama*. Esta cuestión se aprecia en la siguiente fotografía aérea de 1983:



Con el uso de vivienda como claro uso dominante, el barrio ha seguido creciendo hasta nuestros días, tal y como se aprecia en la siguiente fotografía aérea actual.



En la parte norte del barrio de Martutene se encuentra el ámbito MA.06 SARRUETA para el que se está tramitando un Plan especial de Ordenación Urbana. Esta modificación promueve un nuevo crecimiento residencial al norte del barrio Martutene que se conecta con el núcleo residencial actual a través de un nuevo eje vertebrador que se diseña a partir de Trambia Kalea y Martutene Pasalekua. Este eje quiere adoptar un carácter de avenida urbana que integra los nuevos y actuales asentamientos, plazas y parques.



Aunque la parcela de la Estación de Servicio no está incluida en el ámbito de la modificación, se halla inmersa en este nuevo eje vertebrador. Su uso industrial no resulta ser un elemento muy compatible con el carácter de avenida urbana que se quiere adoptar en este punto.

2.3 El interés público de la modificación

De lo expresado hasta ahora se desprende que la modificación del PGOU parte de la necesidad de intervención global que ha de realizarse en la parcela de la Estación de Servicio que se sitúa en el Paseo Martutene nº89, debido a la inadecuación de la ubicación de unos usos industriales colindantes a un equipamiento escolar y la innecesariedad de una estación de servicio en dicha ubicación.

Además de lo anterior, existe un interés público manifestado a través de una recogida de firmas elaborada en el barrio y depositada en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para que se elimine dicha actividad clasificada de la parte central del asentamiento residencial.

Dado que existe este interés general manifestado el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se plantea promover el cambio de uso industrial de esta parcela, al uso residencial del resto del núcleo central del barrio, para evitar que una renovación total de la instalación, perdure esta actividad susceptible de generar molestias. Esta actuación se realiza incluyendo un nuevo espacio libre en su extremo sur que serviría para rematar la nueva avenida urbana que se está promoviendo por parte del Ayuntamiento en el eje que conforman las vías que delimitan la parcela de la Estación de Servicio.

2.4 Resumen comparativo de la ordenación vigente y modificada

2.4.1 Situación vigente

La finca o parcela afectada por la Modificación del PGOU se encuentra en suelo urbano, en el ámbito MA.05 MARTUTENE, según vigente PGOU. La calificación global de la zona es A.30 residencial de edificación abierta.

La Norma Particular del A.U. "MA.05 MARTUTENE" establece para la parcela la consolidación de la forma actual de la edificación existente, en cuanto a perfil, altura y edificabilidad sobre rasante.

En cuanto la calificación pormenorizada, dentro de la delimitación de la parcela catastral se definen parcelas de b.10 *uso industrial*, f.20 *espacios libres urbanos comunes* y e.10 *red de comunicación viaria*. Las condiciones de usos son las establecidas para dichas zonas en el PGOU.

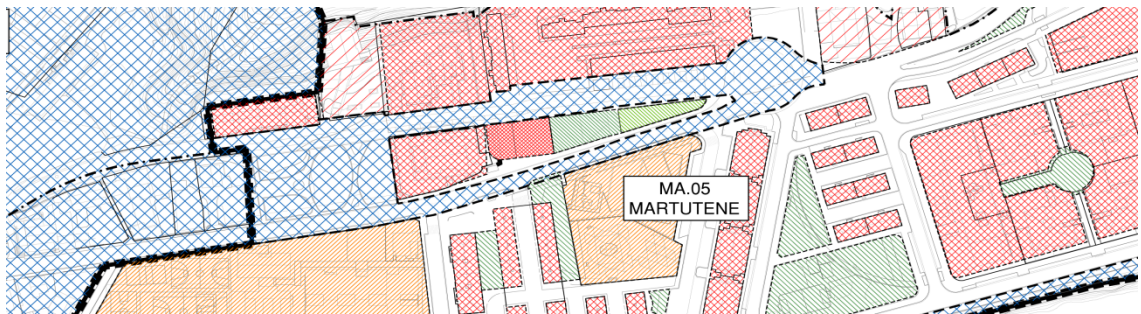


La reserva de suelo a la que se recurre para resolver el cumplimiento de los estándares urbanísticos se encuentra en el Polígono 55, junto al parque de Puio, y actualmente tiene una clasificación de Suelo No Urbanizable.

2.4.2 Situación modificada

La modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián efectúa, de manera resumida, las siguientes propuestas:

- Desaparece en la calificación de uso industrial (b.10) de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU..
- Se ordena una parcela de uso residencial de edificación abierta (a.30)
- Se crea una nueva dotación de espacios libres f.10 *espacios libres urbanos* y se mantiene la calificación de f.20 *espacios libres urbanos comunes*, de la zona sur de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU, con motivo de ordenar las dotaciones locales reglamentarias de espacios libres urbanos.
- Se elimina la calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la parcela afectada por la Modificación del PGOU



2.5 Zonificación acústica

La zonificación acústica es uno de los condicionantes superpuestos a la ordenación que establece el vigente PGOU 2010 de Donostia-San Sebastián.

La totalidad del barrio de Martutene está incluido en una zona acústica caracterizada por su uso residencial (Zona A) donde son de aplicación los objetivos de calidad acústica y valores límite aplicables a áreas urbanizadas existentes, que están definidos en el anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre¹⁷.

En la modificación del PGOU, que se pretende, se mantienen los mismos objetivos de calidad acústica vigentes. Estos objetivos se aplican a las zonas de uso residencial, espacios edificados y

¹⁷ DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. BOPV nº22 del 16 de noviembre de 2012.

zonas privadas ajardinadas, así como a las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Los objetivos en las áreas urbanizadas son los siguientes:

Índices de ruido.		
Ld	Le	Ln
65	65	55

En el espacio interior habitable de los edificios previstos en la modificación del PGOU, las exigencias son las siguientes:

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Docente	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

En base a sus competencias, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, tiene elaborados los mapas de ruido de su ámbito territorial, así como un plan de acción a cinco años, 2013-2018, en materia de contaminación acústica correspondientes a los mapas de ruido elaborados.

En lo que se refiere al ámbito de la modificación, se van a evaluar los niveles de ruido correspondientes al tráfico viario y ferroviario, que son los que mayor incidencia tienen.

