Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

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



Agosto 2019

Equipo redactor:

Leticia García Moreno, Arquitecto

Josu Ferro Uriguen, Abogado

Portuetxe 51 of 301, 20 018 Donostia. GIPUZKOA I Tlfn: 943 50 39 39 – 617 817 612

GAIN ARQUITECTURA

0 ÍNDICE

0 ÍNDICE....1

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN....2

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL....26

3 PLANOS DE INFORMACIÓN....37

4 PLANOS DE ORDENACIÓN....38

5 ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA....39

6 ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U."MA.05 MARTUTENE"....43

7 ORDENANZA PARTICULAR MODIFICADA DEL ÁREA A.U. "AY.11 PUIO-LANBERRI"....67

8 RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN....76

9 ANEXOS

9.1 RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2018, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián, referida al área MA.05 Martutene.

9.2 Informe sobre el Impacto en la normalización del uso del euskera.

9.3 Informe sobre su Impacto por razón de Género.

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.1 Información urbanística

1.1.1 Antecedentes y objeto

Desde 1967 se viene desarrollando una actividad industrial de Estación de Servicio en el paseo Martutene nº 89. 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 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.

Con fecha 11 de junio de 2019, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián acordó aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico referido a la estación de servicio del Paseo Martutene nº 89 del Ámbito Urbanístico "MA.05 Martutene" Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (en adelante PGOU)[1], donde se recogen las bases del presente documento.

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.

[1] BOG nº 116 de 20 de junio de 2019.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 PGOU 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 de forma triangular que tiene una superficie de 1.713,50 m².

Sus límites son los siguientes:

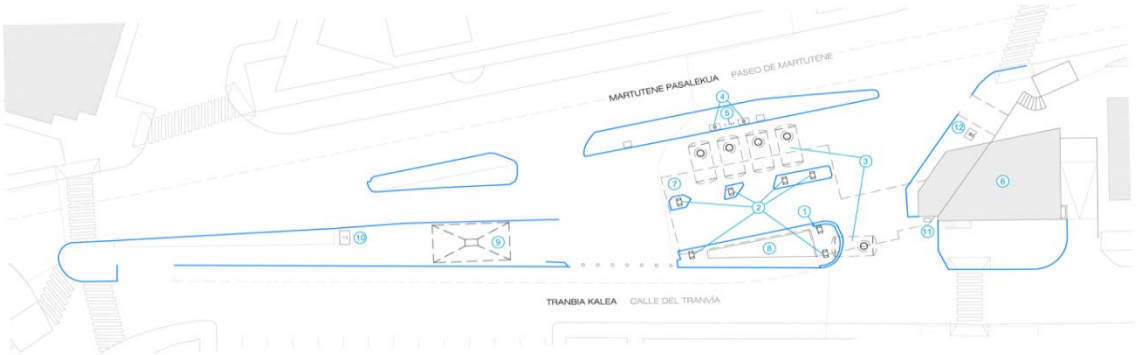
- Al Norte limita con la parcela residencial situada en el nº10 de la calle Tranvía, en la que se encuentra edificado un bloque de PSot+PB+5+PBC.
- Al Este se encuentra la calle Tranvía. Una calle sobre la que vuelcan en este ámbito diferentes parcelas con bloques aislados de viviendas de PSot+PB+3,4 ó 5.
- Al Suroeste discurre *el* paseo de Martutene, 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.



EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

Es decir, la finca 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 m^2, por lo que la incidencia de modificación en la finca afectada es muy poco relevante (1,17%)

Los terrenos que se incorporan al parque de Puio, perteneciente al A.U. "AY11 PUIO-LANBERRI", forman parte del antiguo polígono 55 situado en el paseo de Errondo y tiene una superficie de 324,00 m^2.

El A.U. "AY11 PUIO-LANBERRI" tiene una superficie significativamente mayor, de 399.592,00 m^2, por lo que la repercusión de modificación en la parcela afectada es insignificante (0,08%).

1.1.3 Información socio urbanística

Los terrenos afectados por el presente documento se corresponden con la finca registral 6482 del Registro de la Propiedad nº 5 de San Sebastián.

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 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 Sistema General de Espacios Libres y Parques Urbanos.

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.

Inciden 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 urbanística[2] 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)[3], 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.

[2] Artículo 105 de la Ley 2/2006. BOPV Núm 138 del 20 de julio de 2006.
[3] BOPV Núm 143 del 23 de julio de 2012

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

Por otro lado, la legislación sobre el ruido, a partir de la Directiva 2002/49/CEE del Parlamento Europeo[4], se concreta en nuestro marco autonómico en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco[5], 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 San Sebastián referido al ámbito urbanístico MA.05- Martutene.

El PGOU 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 m^2 y la edificabilidad existente – sobre rasante- estimada en él, según "Delimitación del Ámbito Urbanístico del PGOU 2010" es de:

- Residencial…….....77 596 m^2 (t)
- Actividad Económica…….....6 476 m^2 (t)
- Equipamiento…….....5 774 m^2 (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 rio Urumea a su paso por el barrio Martutene en San Sebastián.

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

[4] 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 avaluación y gestión del ruido ambiental
[5] BOPV Núm 222 del 16 de noviembre de 2012.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

La delimitación de este ámbito en su colindancia con el A.U. "MA.06 SARRUETA" y el sistema general viario proyectado (conformado por la calle Tranvía y parte del paseo Martutene) 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 finca 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: la calle Tranvía y el paseo Martutene. 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 finca 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 San Sebastián.

  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:

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

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

Atendiendo a las características de la ubicación de la finca 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 finca 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 finca 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 y se deprime el edificio 0,6 m. respecto a las rasantes de la calle Tranvía y paseo Martutene.
- Siguiendo los mismos 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) al cual vuelcan los accesos peatonales de la edificación prevista. Este *espacio libre urbano* (f.10) queda protegido del tráfico rodado de los viales que lo delimitan.
- Este nuevo espacio urbano se sumará a la red de espacios públicos de calidad que vertebran el eje estructurador formado por la calle Tranvía y el paseo Martutene.
- Se elimina el vial con calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la finca 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 San Sebastián, 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 sobre la finca afectada, una parcela de uso residencial de edificación abierta (a.30) siguiendo criterios semejantes a los del vigente PGOU. Y, mantener la calificación de los terrenos que lindan al sur como 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 de la calle Tranvía- paseo Martutene 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 14 viviendas: 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).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- Un tamaño promedio mínimo de las viviendas de 85 m^2 (t)/vivienda[6].

- Dada la morfología triangular de la parcela, y los retiros necesarios para conservar las condiciones de asoleamiento de las viviendas adyacentes; se plantea un programa de 3 viviendas por planta como máximo. Ésta solución favorece que todas las viviendas puedan disponer de orientación sur, así como que se puedan seguir las recomendaciones del estudio de impacto acústico, evitando volcar las viviendas hacia los viales.

- En Planta Baja se ubica el acceso y gran parte de la dotación pública de techo que se propone en cumplimiento de los estándares establecidos por el Decreto Autonómico 123/2012, de 3 de julio. El resto de este local se ordena en Planta Sótano.

- Y, se opta por una solución de 1 única planta bajo rasante. Esta decisión se ha tomado en base a la siguiente consideración:

  - La distribución de las plazas 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 solución en una única planta de 23 plazas, de las cuales 14 cuentan con trastero.

  - Este número de plazas, superior al número de nuevas viviendas previsto, cumple holgadamente las necesidades de aparcamiento previstas, puesto que en Martutene no existe un problema de aparcamiento.

  - Esta situación hace desaconsejable desde el punto de vista económico promover más plazas, que obligarían a construir más plantas.

  - Se ha comprobado que la dotación de aparcamientos de automóviles se ajusta a los estándares establecidos por el Decreto Autonómico 123/2012, de 3 de julio. El número de plazas igualmente se ajusta a lo establecido en las Normas Generales del PGOU para nuevas edificaciones de uso residencial.

- 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, 14 plazas interiores destinadas a las viviendas; y, 11 plazas exteriores vinculadas al local de Planta Baja.

[6] Véase el artículo 61 NNUU Generales del PGOU de Donostia.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- En cumplimiento de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad y del Derecho 68/2000, de 11 de abril, la modificación de la ordenación garantiza la accesibilidad de los entornos urbanos que se ordenan, y del edificio.
    - Concretamente, la posición del *espacio libre urbano* (f.10), desde el cual se prevén se produzcan los accesos de la edificación que se plantea, garantiza su acceso a través de un itinerario peatonal de 12 m. cuya pendiente no excede el 6%.
    - No obstante, se indica que los proyectos de edificación y urbanización que se desarrollen en el marco de la presente modificación habrán de justificar su adecuación a la legislación vigente.
- En cumplimiento del CTE-DB-SI, relativo a la seguridad en caso de incendio, la modificación de la ordenación garantiza la intervención de los bomberos en condiciones de seguridad.
    - Para ello, se garantizan las *Condiciones de aproximación y entorno* (Art.1 CTE DB-SI 5):
        - Ordenando un *espacio de maniobra* que cumple: Anchura mínima libre, 5 m.; altura libre, la del edificio; separación máxima del vehículo al edificio (desde el plano de la fachada hasta el eje del vial), 18 m (por ser la altura de evacuación mayor de 15 m y menor de 20 m); distancia máxima hasta el acceso principal al edificio, 30 m.; pendiente máxima, 10%.; resistencia al punzonamiento del suelo, 10 t sobre 20 cm Ø.

          Este espacio coincide con el itinerario peatonal de 12 m. cuya pendiente no excede el 6%. Y, se ubica frente a la fachada principal, en la que se ordenan los accesos peatonales.
        - Y, garantizando la aproximación a este espacio de maniobra a través de viales de aproximación que cumplen: anchura mínima libre, 3,5 m.; altura mínima libre, 4,5 m.; capacidad portante del vial, 20 kN/m^2.

      Además, los correspondientes proyectos de edificación que se desarrollen en el marco de la presente modificación se adecuaran a la legislación vigente.
- La modificación contempla la instalación de una red de abastecimiento de agua potable de 150 mm de diámetro, que discurrirá por el lindero oeste de la finca, en paralelo al paseo Martutene, de una longitud aproximada de 150 metros para cerrar la malla actual. Esta es la única ejecución de nuevas infraestructuras y/o nuevos servicios prevista, ya que las infraestructuras existentes se considera son aparentemente suficientes para incluir el nuevo desarrollo.
- 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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". Y se califican como Sistema General de Espacios Libres y Parques Urbanos 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 las superficies de suelo, sobre y bajo rasante, de la finca de constante referencia afectados por la Modificación del PGOU, puede verse en el siguiente cuadro:

Zonificación pormenorizada:	Calificación:	Vigente (m²):	Modificada (m²):	
			Bajo rasante	Sobre rasante
Uso industrial	b.10	1 182,89 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)
Residencial de edificación abierta	a.30	6,33 (m²)	1 034,24 (m²)	562,34 (m²)
Espacios libres urbanos	f.10	0,00 (m²)	54,13 (m²)	526,03 (m²)
Espacios libres urbanos comunes	f.20	461,81 (m²)	227,81 (m²)	227,81 (m²)
Red de comunicación viaria	e.10	62,47 (m²)	397,32 (m²)	397,32 (m²)

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 finca afectada por la Modificación del PGOU	1.713,50 (m²)
Superficie cesión sobre rasante	1.157,49 (m²)
Superficie cesión bajo rasante	685,59 (m²)
Superficie parcela privada MA-01 sobre rasante	556,01 (m²)
Superficie parcela privada MA-01 bajo rasante	1.027,91 (m²)
Edificabilidad urbanística máxima prevista bajo rasante	766,00 (m²)[7]
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	1.620,00 (m²)
Edificabilidad física máxima prevista bajo rasante	936,91 (m²)
Edificabilidad física máxima sobre rasante	1.964,24 (m²)
Perfil sobre rasante	VI

En la documentación gráfica adjunta quedan definidos los siguientes parámetros:

Rasante media en acera		+ 4.95 m[8]
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 Retiro mínimo de 3 m de las esquinas cóncavas para los vuelos sobre la superficie de fachada y libre con el límite de la alineación máxima para el resto de vuelos.	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

[7] No se prevé edificar más que una única planta de sótano, y así se refleja en este documento. Sin embargo se deja abierta la posibilidad de construir hasta 4 plantas según el carácter general del PGOU.

La edificabilidad máxima urbanística bajo rasante en el caso de que se construyesen las 4 plantas de sótano sería 3 664,00.

[8] La rasante media se ha adoptado a partir de las cotas actuales de la calle Tranvía 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

Edificabilidad física en m²(t) edificado	Vigente m²(t):	Modificada m²(t):
Uso industrial	296,34 m² (t)[9]	0 m² (t)
Vivienda libre tipología a.30	0,00 m² (t)	1 964,24 m² (t)
Garaje y anejos libre	0,00 m² (t)	936,91 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.

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 m²(t) edificado	Vigente m²(t):	Modificada m²(t):
Uso industrial	296,34 m² (t)[10]	0 m² (t)
Vivienda libre tipología a.30	0,00 m² (t)	1 620,00 m² (t)
Garaje y anejos libre	0,00 m² (t)	766,00 m² (t)

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.

[9] Se adoptan los datos del censo de edificios, parcelas edificables y terrenos urbanizables del Departamento de Urbanismo.

[10] Se adoptan los datos del censo de edificios, parcelas edificables y terrenos urbanizables del Departamento de Urbanismo.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

El estado comparativo de la edificabilidad ponderada actual y la resultante de los terrenos afectados por la Modificación del PGOU, sería el siguiente:

Diferencia de edificabilidad ponderada	Coef. ponderación	Vigente m²(t):		Modificada m²(t):	
		Edif. Urb.	Edif. Pond	Edif. Urb	Edif. Pond
Uso industrial	0,39	296,34	115,57	0	
Vivienda libre tipología a.30	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garaje y anejos libre	0,15	0	0	766,00	114,90
TOTAL			115,57 m²(t)		1 734,90 m²(t)

Es decir, la edificabilidad ponderada aumenta en 1 619,33 m² (t).

