



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

Libro Decimocuarto
MARTUTENE (MA)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

**DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

Libro Decimocuarto
MARTUTENE (MA)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.
Laura Muguerza Montero. Economista.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.
Carlos Martinez de Arespe. Delineación.
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

COLABORADORES

- * Departamento de Urbanismo.
- * Movilidad, transporte:
 - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
 - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
 - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
 - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
 - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
 - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
 - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
 - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
 - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- * Infraestructuras de servicios:

Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- * Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
 - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
 - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
 - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
 - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
 - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- * Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
 - . Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- * Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- * Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
 - S.G.S.Map.
- * Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

INDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

**"2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y
ÁMBITOS NATURALES (AN)".**

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
PROGRAMA DE ACTUACIÓN".

DOCUMENTO "5. PLANOS".

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)

LIBRO SEGUNDO

Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)

LIBRO TERCERO

Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)

LIBRO CUARTO

Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)

LIBRO QUINTO

Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)

LIBRO SEXTO

Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)

LIBRO SEPTIMO

Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)

LIBRO OCTAVO

Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)

LIBRO NOVENO

Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)

LIBRO DECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)

LIBRO UNDECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)

LIBRO DUODECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurrondo" (IN)

LIBRO DECIMOTERCERO

Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)

LIBRO DECIMOCUARTO

Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)

LIBRO DECIMOQUINTO

Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)

LIBRO DECIMOSEXTO

Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)

LIBRO DECIMOSEPTIMO

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

LIBRO DECIMOCTAVO

Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

INDICE:

Pág.

- A.U. MA.01	"Antzita"	1
- A.U. MA.02	"Torrua Zahar"	7
- A.U. MA.03	"Mateo Gaina"	15
- A.U. MA.04	"Campos Elíseos"	19
- A.U. MA.05	"Martutene"	20
- A.U. MA.06	"Sarrueta"	27
- A.U. MA.07	"Portutxo"	28
- A.U. MA.08	"Antondegi"	29

PLANOS (Escala: 1/2.000):

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.
5. Aplicación de la Ley de Costas.

A.U. "MA.01 ANTZITA" (Martutene)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado a la orilla del río Urumea, en su margen izquierda, y a la altura del puente de acceso al Ámbito de "Torrua Zahar", está limitado al Este por el propio río, al Oeste por la vía del ferrocarril de ADIF, al Norte por Txomin Enea y al Sur por Portutxo.

Tiene una superficie de 87.151 m², y está ocupado en buena parte por edificaciones destinadas a actividades económicas.

En la actualidad se están ejecutando las obras de construcción del nuevo enlace previsto para Martutene, en el contexto de la solución viaria de la Autovía del Urumea/Vial Intxaurren-Hospitales

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Aplicación del criterio básico de potenciar el uso residencial en la vega del Urumea, sin perjuicio de otros usos de actividad compatibles, eliminando los usos industriales existentes e invalidando el planeamiento vigente que los implantaba en la parte no edificada.
- * Se propone por tanto la reordenación integral del Ámbito, destinándolo a un uso mixto residencial-actividades económicas, ubicando los usos de vivienda en las zonas de contacto con los ámbitos residenciales limítrofes de Txomin Enea y Portutxo, y los de actividad en el frente al nuevo nudo viario que actualmente se ejecuta, el cual ha modificado de forma notable las condiciones físicas del suelo a ordenar.

La previsión incluye un total aproximado de 444 viviendas, 178 de ellas adscritas al régimen de protección pública, y una superficie para actividades económicas de 37.000 m²(t).

Ello implicaría la sustitución de todas las edificaciones existentes, no tanto por la incompatibilidad de su actual uso en algunos casos, sino por que su ubicación no es conforme con el criterio general de reordenación que se propone.

- * Sin perjuicio de su precisa y definitiva delimitación en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, se sugiere, con carácter orientativo, la consideración de este ámbito como Ámbito de Actuación Integrada (AAI.II.17).
- * Ejecución de las obras de urbanización necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, poniendo en práctica las recomendaciones del "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente Agencia Vasca del Agua – URA).
- * Reforma de la carretera GI.131 a su paso por el Ámbito que, como en Txomin Enea y en Portutxo, puede verse afectada por la implantación de la nueva ferroviaria de alta velocidad actualmente prevista.