La verificación del cumplimiento de la calidad acústica de las edificaciones y viviendas conforme a la normativa autonómica de aplicación a las mismas previsiblemente no va a originar el cumplimiento de requisitos extraordinarios, de acuerdo a lo expresado en dicho estudio.

2.6 Memoria de sostenibilidad económica

El presente estudio se lleva a cabo en base a lo previsto en la vigente legislación urbanística, particularmente en los preceptos siguientes: artículo 22.4 del *RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Dicha normativa dispone que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Esta memoria tiene, por tanto, el objetivo de analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto, por una parte, los costes a cargo del Ayuntamiento, y, por, otra los ingresos municipales estimados. Se realizará el correspondiente estudio.

3 PLANOS DE INFORMACIÓN

El PGOU vigente, dispone de planos generales y de planos que corresponden a la normativa particular de cada uno de los barrios del término municipal.

En este documento se incluyen como planos de información (I) aquellos de estos planos que se refieren a aspectos que, o bien van a ser modificados, o bien aportan información territorial urbanística que se ha considerado de interés. Esta información se ha completado con un nuevo plano a escala 1/500 que aporta datos topográficos.

Compone la relación los siguientes planos:

Planos Generales de Información:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Nº.Vigente PGOU</u>	<u>Título</u>	<u>Motivo</u>
I.1	I.3	Delimitación de barrios	Información urbanística
I.2	II.1.1	Zonificación global del término municipal	Se modifica
I.3	II.1.2	Clasificación del suelo.	Información urbanística

Planos de información del Barrio de Martutene:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Nº.Vigente PGOU</u>	<u>Título</u>	<u>Motivo</u>
I.4	Plano 2 (AU)	Zonificación global.	Información urbanística
I.5	Plano 2 (AU)	Zonificación pormenorizada. (Estado actual)	Se modifica

Planos de detalle:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Título</u>	<u>Motivo</u>
I.6	Topográfico inicial. Ámbito de la modificación	Ampliar información
I.7	Parcelas del AY.11 PUIO-LANBERRI (polígono 55)	Se modifica

4 PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se incluyen en este apartado el único plano modificado que tiene el rango de ordenación pormenorizada.

Esta información se ha completado con un nuevo plano a escala 1/500 que detalla la propuesta ordenación general que se hace para el ámbito afectado por la Modificación Puntual del PGOU 2010 que propone este documento.

Compone la relación los siguientes planos:

Planos de ordenación del Barrio de Martutene:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Título</u>
II.1	Zonificación pormenorizada modificada.
II.2	Zonificación pormenorizada modificada. Bajo rasante

Planos de ordenación del Polígono 55:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Título</u>
II.3	Parcelas del AY.11 PUIO-LANBERRI (polígono 55) modificación.

Planos de detalle:

<u>Nº Modif.</u>	<u>Título</u>
II.4	Ordenación general propuesta

5 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

El artículo 62 de la Ley 2/2006 dispone que el estudio de viabilidad económico-financiera debe constituir uno de los documentos de los planes generales, y en este caso, de la modificación puntual del PGOU.

Se realizará el correspondiente estudio.

6 ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U.”MA.05 MARTUTENE” (Martutene)

La ordenanza particular del área A.U.”MA.05 MARTUTENE” queda modificada en los términos siguientes:

A.U.”MA.05 MARTUTENE” (Martutene)

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ocupa los suelos de la margen derecha de la vega del Urumea situados entre el Puente de Martutene al Norte y el suelo no urbanizable al Sur. Tiene una superficie de 146.865 m².

Constituye el núcleo principal del barrio, y está básicamente ocupado por edificaciones residenciales junto con las correspondientes dotaciones complementarias.

La delimitación de este ámbito en su colindancia con el ámbito “MA.06 Sarrueta” y el sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvia y parte del Paseo Martutene) podrá ser modificada por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en “Sarrueta y entorno” en la medida y con el alcance con el que, en atención a razones debidamente justificadas, se estime conveniente. Más en concreto, ese reajuste podrá afectar a los límites de este ámbito coincidentes con los del Subámbito “MA.01 Trinquete-Ribera del Urumea”.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de las condiciones urbanísticas generales del Ámbito, incluidas las edificaciones existentes en él. Algunas de ellas han sido implantadas en los últimos años de acuerdo con las previsiones del Plan General de 1995, complementadas con las establecidas en el planteamiento promovido en su desarrollo, conformado por los documentos que se indican a continuación, y que se convalida:
 - Estudio de Detalle “LM.14 Artolategi” (aprobación definitiva: 26/09/96).
 - P.E.R.I.”LM.15.2 Etxarriene” (aprobación definitiva: 16/12/97).
 - Modificación P.E.R.I.”LM.15.2 Etxarriene” (aprobación definitiva: 05/06/02).
 - Plan Especial “LM.15 Martutene” Colonia del Pilar (aprobación definitiva: 24/07/2007).

- No obstante lo anterior, este Plan General plantea también acciones de renovación urbana en el extremo Norte del ámbito, en donde confluyen distintas circunstancias que, con directa o indirecta incidencia en él, las hacen necesarias. Algunas de ellas son las siguientes:

- Ejecución de las obras necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, llevando a la práctica las medidas planteadas en el “Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea”, desarrollas tanto mediante el “Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián”, como los que pudieran promoverse en el futuro.
Esas medidas conllevan, entre otros extremos, el ensanchamiento del cauce del río Urumea en ese entorno, y la sustitución del actual puente de Martutene.
 - Elevación de la rasante del viario situado a ambos lados del puente de Martutene con el fin de adaptarlo, entre otros extremos, a la fijada para el mencionado nuevo puente. Se estará a ese respecto a lo que de manera global y coordinada determinen los proyectos hidráulicos y urbanísticos (a promover en desarrollo de este Plan).
 - Afecciones asociadas a la reforma integral del ámbito de Sarrueta, y, en concreto, a la reconfiguración de los accesos al mismo.
- Dentro de este ámbito se delimitan los subámbitos “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea” y “MA.05.2 Zapirain” con los objetivos que se exponen a continuación:
- Renovación urbana del subámbito “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea”, justificada tanto por razones generales asociadas al estado actual de deterioro de determinadas partes del mismo, como, en particular, a las afecciones derivadas del nuevo encauzamiento del río Urumea. Con ese fin se plantea el derribo de algunas de las edificaciones existentes y su sustitución por otras nuevas.
Se prevén, en ese subámbito, nuevos desarrollos con una edificabilidad total de 11.315 m²(t). De ese total, 9.465 m²(t) se destinan a uso residencial. El número de viviendas proyectado es de, aproximadamente, 105 viv.
 - Destino del subámbito “MA.05.2 Zapirain” a usos dotacionales públicos: usos ferroviarios; usos deportivos de carácter descubierto, asociados, entre otros extremos, a la reubicación de las instalaciones actualmente existentes en el ámbito de Sarrueta (campo de fútbol, etc.); espacios libres; etc.
Se prevé la implantación de los usos dotacionales públicos distintos de los ferroviarios en las debidas condiciones de compatibilidad con los criterios vigentes en materia de inundabilidad, de preservación del dominio público marítimo-terrestre (teniendo en cuenta su afección a la zona de protección del mismo), y en materia ferroviaria (dada su implantación parcial en la zona afectada por la nueva red ferroviaria a su paso por ese entorno, concretamente debajo del viaducto previsto). El hecho de que el objetivo de

las citadas instalaciones deportivas sea el de sustituir la actual dotación deportiva emplazada en Sarrueta justifica su cómputo como dotación local dentro del ámbito del Plan Especial al que se alude a continuación.

La implantación de esas instalaciones deportivas, ha de complementarse, además, con la reposición del bidegorri y del itinerario peatonal existentes en ese entorno, dadas las afecciones que aquellas conllevan en las redes actuales de esa naturaleza; esa reposición incide tanto dentro del subámbito como en terrenos no urbanizables colindantes con él.

Esos subámbitos tienen una superficie total de, respectivamente, 25.572 m² y 37.486 m².

- Reordenación del sistema general viario en condiciones que conllevan el reajuste de los cometidos actuales del Paseo de Martutene y del Camino del Tranvía en materia viaria y de tráfico.

Esa reordenación conlleva la configuración de ese sistema general mediante, por un lado, la totalidad del Camino del Tranvía, y, por otro, una determinada parte del Paseo de Martutene.

Posibilita, además, el destino parcial del citado Paseo a viario preferentemente peatonal o de coexistencia, y la creación de un entorno de gran calidad urbana, sin barreras conformadas por infraestructuras viarias de tráfico de paso, en el que se integran, además de esa parte del Paseo, el parque Marie Curie, la ikastola y la parte del barrio de Martutene en la que reside gran parte de su población actual.

En todo caso, se ha de tener en cuenta que la previsión incorporada a ese respecto en este proyecto conlleva la determinación de un esquema básico de ese sistema general viario que podrá ser reajustado, ensanchado, mejorado, etc. por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial denominado "Sarrueta y entorno".

- Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto territorial denominado "Sarrueta y entorno" (conformado por el ámbito urbanístico "MA.06 Sarrueta", y los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain", y "MA.07.2 Atorrasagasti"), con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

En el contexto de la determinación de esa ordenación pormenorizada serán objeto de atención precisa las propuestas resultantes de los citados proyectos hidráulicos de tratamiento del río Urumea a los efectos de la adecuada coordinación e integración de los objetivos urbanísticos e hidráulicos.

En lo referente al subámbito "MA.05.2 Zapirain" (así como a los terrenos situados en su entorno y destinados a fines ferroviarios), al tiempo que se incluye en el ámbito que ha

de ser objeto de ese Plan Especial, se determina su ordenación pormenorizada en este mismo proyecto. Esta ordenación podrá ser consolidada y/o reajustada por ese Plan Especial. En todo caso, las previsiones planteadas en ese subámbito podrán ser objeto de ejecución inmediata tras la aprobación definitiva de este proyecto, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación.

- Determinación en ese Plan Especial, y en los documentos a promover en su desarrollo, de las condiciones de ejecución urbanística de la ordenación proyectada en el ámbito objeto del mismo, incluidas las relacionadas con la delimitación del o de los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidad de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en esta Norma Particular.

En ese contexto, en este proyecto y con carácter meramente orientativo se delimita el ámbito de actuación integrada "AAI.II.18" (conformado por el ámbito "MA.06 Sarrueta" y los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti"; con excepción, en este último caso, de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología "a.40" ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43). El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno" deberá determinar las previsiones precisas y definitivas a ese respecto.

- Determinación en este mismo Plan de las medidas necesarias para la obtención anticipada de los terrenos y bienes del subámbito "MA.05.2 Zapirain" (concretamente las de ese Subámbito destinadas a instalaciones deportivas, espacios libres públicos y bidegorri), así como de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, se plantea la intervención mediante cualesquiera de los mecanismos regulados en la legislación urbanística vigente con ese fin (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Esas medidas se complementarán con la obtención mediante expropiación de los terrenos exteriores a ese subámbito, clasificados como suelo no urbanizable y afectados por las previsiones de reposición del bidegorri actual.

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:
 - La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe previsto en los artículos 112 y 117 de la citada Ley de Costas.

En la zona de servidumbre de protección emplazada en el subámbito “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea” no se podrán ubicar edificaciones residenciales, tal como dispone el artículo 25.1 de la Ley de Costas, y, en todo caso, las edificaciones existentes en dicha zona de servidumbre, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de esa Ley (debiendo tenerse en cuenta a este respecto los reajustes introducidos en la misma por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013).

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

- Aplicación del criterio de potenciar el uso característico del ámbito, sin perjuicio de otros usos de actividad compatibles, eliminando de la ordenación pormenorizada del resto del ámbito el único uso industrial existente. Se propone por tanto la reordenación de la parcela privada MA-01, destinándola al uso característico del ámbito a.30 residencial de edificación abierta.

III. REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1. Zona “A.30/MA.05- Residencial de Edificación Abierta” (Superficie: 118.724 m²)

1.1.1. Subámbito “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea” (Superficie:21.753 m²)

A. Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- Edificación consolidada (estimación):.....2.053 m²(t)

El Plan Especial a formular determinará con carácter definitivo las parcelas a consolidar, y la edificabilidad del conjunto de las mismas es la asociada a sus parámetros formales de edificación.