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 sistema general de espacios libres y parques urbanos 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*

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 y parques urbanos:

  1.620,00 m^2 x 5 m^2 /25 m^2 = 324,00 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:

  14 viviendas x 1,5-2,5 m^2 /100 m^2 = 21 – 35 m^2. Adoptando la media, 28 m^2

  Se considera que una cuantía resultante tan escasa no procede ser ubicada en un ámbito tan reducido como el de esta actuación. Y que por tanto, se deberá ser compensada económicamente.

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 está 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 porcada 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% Superficie parcela (1.713,50 m^2) = 257,03 m^2.

- Para otra dotación pública:

  1.620,00 m^2 x 5 m^2 /25 m^2 = 324,00 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 m^2 construida.

- Para aparcamiento de vehículos:

  1.620,00 m^2 x 0,35 plaza/25 m^2 = 22,68 = 23 plazas

- Para vegetación:

  14 viviendas x 1 árbol /vivienda = 14 viviendas

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 de dotación, es decir no integrada.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 m^2 (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 m^2 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 Espacios Libres y Parques Urbanos.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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, 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.
- 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 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 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) sobre rasante.
- 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".

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 (m²)	
Finca Registral 6482 RP nº 5 SS.	1.713.50 (m²)

Superficie de cesión	
Bajo rasante	685,59 (m²)
Sobre rasante	1.157,49 (m²)

Superficie parcela privada MA-01 (a.30)	
Bajo rasante	1.027,91 (m²)
Sobre rasante	556,01 (m²)

ZONIFICACIÓN GLOBAL (m²)

Uso	Calificación	Vigente (m²):	Modificada (m²):
Residencial de edificación abierta	A.30	1.713,50 (m²)	1.713,50 (m²)

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (m²)

Uso:	Calific.:	Vigente (m²):	Modificada (m²):	
			Bajo rasante	Sobre rasante
Uso industrial	b.10	1 182,89 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)
Residencial de edificación abierta	a.30	6,33 (m²)	1 034,24 (m²)	562,34 (m²)
Espacios libres urbanos	f.10	0,00 (m²)	54,13 (m²)	526,03 (m²)
Espacios libres urbanos comunes	f.20	461,81 (m²)	227,81 (m²)	227,81 (m²)
Red de comunicación viaria	e.10	62,47 (m²)	397,32 (m²)	397,32 (m²)

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

EDIFICABILIDAD FÍSICA [m²(t)]		
Uso	**Vigente m²(t):**	**Modificada m²(t):**
Uso industrial	296,34 m² (t)	0 m² (t)
Vivienda libre tipología a.30	0,00 m² (t)	1 964,24 m² (t)
Garaje y anejos libre	0,00 m² (t)	936,91 m² (t)

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]		
Uso	**Vigente m²(t):**	**Modificada m²(t):**
Uso industrial	296,34 m² (t)	0 m² (t)
Vivienda libre tipología a.30	0,00 m² (t)	1 620,00 m² (t)
Garaje y anejos libre	0,00 m² (t)	766,00 m² (t)

DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PONDERADA					
Uso	Coef. ponderación	Vigente m²(t):		Modificada m²(t):	
		Edif. Urb.	Edif. Pond	Edif. Urb.	Edif. Pond
Uso industrial	0,39	296,34	115,57	0	
Vivienda libre tipología a.30	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garaje y anejos libre	0,15	0	0	766,00	114,90
TOTAL			**115,57 m²(t)**		**1.734,90 m²(t)**

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: A.U. "AY.11 PUIO-LANBERRI" (Ayete)

Superficie vigente A.U. "AY.11 PUIO-LANBERRI" (Ayete)	399.592,00 m²
Superficie aportada para incorporación al Parque Urbano de Puio (F.10 espacio libre urbano)	324,00 m²

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 5 m² (s) por cada 25 m² (t). (Estándar mínimo[11])

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

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

A pesar de que la ordenación establecida ha previsto 526,03 m² de espacios libres urbanos (f.10) y 227,81 m² de espacios libres urbanos comunes (f.20), 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 ámbito urbanístico "AY.11 Puio-Lanberri" del PGOU.

De conformidad con lo acordado en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente con fecha 11 de junio de 2019, se valora la superficie de 324,00 m², propiedad patrimonial del Ayuntamiento de San Sebastián, que se adscribe al ámbito urbanístico "AY.11 Puio-Lanberri", en seis mil cuatrocientos ochenta euros (6.480,00.-**€).**

1.8.2 Terrenos destinados a la construcción de apartamentos dotacionales:

Con destino a la construcción de apartamentos dotacionales se requiere: 1,5-2,5 m² (s) por cada 100 m² (t) o por cada nueva vivienda. (Estándar mínimo[12])

Dado que en este documento se ha determinado un nº de viviendas, se emplea este dato.

Nº de nuevas viviendas previstas:	14 viviendas

1,5-2,5 m² (s) por cada nueva vivienda, supone: 14 viviendas x 1,5-2,5 m² = 21- 35 m² (s).

Adoptando la media 28 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 previsto[13].

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

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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

Con destino al sistema local de espacios libres se requiere: 15% superficie actuación (Estándar mínimo[14])

Superficie de la parcela:	1 713,50 m²

15% superficie actuación, **supone: 1 713,50 m² x 0,15 = 257,03 m².**

Tal y como se ha indicado, la ordenación establecida ha previsto 526,03 m² de espacios libres urbanos (f.10), que cumplen holgadamente con las necesidades de sistemas locales.

1.8.4 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, de 5 m² (s/t) por cada 25 m² (t). (Estándar mínimo[15])

Incremento edificabilidad residencial:	1 620,00 m² (t)

5 m² (s/t) por cada 25 m² (t) 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.

1.8.5 Dotación local de aparcamiento de vehículos:

También se precisa una dotación local de aparcamiento de vehículos de 0,35 plazas por cada 25 m² (t). (Estándar mínimo[16])

Incremento edificabilidad residencial:	1 620,00 m² (t)

0,35 plazas por cada 25 m² (t), 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 y cubre holgadamente las necesidades de aparcamiento reales.

[13] Véase el artículo 5.3 y 5.4. 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.
[15] Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
[16] Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

1.8.6 Dotación local de vegetación

También se precisa una dotación local de vegetación de 1 árbol por cada 100 m² (t) o por cada nueva vivienda (estándar mínimo[17])

Dado que en este documento se ha determinado un nº de viviendas, se emplea este dato.

Nº de nuevas viviendas previstas:	14 viviendas

1 árbol por cada nueva vivienda, supone: 14 viviendas x 1 árbol por cada una de las 14 viviendas = 14 árboles

Se prevé la plantación de 14 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 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 -1,17% de la superficie de suelo y 2,04% de la edificabilidad urbanística residencial del A.U. "MA.05 Martutene"-, 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.

[17] Véase el artículo 6 del D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 -1,17% de la superficie de suelo y 2,04% de la edificabilidad urbanística residencial del A.U. "MA.05 Martutene"-, 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 finca donde actualmente se encuentra la "Estación de Servicio 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 Tranvía 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, se expresan disposiciones acerca de la evaluación ambiental en el caso de estar afectado por condicionantes superpuestos a la ordenación.

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

La presente Modificación Puntual del PGOU ha sido sometida a Evaluación Ambiental Estratégica regulada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, habiendo resuelto el Director de Administración Ambiental, con fecha 6 de septiembre de 2018[18], el Informe Ambiental Estratégico, el cual determina que no se prevé que la Modificación puntual del PGOU de Donostia – San Sebastián referida al área MA.05 Martutene, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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 evalúa en el estudio acústico que fue aportado en documento anexo a la Evaluación Ambiental Estratégica, según el cual el Proyecto de Edificación deberá estar a lo dispuesto en la legislación relativa a las condiciones acústicas en los edificios.

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 San Sebastián con Hernani.



[18] BOPV nº 181 de 19 de septiembre de 2018. (Anexo 1)

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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:



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 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



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 la calle Tranvía y el paseo de Martutene. Este eje quiere adoptar un carácter de avenida urbana que integra los nuevos y actuales asentamientos, plazas y parques.



Aunque la finca afectada no está incluida en el ámbito MA.06 SARRUETA, 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 sita 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 gasolinera 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 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 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 finca donde se encuentra la Estación de Servicio.

Con fecha 11 de junio de 2019, se ha acordado la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico referido a la estación de servicio del Paseo Martutene nº 89 del Ámbito Urbanístico "MA.05 Martutene" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia[19], donde se recogen las bases del presente documento.

2.4 Resumen comparativo de la ordenación vigente y modificada

2.4.1 Situación vigente

La finca 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 finca la consolidación de la forma actual de la edificación industrial 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.

[19] BOG nº 116 de 20 de junio de 2019.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

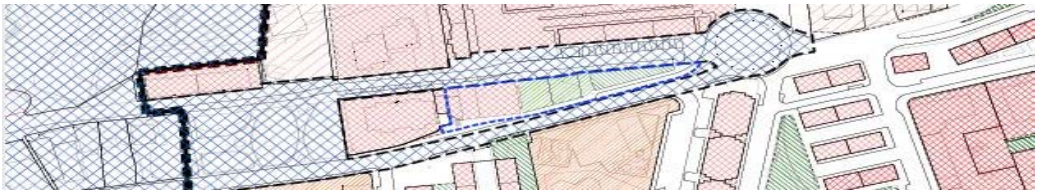


La reserva de suelo a la que se recurre para resolver el cumplimento de los estándares urbanísticos se encuentra en el Polígono 55, junto al parque de Puio, y actualmente tiene una clasificación de Suelo No Urbanizable.

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) MA-01.
- 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 el vial con 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.

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 octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 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

En base a sus competencias, el Ayuntamiento de 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 han evaluado 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 debe 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

2.6.1 Estimación de los ingresos municipales previstos

En relación con la ordenación que establece esta modificación puntual del PGOU para la finca afectada cabe diferenciar las dos siguientes modalidades de ingresos: La que contempla el abono único en un momento determinado (los asociados al valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes 15 %, los resultantes de las tasas por otorgamiento de licencias, etc.) y, la que contempla otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, normalmente correspondientes con el año natural.

En el presente estudio únicamente se consideran los "ingresos corrientes o habituales", ya que son los que realmente pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación de manera permanente.

Los ingresos corrientes vinculados al nuevo desarrollo son:

A. Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

   Se toma como referente el IBI correspondiente al año 2018 de las viviendas y anejos (garajes) situados en la parcela colindante (Tranvía Kalea 10), sin actualización alguna. El ingreso medio asciende a:

   - Vivienda: 225 € viv./año.
   - Aparcamiento: 26 € viv./año.
   - Total: 251 € viv./año.

B. Impuesto sobre vehículos (I.V.)

   En base a las plazas de aparcamiento estimadas se estima un ratio de 1,64 vehículos/vivienda). Y se establece un importe anual medio del impuesto de 100 €/vehículo en el año 2018. Es decir:

   - I.V: 164 € viv./año.

C. Tasas por el suministro de agua, servicio de saneamiento y la recogida de basura

   Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de:

   - Tasas: 261 € viv / año.

D. Ingresos resultantes

   Los ingresos resultantes (A+B+C) que resultan para las 14 viviendas estimadas son: 676 € viv / año. * 14 viv = 9 464 €/año

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

2.6.2 Estimación de los gastos municipales previstos

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a la propuesta de modificación planteada.

Los gastos vinculados al nuevo desarrollo son:

1) Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (espacios libres, reposición de aceras, infraestructuras de servicios urbanos, etc.)

   No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono se sufragará con cargo a la actuación de dotación proyectado en la parcela MA-01.

   No obstante dichas obras, de conformidad con lo acordado en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente con fecha 11 de junio de 2019, se ceñirán exclusivamente a las obras de adecuación que requiere el área que conforma la finca a la nueva ordenación urbanística y la instalación de una red de abastecimiento de agua potable de 150 mm de diámetro.

   Y, quedan expresamente excluidas del proyecto de obras complementarias de urbanización: las obras de desvío del colector de aguas pluviales existentes entre la calle Tranvía nº10 y paseo Martutene nº89; las obras de anulación de la actual parada de autobús; las obras de construcción de la nueva parada de autobús prevista y sus servicios; y, en general, todas aquellas mejoras que no sean estrictamente necesarias.

   Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios deberán permitir y facilitar durante la ejecución de las obras de urbanización de la actuación de dotación, las obras señaladas en el párrafo anterior que serán ejecutadas por el Ayuntamiento o, en su caso, por una entidad controlada por el mismo.

2) Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público

   Las infraestructuras y el servicio de transporte público existente en la actualidad son adecuados para dar servicio al desarrollo urbanístico previsto en la actual parcela.

   No supone, pues, un impacto añadido sobre la hacienda pública municipal.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

3) Coste de mantenimiento del sistema viario

Las aceras previstas en la propuesta de sistema general viario incluida en el PGOU son adecuadas para recibir al desarrollo previsto en la actual parcela.

No supone, pues, un impacto añadido sobre la hacienda pública municipal.

4) Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados

- Espacios libres pavimentados:
  - Superficie estimada: 526,03 m².
  - El coste medio estimado de mantenimiento es de 2,67 €/m².
  - Coste total estimado: 1.404,50 €
- Espacios libres verdes:
  - Superficie estimada: 227,81 m².
  - El coste medio estimado de mantenimiento es de 0,79 €/m².
  - Coste total estimado: 179,97 €

5) Arbolado

- Número de árboles estimados: 14 árboles.
- El coste medio estimado de mantenimiento es de 20 €/ud.
- Coste total estimado: 280,00 €

6) Costes de mantenimiento de las infraestructuras de los servicios urbanos

El nuevo desarrollo previsto no supone ningún coste adicional sobre el existente.