A.U. "MA.01" (Cont.)

Además, la reforma viaria está directamente relacionada con la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, en lo que se refiere al espacio físico necesario para ello. En cualquier caso, se estará a este respecto a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora al respecto.

- * Todo ello será debidamente analizado y valorado por el Plan Especial que se propone formular para llevar a cabo la citada actuación de reforma del Ámbito.
- * A los efectos de la ejecución de la nueva ordenación urbanística planteada en el ámbito, tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, como en el nuevo Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que se delimite, deberán ser tenidas en cuenta las afecciones derivadas tanto del Proyecto de Reparcelación promovido en él en el marco del Plan General de 1995 (aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2003), como del convenio suscrito el 15 de marzo de 2006 entre el Ayuntamiento de esta ciudad y las empresas Elizetxe, S.L. y Conarbu, S.A.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar 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.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Martutene" de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / MA.01 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 61.867 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 77.000 m²(t)

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter

A.U. "MA.01" (Cont.)

lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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: a fijar por el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de 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 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

- 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 edificabilidad residencial:
 - * Edificabilidad residencial ordenada (total): 40.000 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial: 40.000 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO (40%): 16.000 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 24.000 m²(t)
- c) Edificabilidad destinada a usos terciarios 37.000 m²(t)

1.2.- Zona "E.10 / MA.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 22.560 m²)

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

1.3.- Zona "E.20 / MA.01 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 2.724 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

A.U. "MA.01" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al presente Ámbito Urbanístico, a los efectos de la determinación de la zonificación pormenorizada.

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 Plan Especial referido al presente Ámbito "MA.01 Antzita" en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

2.- Categorización del suelo urbano.

La categorización del suelo perteneciente al presente Ámbito será la que determine el Plan Especial a formular.

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.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- * "C.8 Áreas inundables".
- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

A.U. "MA.01" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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 resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito Urbanístico será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá compatibilizarse con la previsiones reguladoras del tratamiento de la red viaria y ferroviaria general que afecta al Ámbito, así como con el nuevo encauzamiento previsto sobre la base del "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente Agencia Vasca del Agua – URA).

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación

- * Serán las definidas tanto en el Plan Especial como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover.
- * A este respecto, deberán ser objeto de la debida y precisa atención las afecciones derivadas tanto del Proyecto de Reparcelación promovido en el ámbito en el marco del Plan General de 1995 (aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2003), como del convenio suscrito el 15 de marzo de 2006 entre el Ayuntamiento de esta ciudad y las empresas Elizetxe, S.L. y Conarbu, S.A. En concreto, esos documentos y las afecciones derivadas de los mismos deberán ser objeto de la citada atención tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que se delimite, como en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que asimismo se delimite

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

- * Dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y

A.U. "MA.01" (Cont.)

el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin.

- * La ejecución y abono de las obras de encauzamiento corresponderán a la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Martutene, y sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover, se proponen en este Plan y para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

- * Vivienda:
 - Vivienda de protección oficial (RG): 1,00
 - Vivienda tasada municipal (RE):..... 2,50
 - Vivienda de promoción libre ("a.30"):..... 7,00
- * Actividades económicas:
 - Uso comercial (planta baja): 2,70
 - Otros usos terciarios: 1,90
- * Aparcamiento:
 - Vinculado a VPO (RG):..... 0,50
 - Vinculado a vivienda tasada municipal:..... 0,60
 - Vinculado a vivienda de promoción libre: 0,70
 - Vinculado a actividades económicas:..... 0,40

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.

A.U. "MA.02 TORRUA ZAHAR" (Martutene)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ocupa la vaguada situada en la margen derecha del río Urumea a la altura del ámbito Antzita, y está limitada por el propio río al Oeste y las laderas de Lau Haizeta y de Antondegi al Norte y Sur respectivamente. Tiene una superficie de 211.405 m² en lo que corresponde al termino municipal de Donostia.