En estas parcelas, la edificabilidad urbanística normativa será la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

- Nueva edificación:.....11.315 m²(t)

- Bajo rasante:

- La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del Subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Sobre rasante:

Los que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en “Sarrueta y entorno” (conformado por el ámbito urbanístico “MA.06 Sarrueta”, y los subámbitos “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea” y “MA.05.2 Zapirain”) con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30", establecidas en este Plan General.
- b) Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:
- Edificabilidad residencial ordenada:.....9.465 m²(t)
 - Edificabilidad residencial a sustituir: (VL).....2.208 m²(t)
 - Nueva edificabilidad residencial:.....7.257 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO (20%):.....1.452 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VT (20%):.....1.451 m²(t)
 - De promoción libre (60%):.....4.354 m²(t)
- c) Edificabilidad destinada a otros usos autorizados
(usos terciarios...):.....1.850 m²(t)

1.1.2. Resto de la Zona Residencial (Superficie:96.971 m²)

A. Condiciones generales de edificación

- a) Edificabilidad urbanística:
- Sobre rasante:
 - La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes, con la excepción de la edificabilidad de uso residencial de nueva planta que se ordena sobre la parcela "MA-01 – a.30 de 1.620,00 m² (t)
 - Bajo rasante:
 - La edificabilidad urbanística autorizada de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante del mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General (artículo 30).

B. Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el Plan General para la zona global de tipología "A.30".

1.2. Zona "E.10/MA.05-Sistema General Viario" (Superficie: 4.925 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

En todo caso, la propuesta de sistema general viario incluida en este Plan constituye un esquema básico del mismo, que podrá ser reajustado, ensanchado, complementado, etc. por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial denominado "Sarrueta y entorno" en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

1.3. Zona "E.10/MA.05-Sistema General Ferroviario" (Superficie: 23.216 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, complementadas o reajustadas en los términos que se indiquen a continuación. Así, se autorizan asimismo:

- Las instalaciones públicas de interés general, destinadas a usos distintos del ferroviario (deportivas...), en la medida en que son compatibles con el destino general de la zona a usos ferroviarios, y cuenten con la autorización de la entidad competente en la materia. En concreto, se autoriza la implantación de ese tipo de instalaciones debajo del viaducto ferroviario proyectado en las inmediaciones del medio urbano de Martutene, así como su colindancia.
- Las actuaciones justificadas por las obras hidráulicas afectadas con incidencia en el sistema general ferroviario, incluidas las actuaciones expropiatorias justificadas por aquellas.
- La totalidad de tipologías de parcelas urbanísticas pormenorizadas ordenadas por este proyecto dentro de la zona del sistema general ferroviario (previstas en sus planos de zonificación pormenorizada), con la edificabilidad asociada a las edificaciones existentes y autorizadas en ellas, y con los usos asimismo autorizados en esas parcelas.

2. Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

- El régimen de ordenación pormenorizada del Subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en "Sarrueta y entorno" (conformado por el ámbito urbanístico "MA.06 Sarrueta", y los subámbitos "MA.05.1 trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti").

- El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito "MA.05.2 Zapirain" es el establecido en este proyecto.

En todo caso, dicho formará parte del ámbito de afección del Plan Especial de Ordenación Urbana antes mencionado.

En ese contexto, dicho Plan Especial podrá consolidar o reajustar la ordenación pormenorizada propuesta en este proyecto para esos subámbito.

- El régimen de ordenación pormenorizada del resto de este ámbito urbanístico es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución

A. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

B. El sistema general ferroviario.

El régimen de programación y ejecución de la nueva red ferroviaria a su paso por este ámbito se adecuará a los criterios que determine la Administración competente en la materia.

C. El río Urumea y su encauzamiento.

- El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua-URA).
- La totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal, incluidas las de sustitución del actual puente de Martutene por el nuevo proyectado, serán ejecutadas y financiadas por dicha entidad (URA).
- Esas obligaciones se extenderán al conjunto de las obras y actuaciones necesarias para adecuar el entorno (rasante del Paseo Martutene; acceso a las edificaciones afectadas, incluidas las situadas en el denominado "callejón del cura"; reposición de cierres de parcela; reposición de infraestructuras de servicios urbanos; etc.) a los condicionantes derivados de las obras hidráulicas, aún cuando incidan en ámbitos de ejecución urbanística (ámbitos de ejecución integrada; unidades de ejecución; etc.) delimitados en este proyecto o en su desarrollo.
- Los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras de encauzamiento del río Urumea e integrados en el subámbito "MA.05.1

Trinquete-Ribera del Urumea" se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos del subámbito objeto de los nuevos desarrollos planteados en él.

A su vez, los terrenos y bienes afectados por dichas obras hidráulicas e integrados en el subámbito "MA.05.2 Zapirain" se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos de ese subámbito.

D. Régimen de ejecución del Subámbito "MA.05.2 Zapirain".

Dicho Subámbito se vinculará (mediante su inclusión o su adscripción) al ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en los que el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno" y los documentos a promover en su desarrollo incluyan el ámbito "MA.06. Sarrueta".

Esa inclusión o adscripción afectará, en concreto, a los terrenos del subámbito vinculados a los usos de espacios libres ("f") y de equipamiento ("g.00"), incluidos los que, teniendo ese destino, están situados debajo de la red ferroviaria proyectada. En lo referente a la inclusión o no de los restantes terrenos del subámbito (destinados exclusivamente a usos ferroviarios) en dichos ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución, se estará a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en "Sarrueta y entorno".

El conjunto de las actuaciones (hidráulicas, ferroviarias, deportivas, etc.) serán objeto de la debida consideración y coordinación global.

E. Remodelación del sistema general viario.

Se prevé la ejecución del sistema general viario ordenado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con inmediatez a la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto.

En todo caso, ese sistema general viario y su ejecución se complementarán con las previsiones que a ese respecto determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno"

IV. REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea"

Dichas condiciones serán las que determine el Plan especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno".

b) Subámbito "MA.05.2. Zapirain"

- Dichas condiciones son las reflejadas en los planos II.1 y II.2 Zonificación Pormenorizada de este proyecto, y en el gráfico "3. Subámbito MA.05.2 Zapirain. Zonificación pormenorizada" adjunto a esta Norma Particular. En consonancia con estas condiciones, el Subámbito se destina a usos dotacionales públicos (ferroviarios, deportivos, espacios libres, etc).