No supone, pues, un impacto añadido sobre la hacienda pública municipal.

7) Gastos resultantes

Los gastos resultantes (1+2+3+4+5+6+7) que resultan son: 1.864,47 €/ año.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

2.6.3 Conclusiones resultantes

La conclusión conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos es que el nuevo desarrollo conlleva un superávit de 7.599,53 € / año.

La densidad e intensidad edificatorias propuestas y su inserción en la malla actual urbana, conlleva una minimización de gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua, alcantarillado, recogida de basura, limpieza viaria, pavimentación de vías, etc.

El hecho de que la ordenación planteada se apoye en las infraestructuras existentes, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y mantenimiento.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 además con tres nuevos planos.

Compone la relación los siguientes planos:

Planos Generales de Información:

Nº Modif.	Nº.Vigente PGOU	Título	Motivo
I.1	I.3	Delimitación de barrios	Información urbanística
I.2	II.1.1	Zonificación global del término municipal	Se modifica (AY.11 PUIO-LANBERRI)
I.3	II.1.2	Clasificación del suelo.	Información urbanística

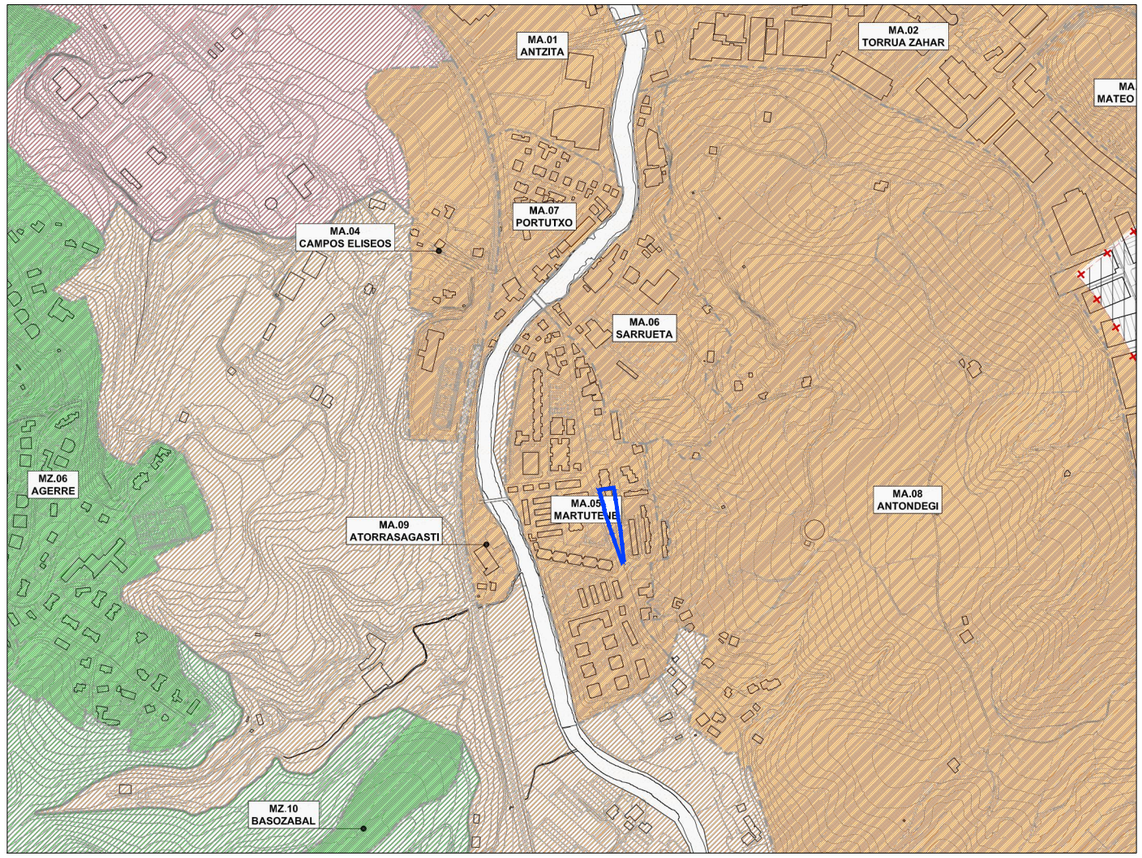
Planos de información del Barrio de Martutene:

Nº Modif.	Nº.Vigente PGOU	Título	Motivo
I.4	II.3 (AU)	Zonificación global.	Información urbanística
I.5	II.4 (AU)	Zonificación pormenorizada. (Estado actual)	Se modifica

Planos de detalle:

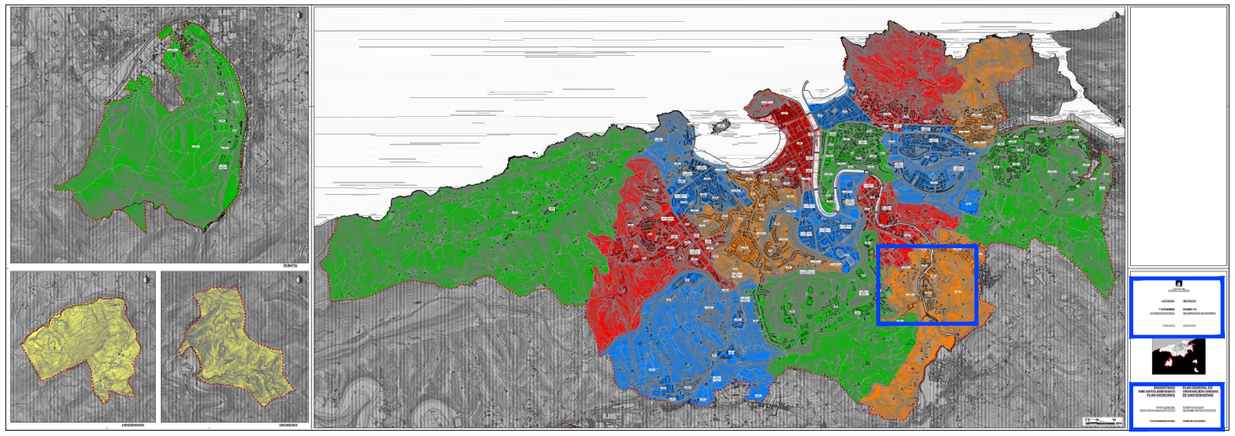
Nº Modif.	Título	Motivo
I.6	Topográfico inicial. Ámbito de la modificación	Ampliar información
I.7	Red de infraestructuras existentes	Ampliar información
I.8	Parcelas del AY.11 PUIO-LANBERRI (polígono 55)	Se modifica

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/10000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUA ——— ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

1:10.000 ESKALA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

ESCALA 1:10.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

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

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

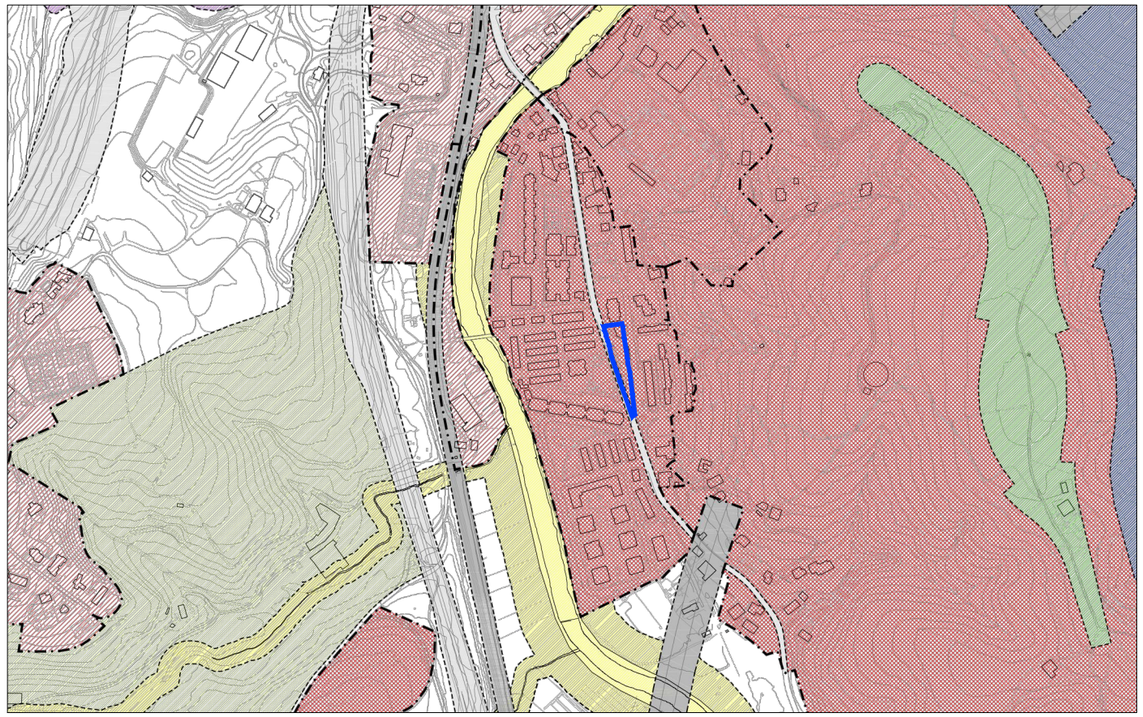
I.1 AUZOEN MUGAPENA
DELIMITACIÓN DE BARRIOS

Eskala 1/10000 Escala

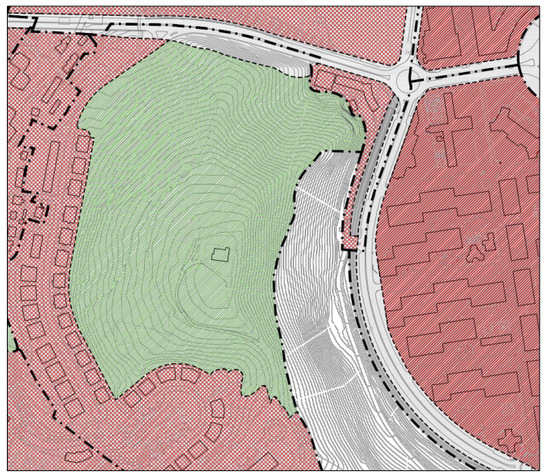
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/8000 ESKALA



ALDAKETAKO ESPARRUA ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — **B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — B.10 USO INDUSTRIAL
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — B.20 USO TERCIARIO

D. LANDA ZONAK — **D. ZONAS RURALES**

- D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA — D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
- D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA — D.20 RURAL FORESTAL
- D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA — D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
- D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK — D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — **E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO) — E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
- E.20 TRENBIDE SAREAK (SO) — E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
- E.30 PORTU ZONAK (SO) — E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — **F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
- F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO) — F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

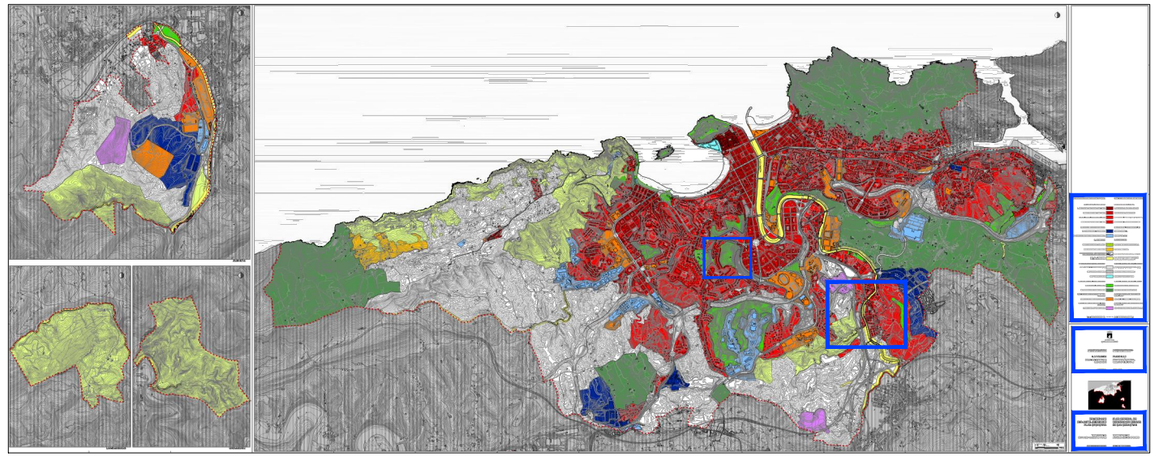
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — **G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO) — G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — **H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO) — H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA
(UDALERRIA)

1:8.000 ESKALA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL
(TÉRMINO MUNICIPAL)