Y es que el Ámbito forma parte de un único desarrollo urbanístico destinado a las actividades económicas, que se encuentra enclavado en terrenos pertenecientes a los municipios de Donostia-San Sebastián y de Astigarraga, dándose el caso de parcelas divididas por el límite de ambos términos municipales.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Protagonista de una larga y compleja historia urbanística, el ámbito ha sido objeto recientemente de una modificación del planeamiento general referida tanto al Plan General de Donostia (de 1995) como a las Normas Subsidiarias de Astigarraga, en la medida en que, como se ha señalado, pertenece a ambos municipios

La citada Modificación, definitivamente aprobada el 4 de septiembre de 2007, viene a clarificar la confusa situación presente todavía en algunos aspectos, y es convalidada por el presente Plan General en lo que se refiere al Ámbito de Torrua Zahar, es decir a la parte correspondiente al término municipal de Donostia-San Sebastián.

El documento convalidado define tanto la calificación global y pormenorizada de los suelos afectados, como las condiciones de edificación y uso de cada una de las parcelas delimitadas, tanto si se sitúan en un solo municipio, como si lo hacen a caballo del límite entre los términos de Donostia y Astigarraga.

Como resultado de esas determinaciones, se produce básicamente la consolidación de la edificación existente, aunque con un incremento del perfil y altura de la edificación inicialmente vigentes, que llega, en general, a las tres plantas sobre rasante con 14 metros de altura.

No obstante lo anterior, se incluye en el presente proyecto un ajuste de la delimitación del Ámbito en el entorno de la parcela "b.10.25" delimitada en el referido planeamiento consolidado, atendiendo a sus actuales condiciones de edificación.

Asimismo, y en lo que concierne a las condiciones de ejecución, se incluye la delimitación expresa de una unidad de ejecución coincidente con la delimitada en su día por el Plan Parcial del polígono 27 aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de diciembre de 1970 (y modificado con posterioridad en dos ocasiones diversas, aprobadas respectivamente mediante resoluciones de 22 de septiembre de 1987 y 9 de diciembre de 1992).

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones

A.U. "MA.02" (Cont.)

existentes como nuevas- 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.

A esos efectos, se grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de esta Normas Particulares la línea de deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la correspondiente zona de servidumbre de protección.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la "ribera del mar".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "B.10 / MA.02 – Uso Industrial"

(Superficie: 200.831 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante		
-	Termino Municipal de Donostia ⁽¹⁾ :	157.890 m ² (t)
-	Termino Municipal de Astigarraga ⁽¹⁾ :	87.385 m ² (t)
-	Total ambos términos municipales:	245.275 m ² (t)

En todo caso, se consolida (con carácter normativo) la edificabilidad urbanística total prevista en el citado expediente de Modificación del planeamiento general convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II). En este contexto, en el supuesto de contradicciones o divergencias entre, por un lado, los anteriores datos específicos de edificabilidad, y, por otro, los establecidos en esa Modificación, se entenderán de aplicación estos últimos.

- * Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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).

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.U. "MA.02" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación: 14,00 m

En las parcelas "b.20.1" y "b.20.3" de uso terciario, se autoriza un perfil de IV plantas y una altura de 14,00 m.
- * 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 de tipología "B.10", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / MA.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 5.917 m²)

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

1.3.- Zona "E.20 / MA.02 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 4.657 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida (mencionada en el anterior epígrafe II).

A.U. "MA.02" (Cont.)

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.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3 Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular. 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.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante es la determinada para cada una de esas parcelas por la Modificación del Plan General convalidada (mencionada en el anterior epígrafe II).
- * 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.

- * Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas de forma general para cada tipo de parcela por la Modificación del Plan General 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).

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

Dichas condiciones son las establecidas por la Modificación del Plan General convalidada.

2.- Categorización del suelo urbano.

- * Los terrenos integrados en la unidad de ejecución "UE.1/MA.02" delimitada en este Plan General tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

A.U. "MA.02" (Cont.)