En todo caso, esas condiciones podrán ser reajustadas en el citado Plan especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno".

- De conformidad con lo reflejado en el gráfico "3. Subámbito MA.05.2 Zapirain. Zonificación pormenorizada", en una determinada parte de ese subámbito se prevé la superposición de los dos tipos de subzonas pormenorizadas siguientes:

- Subzona de tipología "e.20. Red de comunicación ferroviaria" en lo referente al vuelo emplazado por encima de la subzona a la que se alude a continuación.
- Subzona de tipología "g.00 Equipamiento comunitario" en lo referente a la cota del terreno (incluidos el vuelo y el subsuelo asociados a las instalaciones equipamentales previstas).

En todo caso, esas condiciones de zonificación pormenorizada podrán ser reajustadas por el citado Plan Especial.

c) Resto del ámbito urbanístico

Dichas condiciones son las reflejadas en los planos II.1 y II.2 Zonificación Pormenorizada de este proyecto.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea"

Dicha edificabilidad será la que determine el Plan especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno".

b) Subámbito "MA.05.2. Zapirain"

- Sobre rasante: 400 m² (t)

- Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo a.30).

c) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico

- Sobre rasante:

La parcela privada MA-01: 1.620,00 m² (t) de edificabilidad residencial “a.30”.

La edificabilidad física sobre rasante del resto de parcelas será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

- Bajo rasante.

Para la parcela privada MA-01 la edificabilidad física bajo rasante de las parcelas es de 3 835,00 m² (t) para garajes y anejos asociados a vivienda libre.

Para el resto de parcelas ordenadas, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Subámbito “MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea”

Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen serán las que determine el Plan especial de Ordenación Urbana a promover en “Sarrueta y entorno”.

b) Subámbito “MA.05.2. Zapirain”

- Sobre rasante:

- Número de plantas: 2 plantas
- Altura: 8 m.

- Bajo rasante:

- El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del Plan General (artículo 30).

c) Resto del ámbito urbanístico

- Sobre rasante:
 - Con la salvedad que se expone a continuación, En las restantes parcelas del ámbito se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales.
 - Parcela privada MA-01:
 - Perfil de edificación: VI
 - Altura de edificación: 18,50 m.
- Bajo rasante:
 - El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del Plan General (artículo 30).

Salvo en el caso de la parcela privada MA-01, donde se estará a lo reflejado en el gráfico 5 MA-01 Normas Particulares de la Parcela. Ficha Gráfica.

D. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- a) Las condiciones de uso, incluidas las reguladoras del régimen jurídico de la edificabilidad residencial de las distintas parcelas que se ordenen en el Subámbito “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea”, serán las determinadas en el Plan Especial a formular en él (extendido al ámbito denominado “Sarrueta y entorno”).
- b) Las condiciones de uso de las distintas parcelas ordenadas en el Subámbito “MA.05.2 Zapirain” son, en cada caso, las asociadas a la tipología de parcela o espacio pormenorizado a la que se vinculan. Esas condiciones podrán ser reajustadas o complementadas por el Plan Especial a formular en “Sarrueta y entorno”.

- c) En lo referente al resto del ámbito urbanístico, dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en él.

2. Categorización del suelo

- a) Subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea" y "MA.05.2 Zapirain", y terrenos destinados a fines ferroviarios, situados en las inmediaciones de ese último subámbito.
- La categorización de los terrenos integrados en el subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" será la que determine el Plan Especial a promover en "Sarrueta y entorno".
 - Los terrenos del subámbito "MA.05.2 Zapirain", así como los situados en sus inmediaciones y destinados a fines ferroviarios, se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada. En todo caso, el citado Plan Especial podrá reajustar esa previsión en la medida en que se estime adecuado.
- b) Resto del Ámbito Urbanístico
- Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones agrarias".
- "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- "C.8 Áreas inundables".
- "C.10 Áreas acústicas".

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Villa Oyon, situada en el Paseo de Martutene 77, fue declarada como Bien Cultural con la categoría de Monumento, mediante Orden de 11 de diciembre de 2012 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

En consonancia con ello, esa villa forma parte del grado A de protección del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 5 de abril de 2013).

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de urbanización.

- El régimen de urbanización del subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" será el que se determine en desarrollo del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

En todo caso, en el supuesto de procederse a la ejecución de las obras de remodelación del sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial, dicha ejecución irá precedida de la elaboración y aprobación de un proyecto de obras de urbanización referente a dicho sistema viario.

- El régimen de urbanización del subámbito "MA.05.2 Zapirain" será el que se determine en proyecto de obras ordinarias de urbanización a promover en él, bien con carácter autónomo y diferenciado, bien complementariamente al proyecto de construcción de las instalaciones deportivas previstas. En todo caso, la parte ferroviaria de ese subámbito será objeto del o de los correspondientes proyectos de esa naturaleza.
- Las obras hidráulicas de encauzamiento del río Urumea serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- Las obras de urbanización del subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" y las obras hidráulicas previstas en el río Urumea serán objeto de la debida coordinación formal y material en todos aquellos extremos en los que ambas intervenciones sean coincidentes.

Con ese fin, los proyectos de obras de urbanización a promover en esos casos determinarán los criterios de coordinación y compatibilización que se estimen

adecuados, en particular en lo referente a las obras de sustitución del puente de Martutene y a sus afecciones en el Paseo de Martutene en su colindancia con aquél (elevación de la rasante del Paseo, etc.).

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones de delimitación de ámbitos de actuación integrada y de formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.

- En lo referente a los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas se estará a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado "4.C" del anterior epígrafe III).
- En lo referente al subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.
- En lo referente al subámbito "MA.05.2 Zapirain" se estará a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado "4.D" del anterior epígrafe III).

B. Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...)

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el o los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que delimite dicho Plan Especial.

En todo caso, en lo referente a los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas, así como a los incluidos en el subámbito "MA.05.2 Zapirain", se estará a lo establecido en, respectivamente, los apartados "4.C" y "4.D" del anterior epígrafe III.

C. Condiciones de obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

- El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en "Sarrueta y entorno" (incluido el subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea"), así como los documentos a promover en su desarrollo, determinarán las propuestas necesarias para garantizar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados definitivamente por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, complementariamente a su vinculación al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado "4.C" del anterior epígrafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa...) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y

Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto, con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial.