ESCALA 1:8.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

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

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

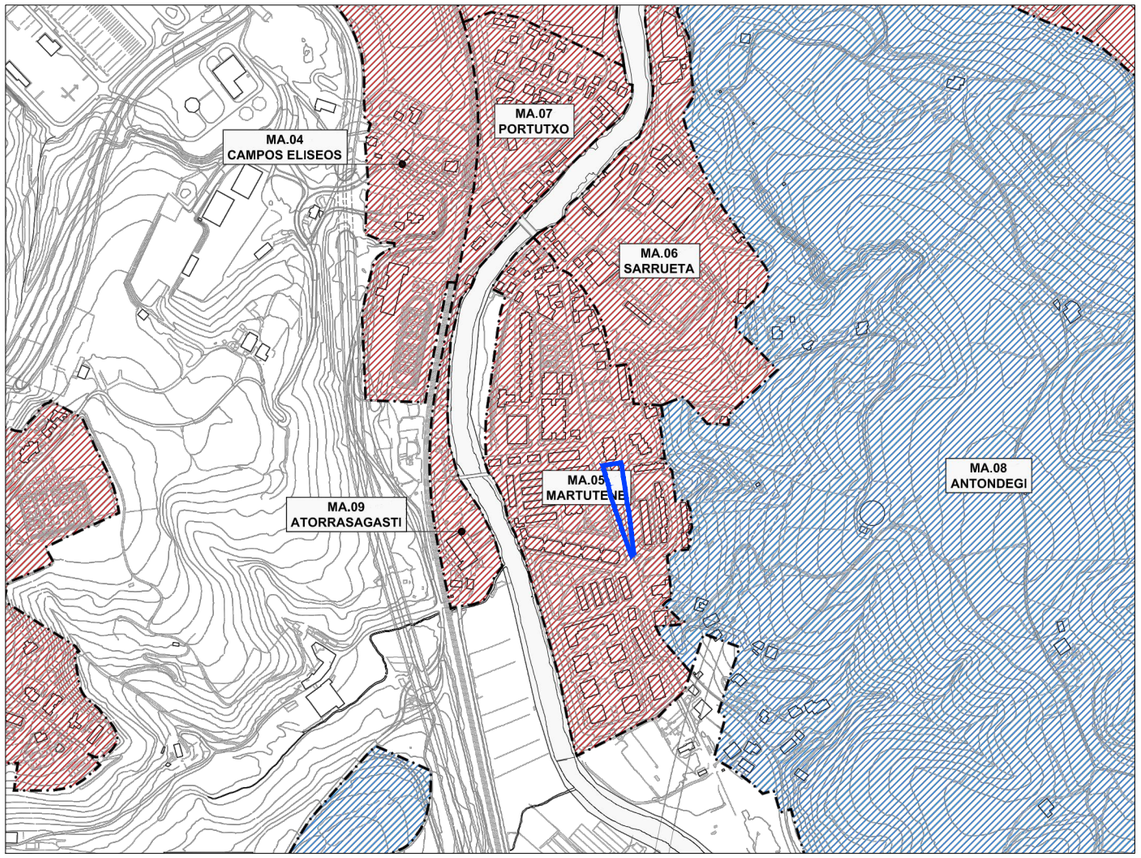
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.2 ZONIFIKAZIO GLOBALA-UDALERRIA
ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Eskala 1/8000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

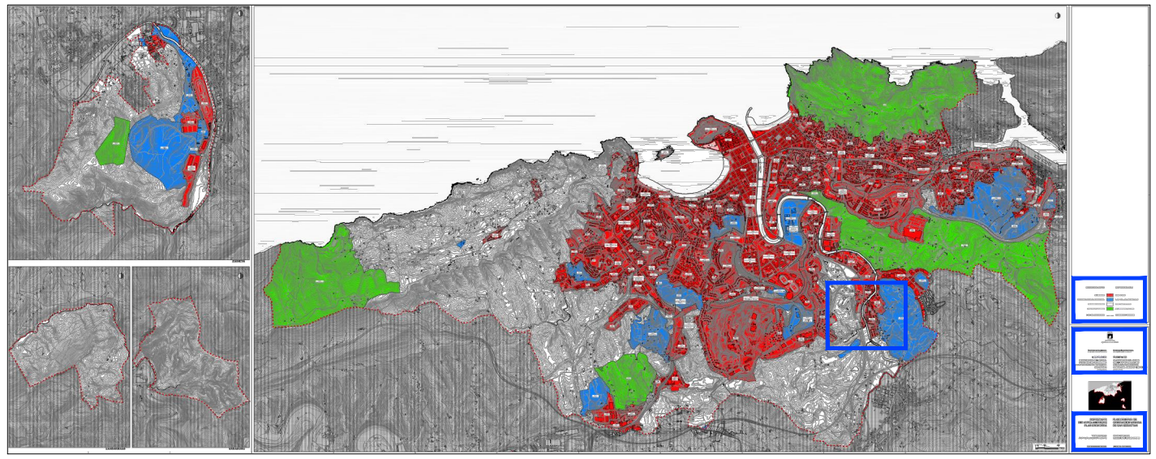
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/8000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUA — ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

LURZORUAREN SAILKAPENA		CLASIFICACION DEL SUELO
HIRI LURZORUA		SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA		SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)		AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	— · —	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA.
HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA
NATURA ESPARRUEN MUGAPENA
(UDALERRIA)

1:8.000 ESKALA

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO.
DELIMITACION DE AMBITOS
URBANISTICOS Y AMBITOS
NATURALES. (TERMINO MUNICIPAL)

ESCALA 1:8.000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

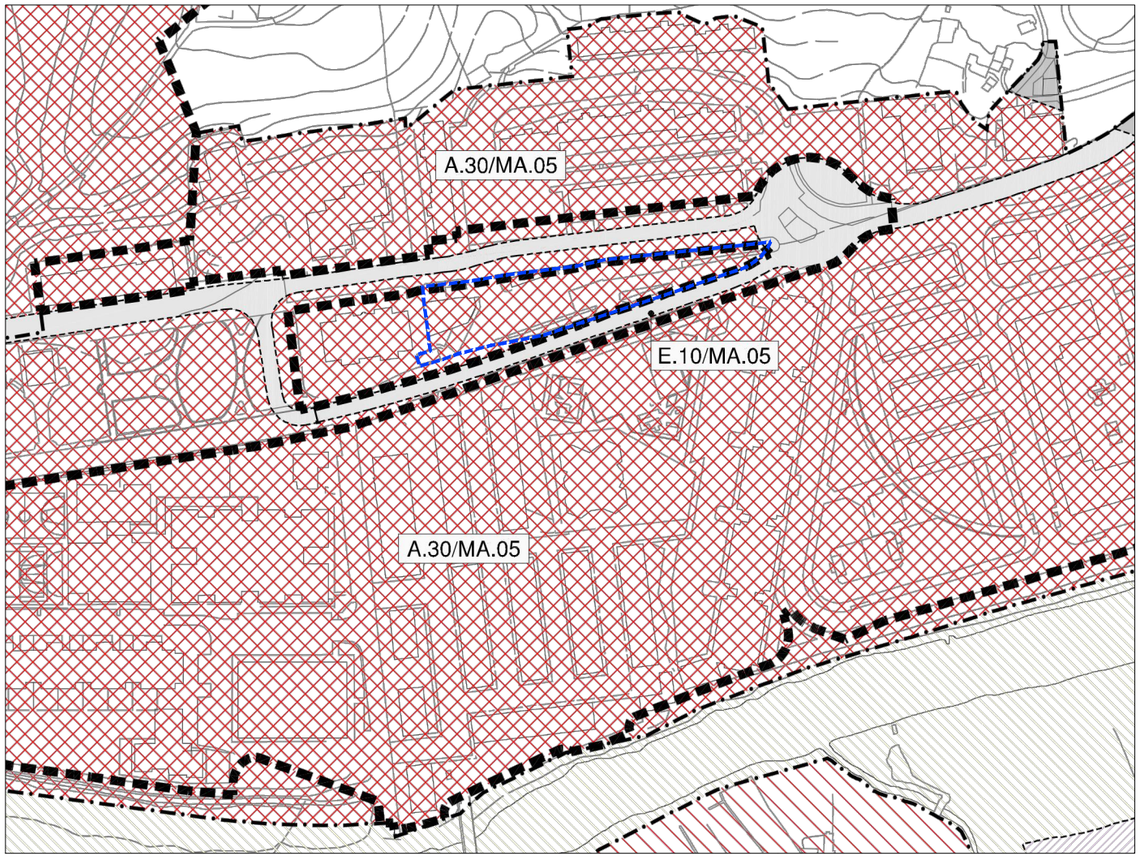
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.3 LURZORUAREN SAILKAPENA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

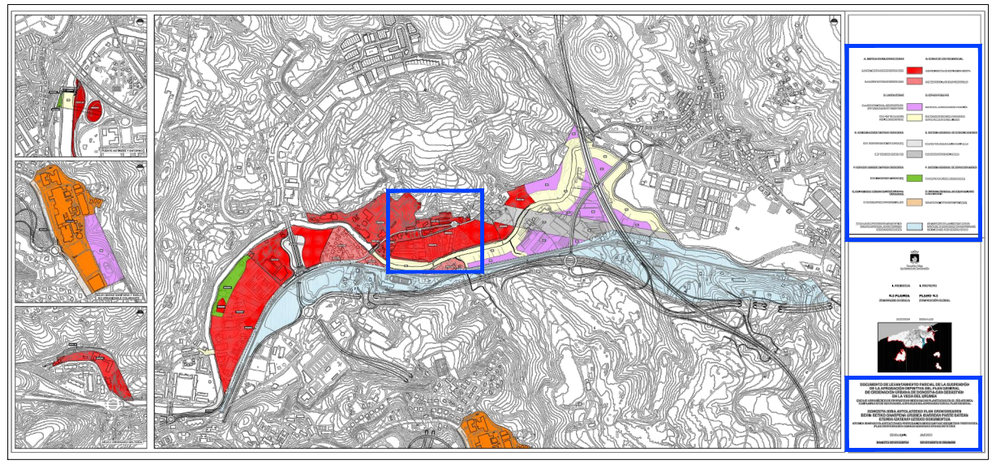
Eskala 1/8000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/2000 ESKALA



N

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTUA **II. PROYECTO**

II.3 PLANOA — PLANO II.3

ZONIFIKAZIO GLOBALA **ZONIFICACIÓN GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

D. LANDA ZONAK — **D. ZONAS RURALES**

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA — D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK — D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — **E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO) — E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO) — E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — **F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — **G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO) — G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA — DELIMITACIÓN DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA ▬▬▬▬ LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN LA VEGA DEL URUMEA

ENCAJE URBANÍSTICO DE PROPUESTAS HIDRÁULICAS PLANTEADAS EN EL RÍO URUMEA.
CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS JUDICIALES RELACIONADAS CON EL PLAN GENERAL

DONOSTIA HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENA URUMEA IBARREAN PARTE BATEAN ETENDA IZATEARI UZTEKO DOKUMENTUA

URUMEA IBAIRAKO PLANTEATUTAKO PROPOSAMEN HIDRAULIKOAK HIRIGINTZAN TXERTATZEA.
PLAN OROKORRAREN GAINEAN IZANDAKO EPAIAK BETETZEA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

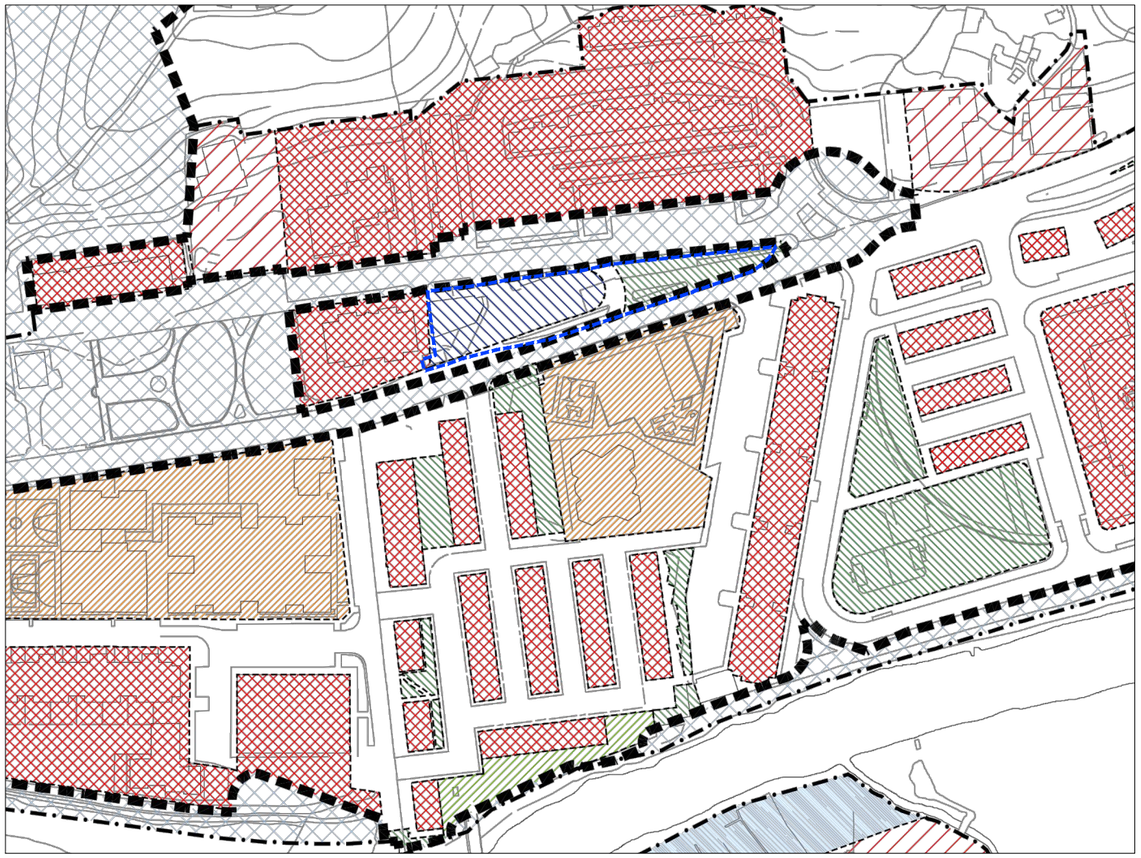
I.4 ZONIFIKAZIO GLOBALA (MARTUTENE)
ZONIFICACIÓN GLOBAL (MARTUTENE)