- * Por su parte, los terrenos de este Ámbito Urbanístico no integrados en esta unidad de ejecución 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- * "C.8 Áreas inundables".
- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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 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 Ámbito es el definido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

A.U. "MA.02" (Cont.)

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...)

- a) Se delimita la unidad de ejecución "UE.1/MA.02", en los términos reflejados en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares, y en la que se actuará mediante el sistema de cooperación.

Dicha unidad de ejecución se entenderá conformada, a todos los efectos, por el ámbito de esa misma naturaleza delimitado en su día por el Plan Parcial del polígono 27 aprobado definitivamente, en su día, mediante resolución de 17 de diciembre de 1970 (y modificado con posterioridad en dos ocasiones diversas, aprobadas respectivamente mediante resoluciones de 22 de septiembre de 1987 y 9 de diciembre de 1992).

En atención a sus antecedentes urbanísticos⁽¹⁾, esa unidad está conformada por terrenos integrados en los términos municipales de Donostia-San Sebastián y Astigarraga.

El proyecto de reparcelación a promover en la misma, y, más en concreto, la determinación de las propuestas de equidistribución de beneficios y cargas propias a incluir en él, se adecuará, entre otros, a los criterios y objetivos que se exponen a continuación.

En concreto, la adjudicación de las parcelas resultantes de la ordenación, y de la edificabilidad urbanística prevista en ellas, a todos y cada uno de los propietarios afectados será efectuada en condiciones que, conjunta y complementariamente, conlleven, además de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia:

- * La resolución de la problemática asociada, por un lado, a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Polígono 27, aprobado definitivamente mediante resolución de 6 de febrero de 1990, y, por otro, a la anulación de ese Proyecto mediante diversas sentencias judiciales⁽²⁾, que hace que, como consecuencia de esta anulación aquella inscripción carezca del necesario soporte jurídico-urbanístico.

Precisamente por ello, la indicada adjudicación a todos y a cada uno de los propietarios afectados de los derechos urbanísticos correspondientes a los mismos, se efectuará en condiciones que, con carácter general, impliquen:

⁽¹⁾ Esos antecedentes urbanísticos son, en concreto, los asociados y/o derivados de los expedientes urbanísticos mencionados en el párrafo anterior, así como en la referida modificación del Plan General de 1995 de septiembre de 2007.

⁽²⁾ En concreto, el citado Proyecto de Reparcelación fue declarado nulo mediante sentencias del Tribunal Supremo emitidas con fecha 29 enero de 2001, 19 febrero de 2001, 20 febrero de 2001, 5 marzo de 2001, 6 abril de 2001, 7 abril de 2001 y 22 octubre de 2001.

A.U. "MA.02" (Cont.)

- Por un lado, el mantenimiento de las parcelas de carácter lucrativo resultantes de la ordenación urbanística vigente en manos de sus actuales titulares registrales.
 - Por otro, la adjudicación de los derechos urbanísticos correspondientes a los restantes propietarios mediante el abono a cada uno de ellos del valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente a los mismos.
- * La regularización, en su caso, de la delimitación de las parcelas privadas y/o patrimoniales actualmente inscritas en el Registro de la Propiedad, así como de los terrenos dotacionales públicos inscritos en ese mismo Registro, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, con el fin de adecuar aquella a éste.
- b) Los restantes terrenos del ámbito urbanístico no se integran en la referida unidad de ejecución "MA.02.1", y quedarán sujetos a las condiciones de ejecución propias de su clasificación y categorización urbanística.

En ese contexto, siempre que algunos de esos restantes terrenos estén vinculados (por razones de titularidad, urbanísticas...) a otros integrados en esa unidad de ejecución, y la materialización de las propuestas de ordenación urbanística planteadas lo justifique, se procederá a la formulación del expediente de ejecución urbanística que se estime adecuado para la consecución de los objetivos previstos. En concreto, en la medida en que se estime adecuado para ello y sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser igualmente idóneos, se procederá a la formulación y aprobación con dicho fin del correspondiente expediente de Normalización de Fincas

B.- 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.