La relación definitiva de los terrenos, edificios, bienes y derechos afectados definitivamente por esas obras, así como de sus titulares, será la que resulte del o de los proyectos hidráulicos definitivos, y la que se determine en los expedientes que se promuevan a los efectos de su obtención por la Administración.

- Se actuará mediante expropiación a los efectos de posibilitar y materializar la disponibilidad de los terrenos y bienes afectados temporalmente por las obras hidráulicas.
- En el subámbito "MA.05.2 Zapirain" se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos del subámbito "MA.05.2 Zapirain" destinados a instalaciones deportivas públicas, espacios libres públicos y bidegorri. Para ello, complementariamente a su vinculación al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado "4.D" del anterior epígrafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa...) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto, con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial. Esos mecanismos de obtención se extenderán al conjunto de los terrenos objeto de los referidos destinos, incluidos los situados dentro de la zona del sistema general ferroviario delimitada en este proyecto, sin perjuicio de que, en su momento, se pongan a disposición de la entidad competente en materia ferroviaria, en los términos que se estimen adecuados.

A su vez, la obtención de los restantes terrenos y bienes del subámbito destinados a usos ferroviarios se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la entidad competente en la red ferroviaria proyectada. Los costes de obtención de esos terrenos y bienes serán abonados por dicha Administración ferroviaria.

- Se procederá a la expropiación de los terrenos integrados en el ámbito "AAE.1/SNU.MA", clasificados como suelo no urbanizable y colindantes con el subámbito "MA.05.2 Zapirain", afectados por las previsiones de reposición del bidegorri existente en ese entorno. Dicha expropiación será promovida de manera conjunta y coordinada con el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en dicho subámbito.
- La obtención de los restantes terrenos y bienes afectados por la nueva red ferroviaria e integrados en la zona global de tipología "E.20 Redes ferroviarias" se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la Administración competente en materia ferroviaria. Los costes de obtención de esos terrenos y bienes serán abonados por dicha Administración ferroviaria.

D. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

- El desarrollo planteado en la parcela privada MA-01 se entenderá sujeto a las siguientes obligaciones:
 - Cesión del suelo con destino a dotaciones públicas al Ayuntamiento de San Sebastián.
 - Ejecución de las obras de urbanización que requieran los terrenos para alcanzar los servicios urbanísticos requeridos por la normativa urbanística.
- En lo referente a los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" y "MA.05.2 Zapirain", dichas condiciones serán las que se definan bien en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).
- Los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas serán considerados como carga de urbanización vinculada a los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución en los que se integren aquellos.
- Las obras de construcción de las nuevas instalaciones deportivas previstas en el subámbito "MA.05.2 Zapirain" serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián.
- En atención a lo indicado en el anterior apartado "III.4.C" de esta Norma Particular, los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal dentro de los ámbitos de ejecución urbanística que se delimiten en desarrollo de este proyecto (ámbitos de actuación integrada; unidades de ejecución;

ámbitos de actuaciones de dotación; etc.) serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos.

E. Los coeficientes de ponderación de usos

- Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General, complementado en los términos establecidos en este proyecto.

3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

- Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones, instalaciones y usos afectados por las obras hidráulicas proyectadas, a derribar y/o eliminar para la ejecución de éstas.

Se considerará que esa declaración afecta tanto a las edificaciones e instalaciones reflejadas en el plano "II.5 Condiciones de ejecución urbanística. Edificaciones fuera de ordenación", incluido en el documento "4. Planos" del proyecto “Levantamiento parcial suspensión aprobación definitiva P.G.O.U San Sebastián referida a la Vega del Urumea”, como a las restantes afectadas por las citadas obras hidráulicas. Además, esa declaración se extiende al conjunto de los usos y actividades existentes y/o desarrollados en los terrenos, edificaciones e instalaciones afectados por esas mismas obras.

- Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones, construcciones y/o instalaciones existentes sobre la finca donde actualmente se emplaza la Estación de Servicio “Mendiburu”.
- En lo referente a la parte restante del subámbito “MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea”, no afectada por las obras hidráulicas, así como al subámbito “MA.05.2 Zapirain”, se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito “Sarrueta y entorno”.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

- En ese contexto, en atención a su incidencia en terrenos de alto valor agrológico, el desarrollo y la ejecución de las propuestas de implantación de instalaciones deportivas y espacios libres en el subámbito "MA.05.2 Zapirain" se adecuará a los siguientes criterios:
 - Mantenimiento de los terrenos de valor agrológico en las partes del Subámbito destinadas a espacios libres, y tratamiento de éstos en condiciones compatibles con ese mantenimiento.
 - Recogida y acopio diferenciados de las tierras de alto valor agrológico y/o de las capas vegetales que tengan ese valor, a realizar con el necesario rigor técnico, en las partes del subámbito no destinadas a espacios libres.
 - Reutilización de esas tierras de conformidad con alguno o algunos de los criterios siguientes:
 - Mejora agraria de otros terrenos rurales vinculados a la explotación agraria de la que formen parte aquellas tierras.
 - Mejora agraria de otros terrenos rurales del barrio de Martutene.
 - Utilización de las mismas en labores de mejora, restauración y ajardinamiento de espacios libres del barrio de Martutene.
 - Mejora agraria de otros terrenos rurales del municipio.
 - Utilización de las mismas en labores de mejora, restauración y ajardinamiento de espacios libres del municipio, incluidos aquellos que pudieran destinarse a huertas de ocio o colectivas.

IX.- GRÁFICOS

1. Delimitación del subámbito "MA.05.1 Trinquete - Ribera del Urumea".
2. Delimitación del subámbito "MA.05.2 Zapirain".
3. Subámbito "MA.05.2 Zapirain". Zonificación pormenorizada. Superposición.
4. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.
5. MA-01 Normas Particulares de la Parcela. Ficha Gráfica.

7 ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U. “AY.11 PUIO-LANBERRI”

La ordenanza particular del área A.U.“AY.11 PUIO-LANBERRI” queda modificada en los términos siguientes:

A.U. “AY.11 PUIO-LANBERRI” (Ayete)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en las laderas de Ayete, en su vertiente hacia Amara Berri, que se extiende de Norte a Sur desde el vial Amara- Ibaeta hasta las proximidades de la Carretera Variante en su tramo Miramon/Zorroaga. Tiene una superficie de 399.592 m².