Eskala 1/2000 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

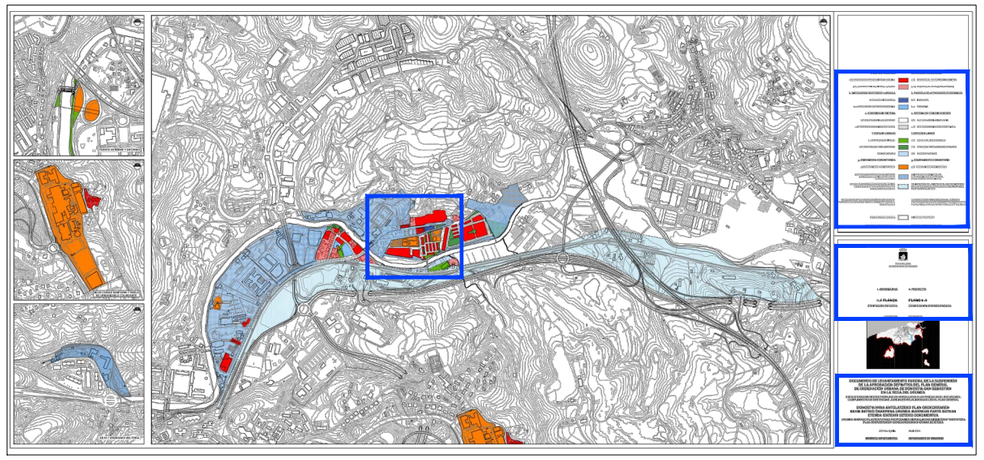
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/2000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA ---------- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA	**a. PARCELA RESIDENCIAL**
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA	a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	**b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
b.10 INDUSTRIA LURSAILA	b.10 INDUSTRIAL
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCIARIO
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	**e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
f. ESPAZIO LIBREAK	**f. ESPACIOS LIBRES**
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK	f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
f.30 IBAI IBILGUAK	f.30 CAUCES FLUVIALES
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	**g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
"MA.05.2 ZAPIRAIN" ETA INGURUKO ZONIFIKAZIO XEHATUA "SARRUETA ETA INGURUAN" SUSTATU BEHAR DEN H.A.P.B.ak ALDATU DEZAKE	(LA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUÁMBITO "MA.05.2 ZAPIRAIN" Y SU ENTORNO PODRA SER REAJUSTADA POR EL P.E.O.U. A PROMOVER EN "SARRUETA Y ENTORNO")
PROIEKTUAREN EREMUA	AMBITO DE PROYECTO
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



N

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA **II. PROYECTO**

II.4 PLANOA **PLANO II.4**

ZONIFIKAZIO XEHATUA **ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN LA VEGA DEL URUMEA

ENCAJE URBANÍSTICO DE PROPUESTAS HIDRÁULICAS PLANTEADAS EN EL RÍO URUMEA. CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS JUDICIALES RELACIONADAS CON EL PLAN GENERAL

DONOSTIA HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENA URUMEA IBARREAN PARTE BATEAN ETENDA IZATEARI UZTEKO DOKUMENTUA

URUMEA IBAIRAKO PLANTEATUTAKO PROPOSAMEN HIDRAULIKOAK HIRIGINTZAN TXERTATZEA. PLAN OROKORRAREN GAINEAN IZANDAKO EPAIAK BETETZEA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.5 ZONIFIKAZIO XEHATUA. GAUR EGUNGO EGOERA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713.50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

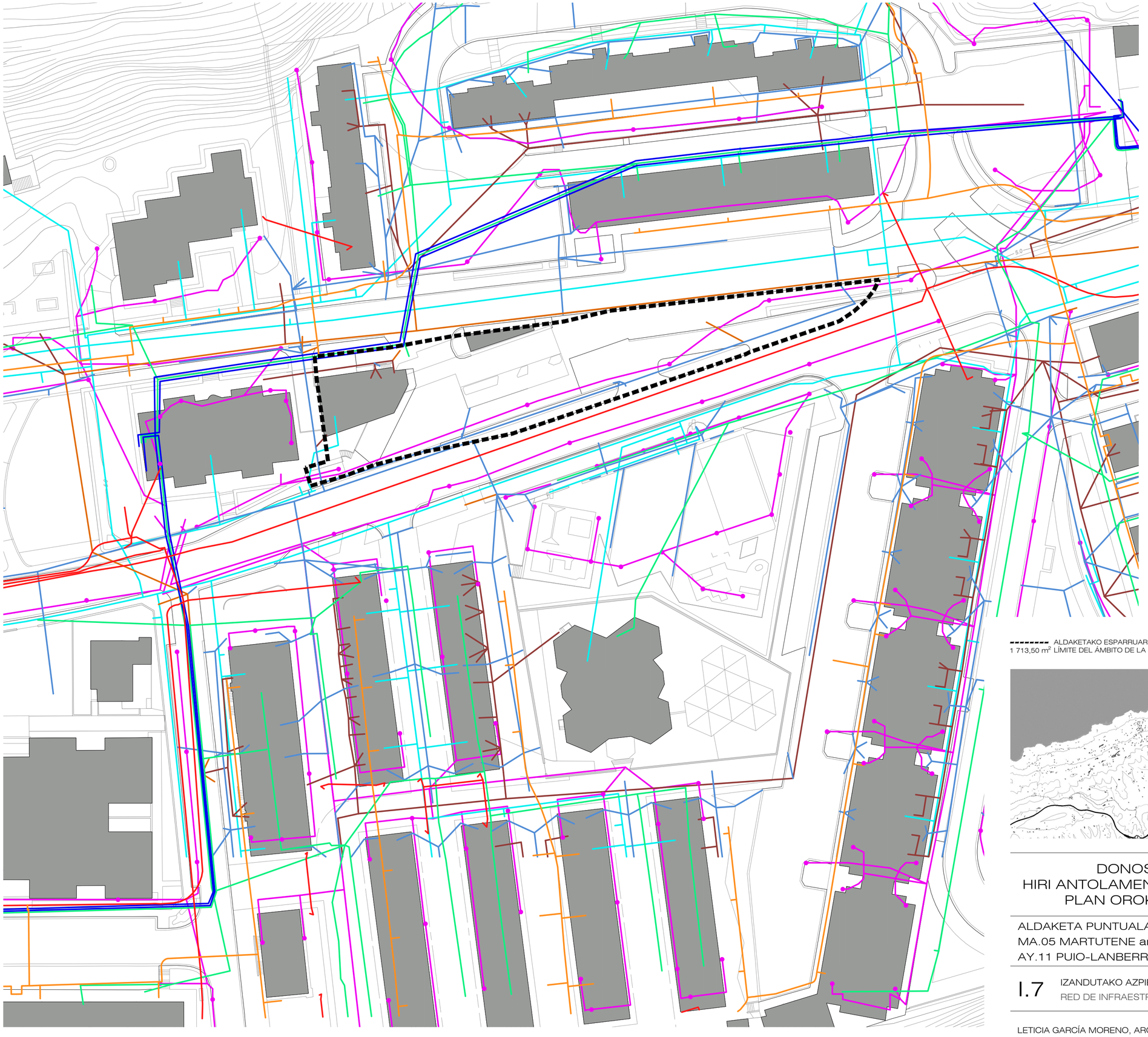
I.6 HASIERAKO TOPOGRAFIKOA. ALDAKETAKO ESPARRUA
TOPOGRÁFICO INICIAL. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ARGITERIA. EGUNGO TRAZADURA.
ALUMBRADO. EXISTENTE.

UR HORNIDURA. EGUNGO TRAZADURA.
ABASTECIMIENTO. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. EURI URA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. PLUVIALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. FEKALAK EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. FECALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. UNITARIOA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. UNITARIO. TRAZADO EXISTENTE.

TELEFONIA. EGUNGO TRAZADURA.
TELEFONIA. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. GOI TENTSIOA ETA TENTSIO ERTAINA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. ALTA Y MEDIA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. BEHE TENTSIOA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

GAS NATURALA. EGUNGO TRAZADURA.
GAS NATURAL. TRAZADO EXISTENTE.

--------- ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713,50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.7 IZANDUTAKO AZPIEGITUREN SAREA
RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

535 m2
(planimetrica)

1.072,5 m2
(planimetrica)

esplanada
1361.8 m2

3254 m2

22.731,1 m2 (planimetrica)

25.300,3 m2

20.539,8 m2 (planimetrica)
21.303,1 m2

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA (324 m²) — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (324 m²)

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

LURZORU URBANIZAEZINA — SUELO NO URBANIZABLE

PARTZELAK — PARCELAS

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.8 PARCELAS DEL AY.11 PUIO-LANBERRI (POLÍGONO 55)
AY.11 PUIO-LANBERRIKO PARTZELAK (55 POLOGONOA)

Eskala 1/1000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

4 PLANOS DE ORDENACIÓN

Se incluyen en este apartado los planos modificados.

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:

Nº Modif.	Título
II.1	Zonificación pormenorizada modificada.
II.2	Zonificación pormenorizada modificada. Bajo rasante.

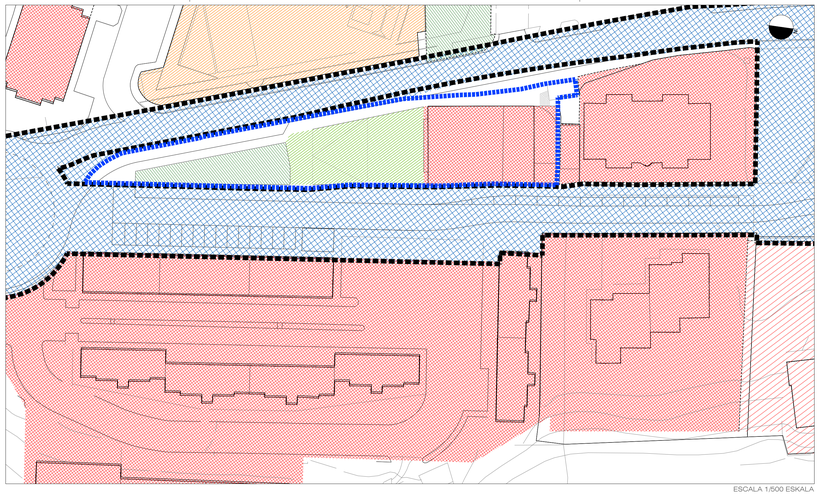
Planos de ordenación del Polígono 55:

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

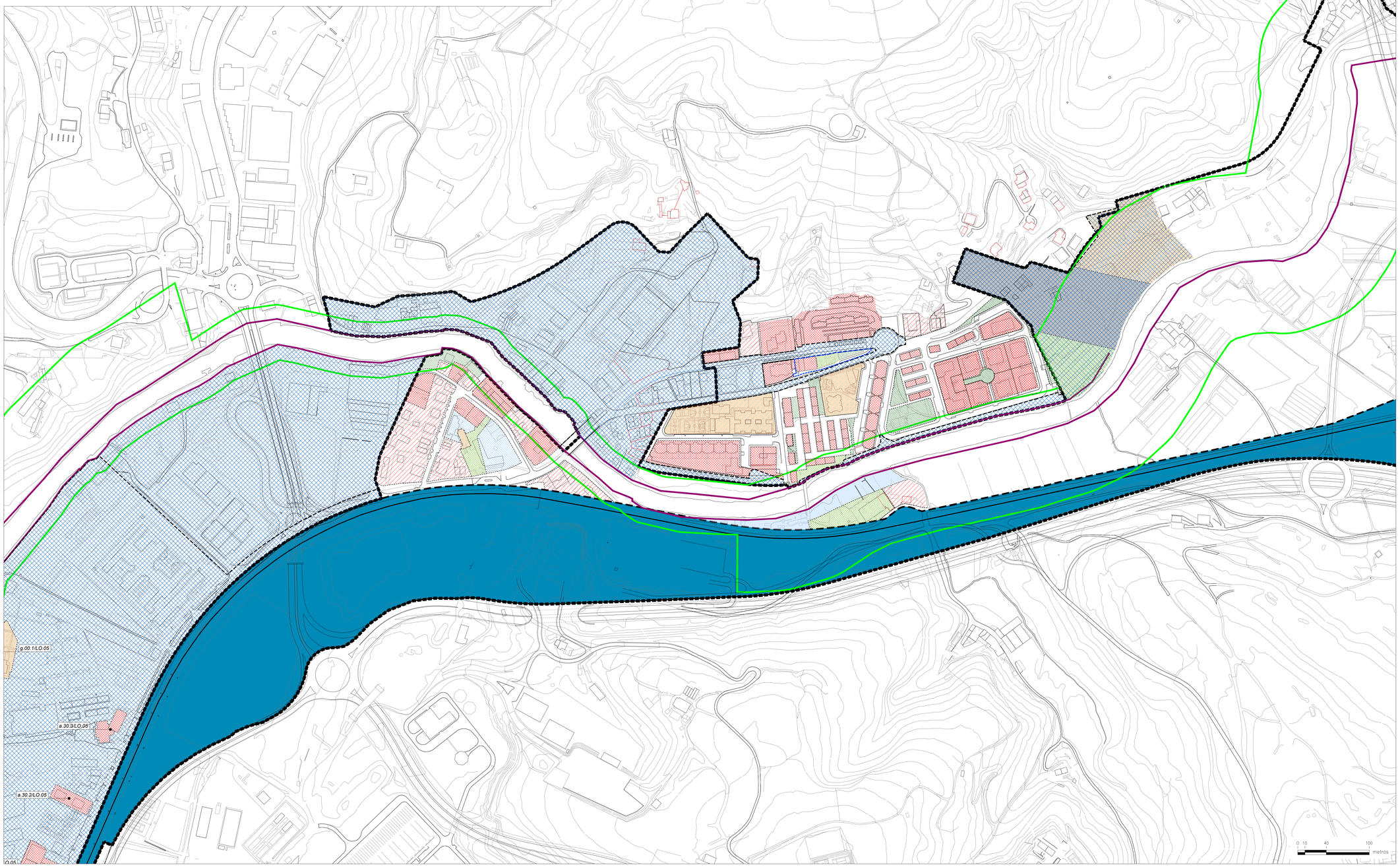
Planos de detalle:

Nº Modif.	Título
II.4	Ordenación general propuesta.
II.5	Red de infraestructuras modificada.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/500 ESKALA



ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*

a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*

a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*

a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*

a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*

b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*

e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*

e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*

e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*

f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*

f.30 IBAI IBILGUAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

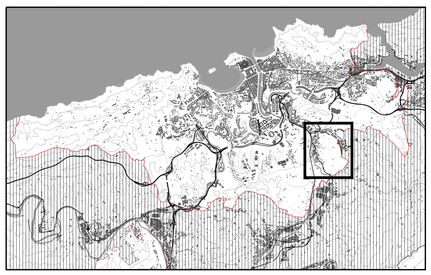
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

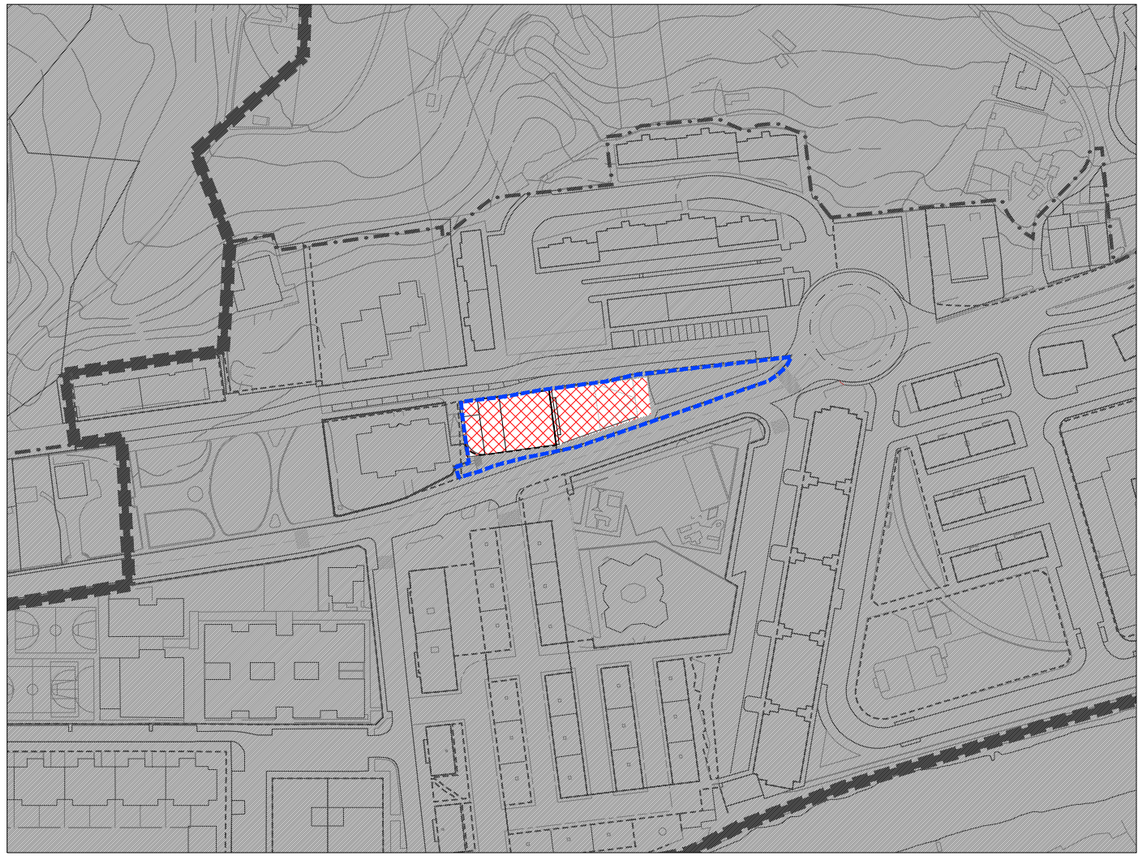
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.1 ZONIFIKAZIO XEHATUA ALDATUA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

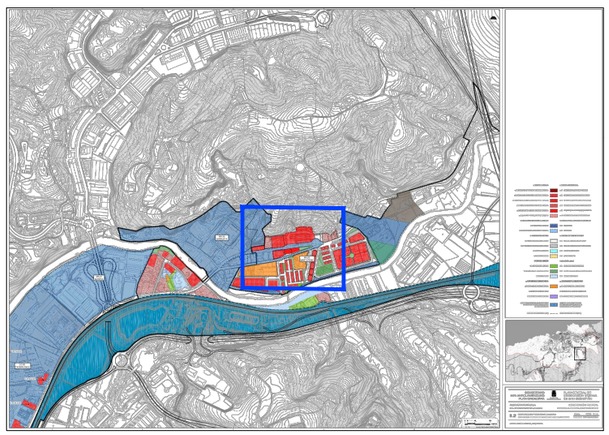
Eskala 1/2000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/2000 ESKALA



N

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.2 SESTRAPEKO ZONIFIKAZIO XEHATUA ALDATUA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA BAJO RASANTE

Eskala 1/2000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

535 m2
(planimetrica)

1.072,5 m2
(planimetrica)

20.539,8 m2 (planimetrica)

22.407,1 m2 (planimetrica)

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

AREA GEHITUTA (324 m²) — ÁREA AÑADIDA (324 m²)

LURZORU URBANIZAEZINA — SUELO NO URBANIZABLE

PARTZELAK — PARCELAS

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

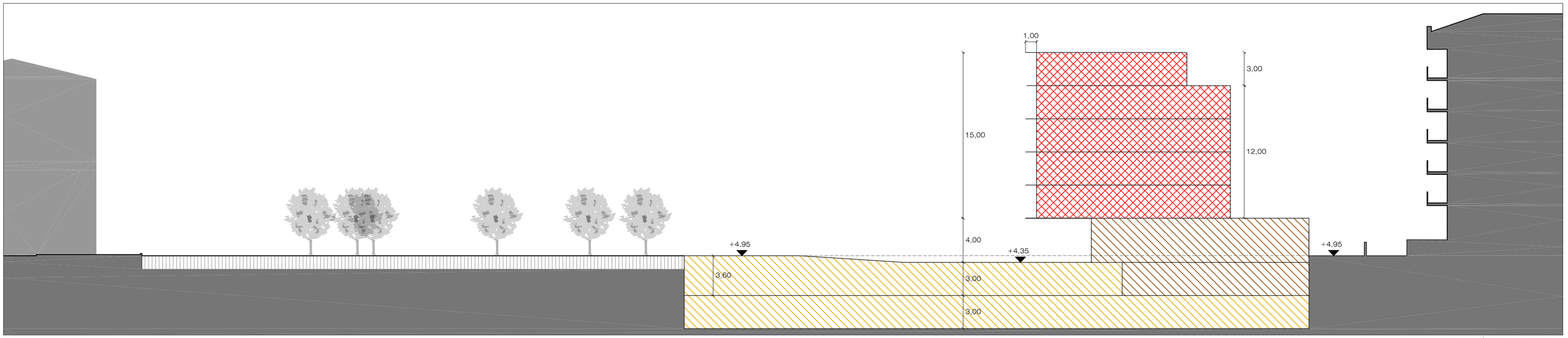
II.3 PARCELAS DEL AY.11 PUIO-LANBERRI (POLÍGONO 55) MODIFICACIÓN
AY.11 PUIO-LANBERRIKO PARTZELEN ALDAKETA (55 POLOGONOA)

Eskala 1/1000 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

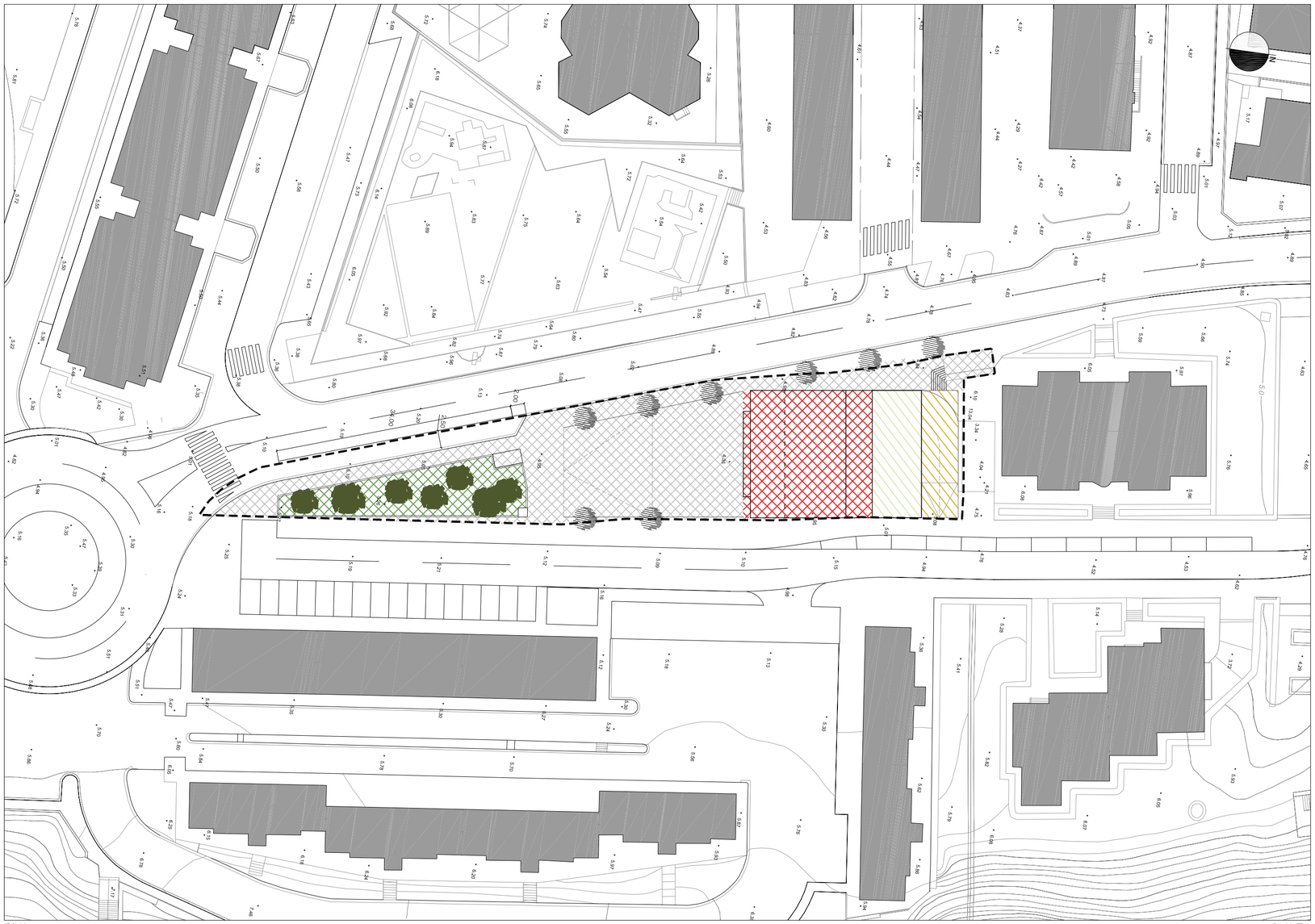
LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



1 SEKZIOA 1:250 ESKALA

SECCIÓN 1 ESCALA 1:250



OINA

PLANTA

EGOITZARAKO ERAIKINAK
EDIFICIOS RESIDENCIALES

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEAK
GARAJES

ERABILERA PRIBATU ERAIKIEZINA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE

ERABILPEN PUBLIKOKO BERDE GUNEAK
ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

ESPALOIAK / OINEZKO GUNEAK / ENPARANTZA
ACERAS / ESPACIOS PEATONALES / PLAZA

SESTRAK
RASANTES

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713.50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