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

La distribución de las responsabilidades de ejecución y abono de las cargas de urbanización se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, y, más en concreto, a los siguientes:

- * Por un lado, en lo referente a las obras de urbanización y sin perjuicio de salvedades, el proyecto de reparcelación deberá, básicamente, determinar los criterios de abono de las obras de esa naturaleza, y no tanto de ejecución de las mismas, dado que, salvo complementaciones y/o reposiciones, están en su mayor parte ejecutadas.

Para ello, se considerará que las obras de urbanización a abonar están conformadas por el conjunto de las obras de esa naturaleza de la totalidad de la

A.U. "MA.02" (Cont.)

unidad de ejecución, sin perjuicio de que la mayor parte de ellas ya estén ejecutadas. El criterio de valoración de esas obras ha de entenderse asociado a la determinación de su coste en la actualidad, tomando como referencia materiales, acabados, etc. equivalentes a los existentes.

En todo caso, dicho proyecto determinará asimismo los criterios que en lo concerniente a la ejecución material de esas obras se estimen necesarios.

- * Por otro, de igual manera, en lo referente a las restantes cargas de urbanización, el referido proyecto deberá, asimismo y básicamente, determinar los criterios de indemnización y abono de las mismas, considerando como tales el conjunto de las edificaciones, elementos, derechos, etc. que existían en la unidad de ejecución a comienzos de la década de 1990, concretamente en el momento de la formulación del anulado Proyecto de Reparcelación de ese mismo año, y que eran y son incompatibles con la ordenación urbanística ya desde esas fechas.
- * La valoración económica tanto de aquellas obras de urbanización como de estas otras cargas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación actualmente vigente.

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.

A.U. "MA.03 MATEO GAINA" (Martutene)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El Ámbito comprende los terrenos de una pequeña colina limítrofe con Torrua Zahar en tres de sus lados; el cuarto, al Este, coincide con el límite entre los municipios de Donostia y Astigarraga.

Ocupa una superficie de 53.141 m², y tiene la particularidad de que va a ser atravesado cerca de su extremo Este por el trazado principal del Tren de Alta Velocidad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Desarrollo urbanístico del Ámbito para la implantación de usos de actividades económicas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan General de 1995, para lo que se convalida el Plan Parcial referido al "A.I.U. LM.11 Mateo Gaina" formulado al efecto y definitivamente aprobado el 26 de octubre de 2004.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "B.10 / MA.03 – Uso Industrial" (Superficie: 46.332 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante:

- Edificabilidad zonal: 0,42 m²(t)/m²

Resultante aproximado⁽¹⁾: 22.161 m²(t)

- Superficie de parcela ocupada:..... 0,30 m²(po)/m²

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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).

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.U. "MA.03" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante: los fijados en el Plan Parcial promovido en el ámbito y que este Plan General consolida.
- * 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 de tipología "B.10", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "E.20 / MA.03 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 6.809 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento de desarrollo vigente que se convalida (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de octubre de 2004).

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.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3 Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

A.U. "MA.03" (Cont.)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante, la edificabilidad física de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado Planeamiento de desarrollo convalidado.
- * 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.

- * Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas por el planeamiento de desarrollo convalidado para cada una de las parcelas delimitadas.
- * 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.

Dichas condiciones son las establecidas por el planeamiento de desarrollo convalidado para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

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 las áreas acústicas reguladas 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.

A.U. "MA.03" (Cont.)

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 Ámbito es el definido en el Plan Parcial convalidado.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación

Las condiciones de actuación del Ámbito son las que se establecen tanto en el Plan Parcial convalidado, como en los proyectos formulados a los efectos de su desarrollo y ejecución.

Se consolida en este sentido la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan Parcial, que se identifica como "UE.1/MA.03" en el presente Plan General, así como las previsiones de ejecución de la misma mediante el sistema de compensación (actualmente concertación).

B.- 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.

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.

A.U. "MA.04 CAMPOS ELÍSEOS" (Martutene)

De conformidad con la suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, en los términos y con el alcance acordados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con ocasión de su aprobación definitiva en sesión plenaria de 25 de junio de 2010, las Normas Particulares incluidas para este ámbito en dicho Plan quedan suspendidas. En tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995.