Se encuentra desarrollado en su totalidad con arreglo al Plan Parcial formulado al efecto (aprobación definitiva: 15 de junio de 1993), y a la posterior modificación del mismo (aprobación definitiva: 31 de octubre de 1996).

Presenta las características morfológicas propias de los desarrollos en ladera, con bloques sueltos en parcela privada adaptados a la topografía, y tiene la particularidad de contener el parque urbano de Puyo, perteneciente al sistema general de Espacios Libres.

Recientemente, ha sido formulado un documento de Modificación del Plan General de 1995

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial y de su modificación anteriormente citados, que fueron formulados para su desarrollo y que el presente Plan General convalida.
- Se convalida igualmente la Modificación del Plan General de 1995 aprobada el 27 de abril de 2007, que contiene determinaciones tanto de nivel estructural como pormenorizado, y que afecta como se ha dicho a dos enclaves concretos del Ámbito.
- Sus objetivos son, entre otros, la implantación de usos de vivienda, mayoritariamente protegida, en torno a un espacio libre de relación en uno de esos enclaves, así como la construcción de un equipamiento deportivo (campo de fútbol) en el otro. Se prevé, en concreto, la construcción de un total de 137 viviendas, de las que 61 se vinculan al régimen de VPO, 38 al de las viviendas tasadas, y las 38 restantes son de promoción libre.
- No obstante, y en aplicación del criterio general adoptado en el presente proyecto en relación con la dimensión de los espacios libres de rango estructural, la plaza proyectada se excluye del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

- Cabe señalar que los terrenos afectados por dicho expediente de Modificación se identifican en este Plan General como subámbito “AY.11.1 Lanberri”, de carácter discontinuo, que es coincidente con el Ámbito de Actuación Integrada “AAI.1.7”.
- Asimismo, este Plan General modifica las condiciones de edificación en subsuelo, extendiéndose a este ámbito el criterio general establecido al respecto.
- Está prevista la disposición de un edificio para alojamientos dotacionales con unas 29 unidades en la calle Merkezabal.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.30/AY.11 – Residencial de Edificación Abierta” (Superficie: 273.729 m²)

1.1.1.- Subámbito “AY.11.1 Lanberri” (Superficie: 46.003 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 12.110 m2(t)
- Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Perfil de la edificación:
 - Sobre rasante..... V
 - Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- Altura de edificación..... 15,00 m.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.30” (Doc. “B” Libro Primero. Normas Urbanísticas Generales).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad residencial preexistente: 674 m² (t)
- Nueva edificabilidad residencial: 11.086 m² (t)
 - Vinculada al régimen de VPO (43%): 4.770 m² (t)
 - Vinculada al régimen de viv. tasada (31%):3.420 m² (t)
 - De promoción libre: 3.570 m² (t)
- Edificabilidad residencial total: 11.760 m² (t)

c) Edificabilidad para otros usos autorizados: 350 m² (t)

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial “A.30” (Superficie: 227.726 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
- Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso:

- Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global “A.30 Residencial de edificación abierta”, establecidas en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).
- Se procederá a la ordenación de una parcela destinada a implantación de alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 1.035 m².

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. “29.5.A” del documento “2.1. Normas Urbanísticas Generales”).

1.2.-Zona “E.10/AY.11 – Sistema General Viario” (Superficie: 7.831 m2)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta tipología de zona global (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

1.3.-Zona “F.10/AY.11–Sistema General de Espacios Libres Urbanos”

(Superficie: 118.356 m²)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general en este Plan para las zonas globales de esta tipología (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

En lo que se refiere al Subámbito “AY.11.1 Lanberri”, la ordenación pormenorizada es la definida en el documento de Modificación del Plan General de 1995 a la que se ha hecho referencia en los anteriores epígrafes I y II, y que ahora se convalida.

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito “AY.11.1. Lanberri”.

- Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3. Zonificación Pormenorizada” de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en la citada Modificación del Plan General de 1995 convalidada, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en esta última.

b) Resto del Ámbito Urbanístico

- Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3. Zonificación Pormenorizada” de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito “AY.11.1. Lanberri”.

- Sobre rasante, la edificabilidad física es la determinada para cada una de esas parcelas en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Parcelas ordenadas en el Subámbito “AY.11.1. Lanberri”.

- Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas para cada parcela por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

- Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).
- b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.
- Sobre rasante, dichas condiciones son las resultantes de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de las parcelas.
 - Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

En el Subámbito “AY.11.1. Lanberri”, dicho régimen jurídico será el determinado por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada para cada una de las parcelas residenciales ordenadas.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito “AY.11.1. Lanberri”

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” y “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que determine el planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito “AY.11.1 Lanberri” es el definido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

El subámbito “AY.11.1 Lanberri” constituye el Ámbito de Actuación Integrada independiente “AAI.1.7”.

Las condiciones de actuación del subámbito serán las que se establecen tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución, incluido el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

El citado ámbito de actuación integrada “AAI.1.7” será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

Dicho Programa procederá, entre otros extremos, a la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la determinación del consiguiente sistema de actuación.

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

En lo referente al subámbito "AY.11.1 Lanberri", dichas condiciones serán las que se definen en la referida Modificación del Plan General de 1995 consolidada, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación a promover en la o las unidades de ejecución que se delimiten con ese fin.

D.- Coeficientes de ponderación de usos

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

8 RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN

8.1 Introducción

Se redacta el documento presente titulado como Resumen Ejecutivo, en cumplimiento del artículo 32.a del *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes que establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística*, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesto al público un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere vigente con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

La Modificación Puntual del PGOU, va a incidir en el Barrio de Martutene, más en concreto en el A.U."MA.05 MARTUTENE", afectando a 1 824,00 m² de los 146 865 m² que tiene el ámbito urbanístico en el que se ubica la Estación de Servicio. Para ello va a ser necesario clasificar cierta superficie de terreno para destinar a la red municipal de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres. En particular, se reclasifica una superficie de 324,00 m² de terrenos colindantes al parque de Puio.