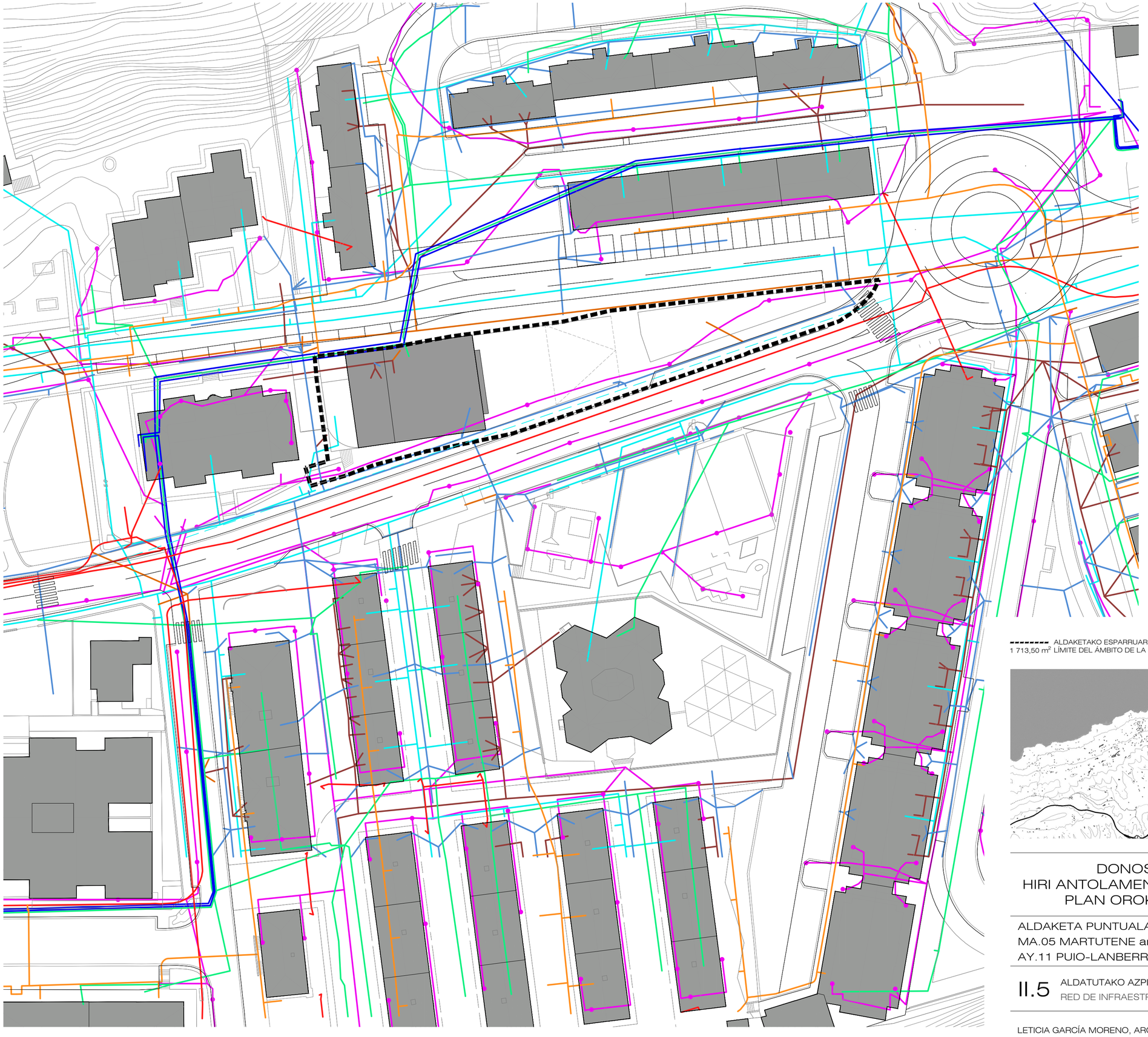
II.4 ANTOLAMENDU OROKORRA. PROPOSAMENA
ORDENACIÓN GENERAL. PROPUESTA

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



UR HORNIDURA. Ø 150 mm KO TRAZADURA BERRIA.
ABASTECIMIENTO. NUEVO TRAZADO Ø 150 mm.

ARGITERIA. EGUNGO TRAZADURA.
ALUMBRADO. EXISTENTE.

UR HORNIDURA. EGUNGO TRAZADURA.
ABASTECIMIENTO. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. EURI URA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. PLUVIALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. FEKALAK EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. FECALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. UNITARIOA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. UNITARIO. TRAZADO EXISTENTE.

TELEFONIA. EGUNGO TRAZADURA.
TELEFONIA. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. GOI TENTSIOA ETA TENTSIO ERTAINA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. ALTA Y MEDIA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. BEHE TENTSIOA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

GAS NATURALA. EGUNGO TRAZADURA.
GAS NATURAL. TRAZADO EXISTENTE.

--------- ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713,50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.5 ALDATUTAKO AZPIEGITURA SAREA
RED DE INFRAESTRUCTURAS MODIFICADA

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

5.1 Objeto

El objeto del presente estudio es conocer la viabilidad económica de la propuesta de modificación que se pretende promover.

La actuación implica: la previsible descontaminación de los suelos, el derribo de los actuales edificios industriales, la construcción del edificio previsto y la urbanización completa de la superficie afectada por la modificación.

5.2 Organización y líneas básicas del estudio

El estudio económico requiere en primer lugar concretar los aspectos principales que concurren en el ámbito afectado por la modificación puntual del PGOU que aquí se estudia:

- La situación urbanística de partida, tales como la superficie de los terrenos, sus posibles afecciones, las construcciones y uso existente.
- La situación urbanística que va a resultar de la ordenación, tales como tipo edificatorios y edificabilidades correspondientes.

Esa concreción supone la cuantificación numérica de las propuestas, que a su vez, permita establecer el balance económico que resulta de:

- La estimación de los ingresos teóricos posibles derivados de las ventas de los bienes urbanísticos, en base a datos unitarios actualizados en tiempo y lugar.
- La valoración de los costes, no sólo de la posible descontaminación del suelo[20], de la construcción de la edificación y la urbanización complementaria a la edificación.

[20] El coste estimado de la descontaminación del suelo se ha obtenido de la investigación del suelo, que se ha realizado como paso previo necesario para que se declare la calidad del suelo de la estación de servicio de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

5.3 Valores y precios

A los efectos de este estudio, se han evaluado por un lado los costes de la inversión y por otro el valor lucrativo de la venta de las viviendas y locales resultantes.

Para establecer el valor lucrativo de la venta de las viviendas y locales resultantes se han adoptado valores calculados sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo. En atención a la legislación estatal en vigor, en concreto, al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el método de valoración empleado ha sido el método residual estático definido en el mencionado Reglamento de Valoraciones, en su artículo 22 referido a la *"Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado"*

El coste de la inversión se ha dividido en los siguientes apartados:

- Descontaminación previsible del suelo.
- Suelo aportado.
- Derribo de las construcciones existentes.
- Construcción de la edificación y de la urbanización general sin especificar si se trata de la propia o de las superficies públicas.
- Honorarios técnicos.
- Desembolsos por cesiones y tasas Ayuntamiento.
- Gastos promoción (financiación, fines de obra, publicidad, etc.).

Cuyo valor se ha fijado según los siguientes criterios:

- Descontaminación previsible del suelo:
  Se ha adoptado el valor medio de la oscilación que realiza la empresa LURGINTZA en el apartado 5. Estimación económica de su *Investigación de la calidad del suelo de la estación de Servicio E.S. Mendiburu S.L. en paseo Martutene nº89 de Donostia. Valoración preliminar de costes de remediación.*
- Suelo aportado:
  El método de valoración empleado ha sido el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Derribos de las construcciones existentes:
  Se han estimado en base a experiencias semejantes.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- Costes de la construcción de la edificación y de la urbanización:
  Se han estimado en base a experiencias semejantes. No se especifica si se trata de la parcela privada o de la superficie pública.
- Honorarios y gastos colegiales:
  Se han estimado en base a los honorarios orientativos fijados en el Libro Blanco 2010 del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, aplicándoles una baja del 15%.
- Desembolsos por cesiones y tasas Ayuntamiento:
  Se han estimado en base a experiencias semejantes.
- Gastos promoción:
  Se han estimado en base a las estipulaciones segunda y tercera del *Convenio urbanístico referido a la estación de servicio del paseo de Martutene nº89 del A.U. "MA.05 MARTUTENE" del PGOU Donostia-San Sebastián.*

5.4 Balance de ventas con respecto a la inversión

VENTAS:

		Superficie construida media estimada (m²)	Precio (€/m²)	
Viviendas	14	85,00	2.900,00	3 451 000,00
Garajes	23	11,25	660,00	170 775,00
Trasteros	14	5,50	660,00	50 820,00
TOTAL				3 672 595,00 €

INVERSIÓN:

	Superficie (m²)	Precio (€/m²)	
Descontaminación			450 000,00
Suelo industrial aportado			135 500,00

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

Derribos			
- Edificaciones [21]			
- (s/r)	340,75	71,50	24 363,63
- (b/r)	183,85	71,50	13 145,28
- Marquesinas, etc.	322,75	32,20	10 489,37
Construcciones:			
- Edificación (s/r)			
- Vivienda	1.620,00	900,00	1 458 000,00
- Dotación	190,00[22]	650,00	123 500,00
- Garajes y usos aux.	154,24[23]	300,00	46 272,00
- Edificación (b/r)	936,91[24]	300,00	281 073,00
- Urbanización			
- OOCC	1 357,69	91,0	123 549,79
- 150 m de Ø150			32 000,00
Honorarios			180 000,00
Gastos colegiales			2 000,00
Tasas Ayuntamiento 5%			105 619,65
Cesión 15% y déficit alojamientos dotacionales y sistemas generales de espacios libres.			300 000,00
Gastos promoción 5%			105 619,65
TOTAL			3.391.132,38 €

[21] Se adoptan las superficies construidas de los volúmenes grafiados en el proyecto de regularización de actividad de Estación de Servicio en Pº Martutene 89 de Donostia- San Sebastián (Exp. Nº AK01-2014-000029).
[22] Superficie estimada.
[23] Ídibem.
[24] Para realizar el estudio de viabilidad económica, se adopta la edificabilidad física de la primera planta bajo rasante, la que se prevé edificar.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 m^2(t). De ese total, 9.465 m^2(t) se destinan a uso residencial. El número de viviendas proyectado es de, aproximadamente, 105 viv.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 compatiblidad 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 m^2 y 37.486 m^2.

- 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de transito 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-terreste 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 ordenación de la parcela privada MA-01, destinándola al uso característico del ámbito a.30 residencial de edificación abierta.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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. <u>Resto de la Zona Residencial</u> (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)

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 eses 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. <u>Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.</u>

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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".

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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. <u>Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.</u>

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 m^2 (t)

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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: 1.964,24 m2 (t) de edificabilidad física.

  La edificabilidad física sobre rasante del reto de parcelas 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. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.</u>

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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: 19,00 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. <u>Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.</u>

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").

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 súbámbito "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 (parcela MA-01).

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 complementaria 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 matera (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.

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”.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

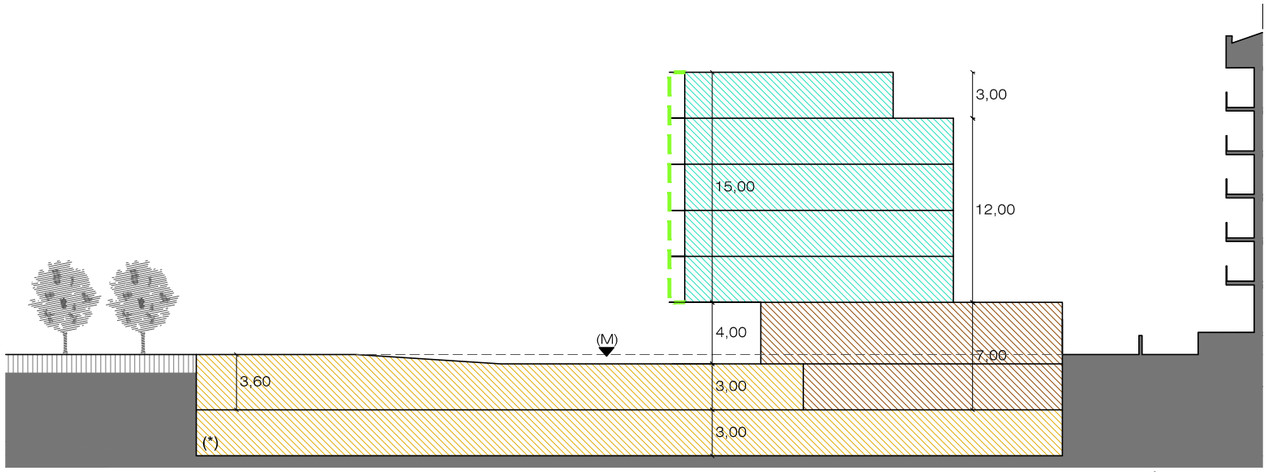
- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.
- En ese contexto, en atención a su incidencia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

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

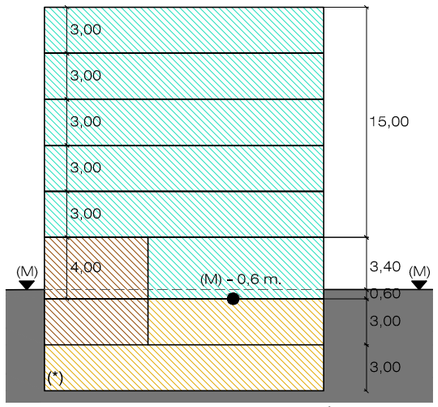
IX.- GRÁFICOS

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



SECCIÓN B SEKZIOA

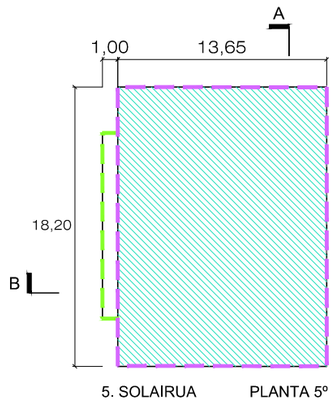


SECCIÓN A SEKZIOA

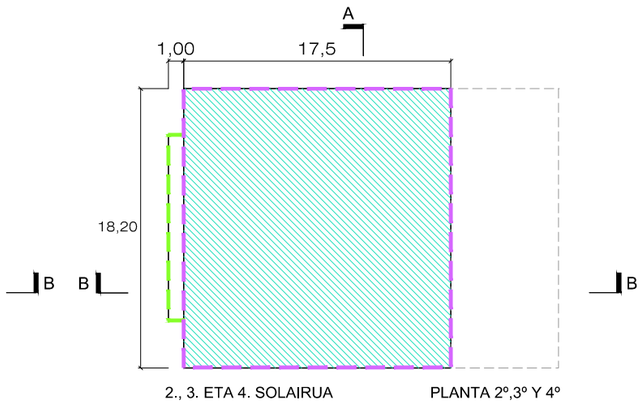
ERAIKIN, JABARI MOTA ETA ERABILERA BALDINTZAK:	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO:
PARTZELA MUGA	LÍMITE DE LA PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
BIZITEGI ERABILERA	USO RESIDENCIAL
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEAK ETA OSAGARRI ERABILERAK	GARAJES Y USOS AUXILIARES
ERABILERA PRIBATU ERAIKIEZINA	USO PRIVADO NO EDIFICABLE
ARKUPE SARRERAK	PORCHE ACCESOS
SESTRAREN ERDIKO PUNTUA (M)	PUNTO MEDIO DE LA RASANTE