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 109.379 m².

Constituye el núcleo principal del barrio, y está básicamente ocupado por edificaciones residenciales junto con los equipamientos complementarios correspondientes

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * 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 diversas circunstancias que lo hacen necesario.

Y es que se trata de un punto en el que van a resultar determinantes distintas cuestiones que, o bien afectan directamente al Ámbito, o lo hacen indirectamente por las intervenciones en Ámbitos limítrofes. Vendrían a ser las siguientes:

- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, llevando a la práctica las recomendaciones del "Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea", redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente la Agencia Vasca del Agua – URA).

Se trata de una afección directa al Ámbito como consecuencia del ensanchamiento del cauce propuesto en Ciudad Jardín de Martutene, incluida la sustitución del actual puente de Martutene.

- Reforma integral del Ámbito de Sarrueta, en donde se plantea la reconfiguración de los accesos al mismo y, a través de él, al nuevo desarrollo de Antondegi, que afecta también de forma directa al Ámbito Portutxo.
- Necesidad de renovación del entorno del Trinquete.

A.U. "MA.05" (Cont.)

- * Todo ello aconseja la ordenación conjunta de los suelos afectados, con independencia de su pertenencia a uno u otro Ámbito Urbanístico, y su integración en un mismo documento de ordenación pormenorizada que se identifica como "Plan Especial de Ordenación Urbana referido a Sarrueta y su Entorno".
- * Dentro de este ámbito se delimita el Subámbito "MA.05.1 Trinquete", en el que, a modo de criterio básico de intervención y por afecciones derivadas del nuevo encauzamiento del río Urumea o por otro tipo de razones, se plantea la sustitución de la edificación existente en el entorno del Trinquete, remitiéndose la determinación de su ordenación pormenorizada al marco del citado Plan Especial.

Forma parte, junto con el Subámbito "MA.04.1 Deportivo" y los Ámbitos "MA.06 Sarrueta" y "MA.07 Portutxo" del "AAI.II.18" que se sugiere delimitar en este Plan General, sin perjuicio de su precisa y definitiva delimitación en el contexto de la elaboración del referido planeamiento especial.

En todo caso, de conformidad con la suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, en los términos y con el alcance acordados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con ocasión de su aprobación definitiva en sesión plenaria de 25 de junio de 2010, el régimen urbanístico propuesto por dicho Plan para ese subámbito queda suspendido. En tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del ámbito afectado por la citada suspensión, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995".

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) 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.

A esos efectos, se grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de estas Normas Particulares la línea de deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la correspondiente zona de servidumbre de protección.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

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.

- * Por lo que se refiere a la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, se estará a lo que se concluya del Informe de Viabilidad que actualmente se elabora al respecto.

A.U. "MA.05" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / MA.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 104.530 m²)

1.1.1.- Subámbito "MA.05.1 Trinquete" (Superficie: 10.351 m²)

De conformidad con la suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, en los términos y con el alcance acordados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con ocasión de su aprobación definitiva en sesión plenaria de 25 de junio de 2010, el régimen urbanístico propuesto por dicho Plan para el subámbito "MA.05.1 Trinquete" queda suspendido. En tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del ámbito afectado por la citada suspensión, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995.

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial (Superficie: 94.179 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.
- * Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de 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 la altura y el perfil 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

A.U. "MA.05" (Cont.)

necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / MA.05 – Sistema General Viario" (Superficie: 4.849 m²)

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

2.- **Clasificación urbanística.**

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

3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Con la salvedad referida al subámbito "MA.05.1 Trinquete", afectada por la mencionada suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, la ordenación pormenorizada de este ámbito urbanístico es la establecida en el presente Plan.

4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

A.- 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). Las obras a realizar con ese fin serán ejecutadas y abonadas por esta última Administración.

B.- 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.

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 "MA.05.1. Trinquete".

Suspendidas.

A.U. "MA.05" (Cont.)

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 "MA.05.1. Trinquete".

Suspendidas.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

* 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.

* Las condiciones planteadas para el subámbito "MA.05.1 Trinquete" quedan suspendidas.