8.2 Objetivos y criterios generales de la ordenación

8.2.1 Objetivo principal de la modificación del PGOU

La sociedad ESTACIÓN DE SERVICIO MENDIBURU S.L. lleva desempeñando la actividad de Estación de Servicio en dicha parcela desde 1967 con 6 depósitos, que actualmente ha de sustituir. Acometiendo unas obras, que implican la total renovación de la instalación.

El Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, debido a la inadecuación de la ubicación de unos usos industriales colindantes a un equipamiento escolar, la innecesariedad de una estación de servicio en dicha ubicación y el manifiesto interés de los vecinos del barrio de Martutene en eliminar la actividad de estación de servicio existente, ha estimado que es necesario promover el cambio calificación de los citados terrenos y adaptarlos al uso residencial del resto del núcleo central del barrio.

8.2.2 Criterios y objetivos adoptados en la Ordenación de la modificación de PGOU

En base a esta voluntad de partida, se han marcado los siguientes criterios y objetivos:

- Derribar la Estación de Servicio e intervenir, de ser necesario, en el subsuelo.
- Modificar el uso *industrial* (b.10) de la parcela por el uso *residencial* (a.30), característico del ámbito.

- Edificar un bloque residencial de edificación abierta, con unas características de perfil semejantes a las edificaciones del entorno. Esto significa un aumento de la edificabilidad urbanística de la parcela, y por tanto del A.U. "MA.05 MARTUTENE"
- Dado que el perfil en altura de este nuevo bloque es mayor al existente, se desplaza el nuevo edificio hacia el interior de la parcela y se retranquea la última planta para respetar las condiciones de asoleamiento de las viviendas colindantes al norte de la parcela.
- Siguiendo los criterios que en el vigente PGOU, para implantar los edificios resultantes, se ocupa la parte norte de la parcela dejando libre *un espacio libre urbano común* (f.20) al sur. Entre ambas zonas se proyecta un nuevo *espacio libre urbano* (f.10).
- Este nuevo espacio urbano se sumará a la red de espacios públicos de calidad que vertebran el eje estructurador formado por Trambia Kalea y Martutene Pasalekua.
- Se elimina la calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la parcela afectada por la Modificación del PGOU

Paralelamente, la ejecución de esta Alternativa 1 conlleva la necesidad de clasificar una porción de terreno colindante al parque de Puio, como Suelo Urbano con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

8.3 Descripción de la propuesta de ordenación

8.3.1 Referente a los objetivos y criterios del planeamiento

Son los siguientes:

- Se hace viable la reordenación urbanística de la actual parcela destinada a estación de servicio a fin de establecer los mecanismos jurídicos y urbanísticos que permitan conjugar la ejecución de una promoción residencial en sustitución de las actuales edificaciones industriales.
- Entre los parámetros urbanísticos a modificar figura el aumento de edificabilidad urbanística para uso residencial con respecto a la asignada en el PGOU vigente.
- Se cede al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián las dotaciones relativas al incremento de edificabilidad, así como las áreas ocupadas por los espacios libres urbanos.
- Dentro de la nueva parcela privada resultante se resolverá el programa residencial.

Mediante los objetivos y criterios expuestos se verifica que la modificación puntual obedece a un objetivo social, donde se trata de equilibrar, en lo posible, gastos e ingresos en la operación urbanística.

8.3.2 La zonificación global

Se mantiene la calificación global actual: A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA, que es la característica del A.U.MA.05 MARTUTENE.

8.3.3 La zonificación pormenorizada

Debido a la modificación puntual introducida, la calificación pormenorizada del PGOU vigente se modifica en los términos siguientes:

- Desaparece en la calificación de uso industrial (b.10) de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU..
- Se ordena una parcela de uso residencial de edificación abierta (a.30)
- Se crea una nueva dotación de espacios libres f.10 *espacios libres urbanos* y se mantiene la calificación de f.20 *espacios libres urbanos comunes*, de la zona sur de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU, con motivo de ordenar las dotaciones locales reglamentarias de espacios libres urbanos..
- Se elimina la calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la parcela afectada por la Modificación del PGOU

8.3.4 Las edificabilidades física, urbanística y ponderada

La edificabilidad física máxima prevista en la modificación puntual del PGOU es:

- Sobre rasante.....1 810,00 m² (t)
- Bajo rasante.....3 835,00 m² (t)

La edificabilidad urbanística es la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo, quedando por tanto excluida la superficie del local previsto para equipamiento comunitario: De esta manera, la edificabilidad urbanística máxima que se prevé es:

- Sobre rasante, para vivienda libre.....1 620,00 m² (t)
- Bajo rasante, para garajes y anejos libres.....3 664,00 m² (t)

La edificabilidad ponderada se obtendrá a partir de la aplicación de unos coeficientes de ponderación a la edificabilidad urbanística, en función del uso previsto, que deberán actualizarse.

8.4 Criterios específicos de ordenación de la parcela privada resultante MA-01

La nueva parcela privada MA-01 tiene una superficie de 556,01 m² sobre rasante y de 1.065,70 m² bajo rasante.

La propuesta se basa en la construcción de un edificio de 6 plantas (PB+5) sobre rasante. Los mayores retranqueos respecto al edificio colindante y la forma y distribución compacta, permiten, que el impacto respecto a los vecinos y el entorno del volumen sea similar a la situación actual.

La totalidad de la edificabilidad sobre rasante es de 1 620,00 m² (t) y se destina a vivienda libre en un número que puede ser de unas 14 viviendas.

Bajo rasante, se prevé la ocupación total de la parcela en una única planta. Sin embargo se contempla en la ordenación la construcción hasta 4 plantas para respetar el carácter general del PGOU. Es decir, la edificabilidad ordenada es de 3 727,80 m² (t).

La alineación de la parcela y del nuevo edificio tiene una orientación norte-sur.

Las alineaciones definidas y tienen un carácter máximo, no pudiendo ser rebasadas por cuerpos salientes o volados a excepción de la alineación sur, la que da a la futura nueva plaza.

Aunque la distribución de viviendas en función de su tipología es un aspecto que se deja libre, a definir por el promotor, la distribución estudiada para verificar la adecuación técnica de la propuesta permite que todas las viviendas dispongan de orientación sur.

En Donostia-San Sebastián a 15 de diciembre de 2017,

Leticia García Moreno, Arquitecto.