* En las restantes parcelas del ámbito se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales.

Tratándose de la edificación 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, con excepción de las afectadas por el Plan Especial a formular. En este último supuesto se estará a lo que determine ese Plan Especial.

b) Las condiciones planteadas para el subámbito "MA.05.1 Trinquete".

A.U. "MA.05" (Cont.)

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "MA.05.1 Trinquete"

Suspendidas.

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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- * "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

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 se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Suspendido.

A.U. "MA.05" (Cont.)

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

Suspendidas.

B.- Los coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido a ese respecto en el 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.

A.U. "MA.06 SARRUETA" (Martutene)

De conformidad con la suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, en los términos y con el alcance acordados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con ocasión de su aprobación definitiva en sesión plenaria de 25 de junio de 2010, las Normas Particulares incluidas para este ámbito en dicho Plan quedan suspendidas. En tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995.

A.U. "MA.07 PORTUTXO" (Martutene)

De conformidad con la suspensión de este Plan General en la vega del Urumea, en los términos y con el alcance acordados por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con ocasión de su aprobación definitiva en sesión plenaria de 25 de junio de 2010, las Normas Particulares incluidas para este ámbito en dicho Plan quedan suspendidas. En tanto en cuanto se proceda a la tramitación y aprobación del nuevo documento urbanístico a promover para la determinación del nuevo régimen urbanístico del referido ámbito, será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan General de 1995.

A.U. "MA.08 ANTONDEGI" (Martutene)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en el extremo Sur del Término Municipal, en la zona limítrofe con Astigarraga, está constituido por la loma que separa la vaguada de Torrua Zahar del valle del Urumea. Tiene una superficie de 972.737 m².

Se trata de un territorio de carácter rural, libre de otras edificaciones que no sean los caseríos allí ubicados y algunos pequeños edificios residenciales implantados en la ladera cercana al núcleo de Martutene.

Sus características topográficas hacen que los accesos a la parte alta, y más llana del Ámbito, se produzcan actualmente a través de caminos rurales de considerable pendiente.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Desarrollo urbanístico del Ámbito para la implantación de usos residenciales y de actividad económica, a partir de la ordenación básica incluida en el Avance formulado al efecto (ratificación de criterios recaída en sesión plenaria del Ayuntamiento de 27 de abril de 2007), que este Plan General convalida en sus líneas generales.
- * Tanto el Ámbito de intervención como su clasificación y calificación global incluidos en este Plan General coinciden con la alternativa 1 del referido Avance, sin perjuicio de algunas modificaciones que se proponen, que en nada alteran los criterios generales de ordenación. Son las siguientes:
 - Adscripción integral del Ámbito de Sarrueta al uso residencial, eliminando el sistema general de cauce fluvial, dadas las incógnitas que aún existen en lo que a su definitiva dimensión se refiere, y teniendo en cuenta que los terrenos que en última instancia resulten necesarios, serán igualmente obtenidos de la gestión del Ámbito.
 - Otro tanto puede decirse del sistema general viario delimitado al Este del Ámbito, cuyas dimensiones y ubicación no son conocidas aún con exactitud.
 - También se elimina la calificación de las infraestructuras de servicios "Depósito de Agua" y "Central de Energía", atendiendo al criterio general del presente Plan General por el que solo se adscriben a la citada calificación global aquéllos que dispongan de dimensiones que incidan en la ordenación del territorio, excluyendo las instalaciones puntuales.
 - Por el contrario, se incluye en el sistema general de espacios libres, el territorio que el Avance destina a parque en la zona alta del Ámbito, entendiendo que un desarrollo de las características del proyectado en Antondegi debe aportar una superficie adecuada a este tipo de usos globales.
- * Las previsiones de nueva edificabilidad contenidas en el documento de Avance, se han visto también alteradas en el propio acuerdo de ratificación, situándose en los 138.100

A.U. "MA.08" (Cont.)

m²(t) para usos de actividad económica de distinta índole, y 283.000 m²(t) residenciales para ubicar un total aproximado de 2.643 viviendas de protección pública y 445 viviendas de promoción libre, complementadas con 8.000 m² de suelo para alojamientos dotacionales en parcelas específicas.

- * Prolongación del viario existente desde el Ámbito de Torrua Zahar (cruzando suelos del municipio de Astigarraga), conectándolo a través del borde Sur con la carretera GI-131, y cerrando así el anillo de accesos al polígono de actividad económica existente que se ve incrementado con los nuevos desarrollos de esa naturaleza previstos en Antondegi.
- * Formulación de un Plan Parcial para la ordenación del Ámbito que, además de considerar y valorar las cuestiones expuestas deberá coordinarse adecuadamente con el planeamiento de desarrollo referido a los límites de Sarrueta y Portutxo, dado que la correcta disposición de los accesos y la entrega con las zonas llanas del presente Ámbito de Antondegi incide directamente en la ordenación de aquéllos.
- * El presente Ámbito Urbanístico es coincidente con el "AAI.II.19" que se sugiere delimitar en este Plan General, sin perjuicio de su precisa y oficial determinación y/o ratificación en el contexto de la elaboración del citado planeamiento parcial.
- * Consideración de las cuestiones relativas a la vegetación de interés presente en el Ámbito, procurando, en la medida de lo posible, la adaptación de la ordenación a las masas forestales de especial relevancia existentes, con el objetivo de su preservación e integración en el nuevo paisaje urbano resultante.
- * Aplicación de los criterios reguladores de la zona de influencia prevista en el artículo 30 de la vigente Ley de Costas, en la parte del ámbito situada después del barrio de Martutene, dirección Astigarraga, en colindancia con los suelos no urbanizables situados frente al río Urumea.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / MA.08 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 679.937 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 421.100 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el

A.U. "MA.08" (Cont.)

documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante: a fijar por el Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de 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 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

- 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 edificabilidad residencial:
 - * Edificabilidad residencial ordenada: 283.000 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial preexistente: (VL)..... 8.189 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial: 274.811 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO (62%): 170.000 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (25%):..... 68.000 m²(t)
 - De promoción libre (13%): 36.811 m²(t)
- c) Edificabilidad urbanística restante a otros usos autorizados (usos terciarios...): 38.100 m²(t)
- d) Alojamientos dotacionales en parcelas de equipamiento.
Superficie de suelo mínima de parcelas destinadas a ese fin: 8.000 m²

1.2.- Zona "B.10 / MA.08 – Uso Industrial" (Superficie: 222.299 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 100.000 m²(t)

A.U. "MA.08" (Cont.)

- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, 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: a fijar por el Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de 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 de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.10", establecidas en este Plan General.

1.3.- Zona "E.10 / MA.08 – Sistema General Viario" (Superficie: 1.214 m²)

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

1.4.- Zona "E.20 / MA.08 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 6.665 m²)

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

1.5.- Zona "F.10 / MA.08 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 62.622 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

A.U. "MA.08" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del Ámbito.

El Plan Parcial deberá coordinarse adecuadamente con el planeamiento de desarrollo referido a los límites de Sarrueta y Portutxo, dado que la correcta disposición de los accesos y la entrega con las zonas llanas del presente Ámbito de Antondegi incide directamente en la ordenación de aquéllos.

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 Parcial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

B.- Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y ejecución de Antondegi deberá coordinarse con los correspondientes a los ámbitos de Portutxo y Sarrueta, en lo referente a la disposición de los accesos al primero desde el eje urbano del Urumea.

También deberá existir la debida coordinación con el proyecto de ejecución de la nueva red ferroviaria de alta velocidad, que atraviesa el Ámbito en túnel.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Todos los aspectos referentes a la calificación pormenorizada serán definidos por el Plan Parcial a formular.

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.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- * "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- * "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- * "C.7 Corredores ecológicos"
- * "C.10 Áreas acústicas".

A.U. "MA.08" (Cont.)

- * "C.11 Ámbitos de mejora ambiental"
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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 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 Ámbito "MA.08 Antondegi" será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

En lo referente al presente Ámbito Urbanístico, dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Parcial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- 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.

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.