(*): Hasta 4 plantas según el carácter general del PGOU
(*): HAPO-aren karaktere orokorraren arabera eta guzti 4 solairu

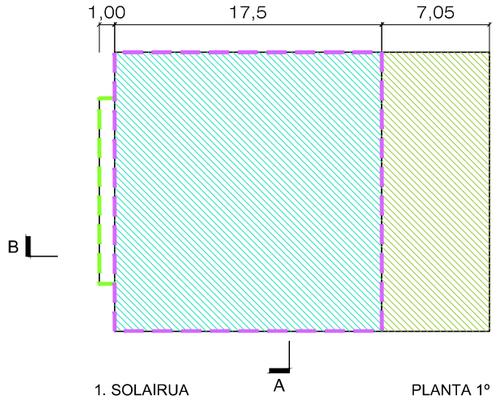
Nota: Ubicación, ocupación y superficie de accesos y locales son meramente indicativos
Oharra: Sarbideen eta lokalen kokapen, okupazio zein azalerak, adierazgarriak dira soilik



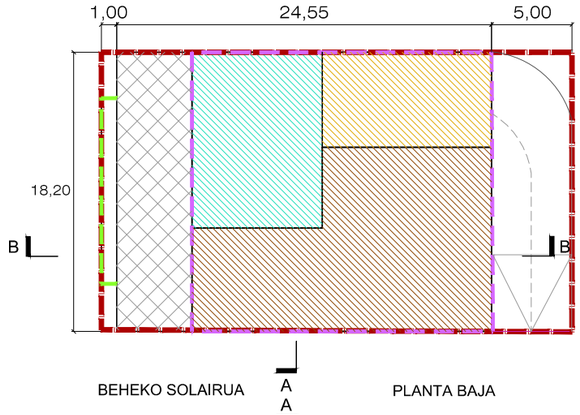
5. SOLAIRUA PLANTA 5º



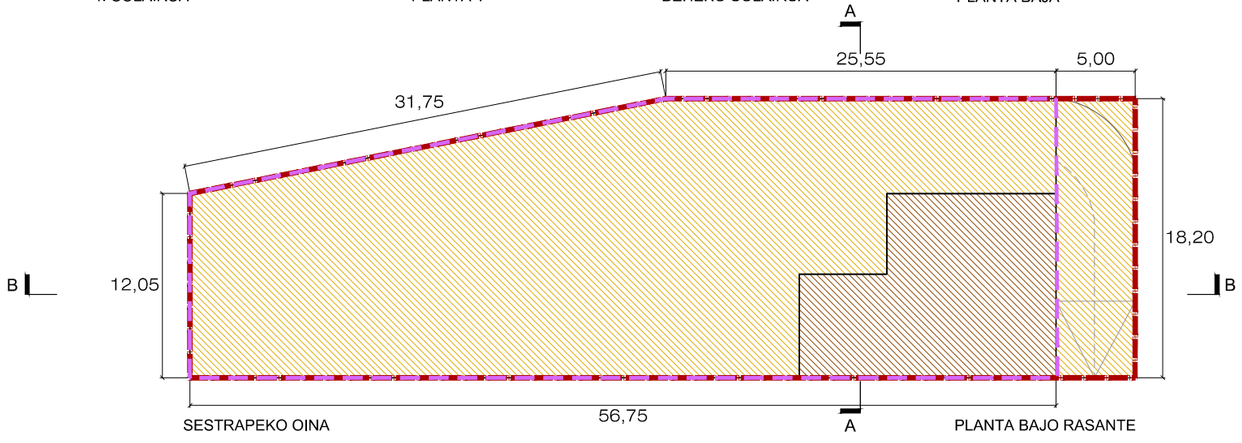
2., 3. ETA 4. SOLAIRUA PLANTA 2º,3º Y 4º



1. SOLAIRUA PLANTA 1º



BEHEKO SOLAIRUA PLANTA BAJA



SESTRAPEKO OINA PLANTA BAJO RASANTE



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

MA-01

PARTZELAREN ARAU PARTIKULARRAK. FITXA GRAFIKOA
NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA. FICHA GRÁFICA

Eskala 1/400 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 399.916 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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.I.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 m^2)

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).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 m^2.

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").

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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

El citado ámbito de actuación integrada "AAI.I.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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 la 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 1.713,50 m² de los 146.865 m² que tiene el ámbito urbanístico en el que se ubica la Estación de Servicio.

Además, 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 ámbito urbanístico "AY.11 Puio-Lanberri" del PGOU.

8.2 Objetivos y criterios generales de la ordenación

8.2.1 Objetivo principal de la modificación del PGOU

La actividad de Estación de Servicio lleva ejerciéndose en los terrenos afectados por la Modificación del PGOU desde 1967 con 6 depósitos, que actualmente ha de sustituir, acometiendo unas obras, que implican la total renovación de la instalación.

El Ayuntamiento de 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.

Así, con fecha 11 de junio de 2019, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián acordó aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico referido a la estación de servicio del Paseo Martutene nº 89 del Ámbito Urbanístico "MA.05 Martutene" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia[25], donde se recogen las bases del presente documento.

[25] BOG nº 116 de 20 de junio de 2019.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 finca por el uso *residencial* (a.30), característico del ámbito, con la delimitación de la parcela MA-01.
- 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 adoptan las siguientes medidas para respetar las condiciones de asoleamiento de las viviendas colindantes al norte de la nueva parcela residencial: se desplaza el nuevo edificio hacia el interior de la parcela; se retranquea la última planta, y se deprime el conjunto respecto a las rasantes de los viales.
- Siguiendo los mismos 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. Y, 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 la calle Tranvía y el paseo Martutene.
- Bajo el *espacio libre urbano* (f.10) se ampliará en una planta, el sótano del bloque residencial para albergar una zona de aparcamiento.
- Se elimina el vial con calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la finca afectada por la Modificación del PGOU

Paralelamente, la actuación urbanizadora prevista 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.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 finca 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 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 MA-01, 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. Y se califican como Sistema General de Espacios Libres y Parques Urbanos la porción de terreno colindante al parque de Puio que se clasifica como Suelo Urbano.

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), MA-01.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

- 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 el vial con calificación de red de comunicación viaria (e.10) que le otorga la ordenación vigente a una porción de terreno de la finca 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……..……..……1 964,24 m² (t)
- Bajo rasante…….. …… 936,91 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…… 766,00 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.

EDIFICABILIDAD PONDERADA:

	Coef. ponderación	Vigente m²(t):		Modificada m²(t):	
		Edif. Urb.	Edif. Pond	Edif. Urb.	Edif. Pond
Uso industrial	0,39	296,34	115,57	0	
Vivienda libre tipología a.30	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garaje y anejos libre	0,15	0	0	766,00	114,90
TOTAL			**115,57 m²(t)**		**1 734,90 m²(t)**

Es decir, la edificabilidad ponderada aumenta en 1 619,33 m² (t).

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

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 1 027,91 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 con una edificabilidad urbanística máxima bajo rasante de 766,00 m² (t). Sin embargo, en la ordenación se deja abierta la posibilidad a la construcción hasta 4 plantas para respetar el carácter general del PGOU. Es decir, la edificabilidad máxima urbanística ordenada bajo rasante es de 3.664,00 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.

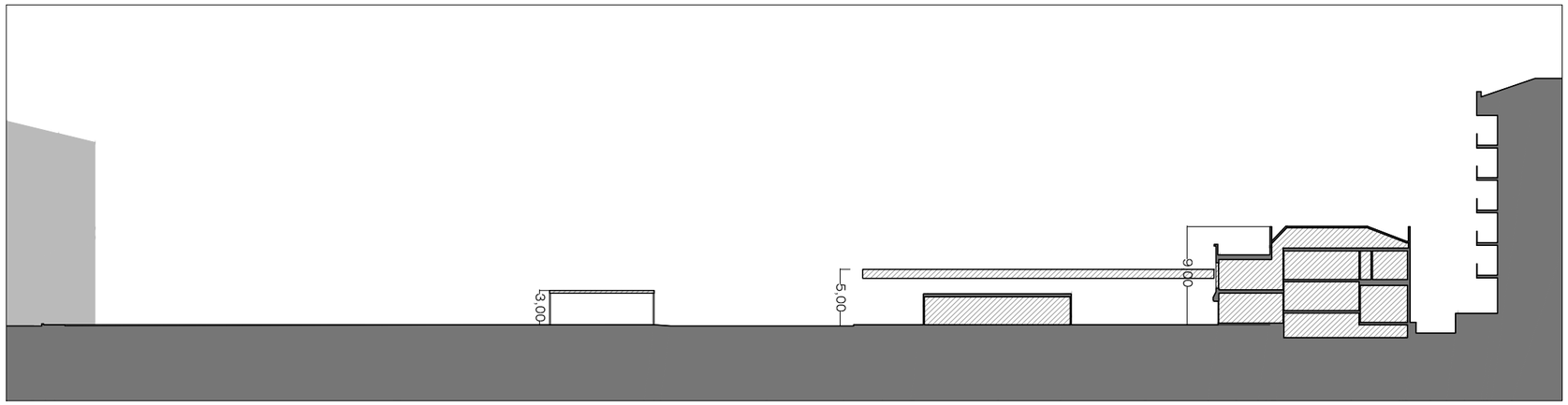
Aunque la distribución de viviendas en función de su tipología es un aspecto que se deja libre, a definir por el promotor, la distribución estudiada para verificar la adecuación técnica de la propuesta permite que todas las viviendas dispongan de orientación sur.

8.5 Gráficos

1. Estado actual.
2. Propuesta del Plan General Modificado.
3. Imágenes.

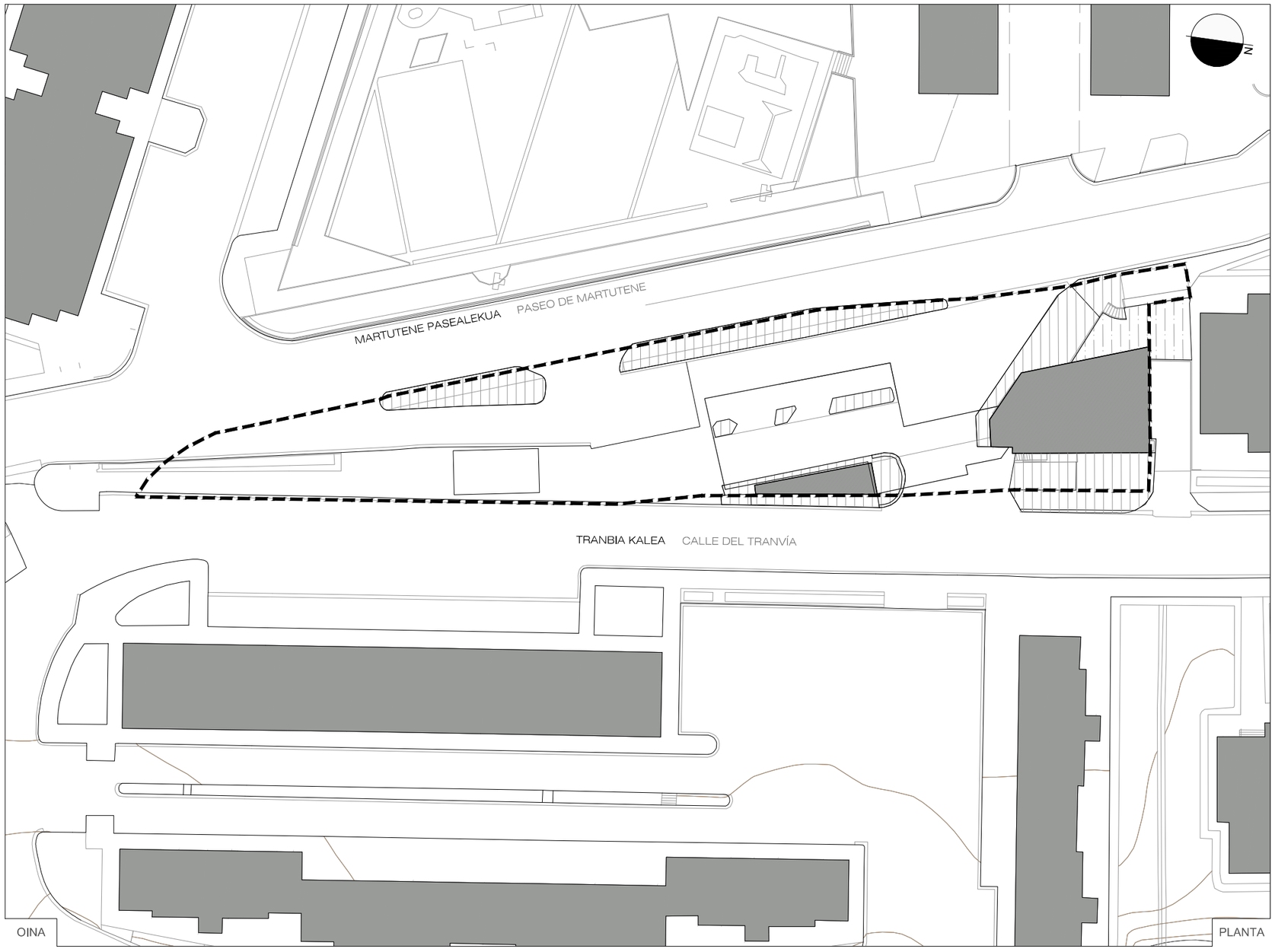
En Donostia-San Sebastián a 7 de Agosto de 2019,

Leticia García Moreno, Arquitecto. Josu Ferro Uriguen, Abogado.



SEKZIO OROKORRA

SECCIÓN GENERAL



OINA

PLANTA



KOKAPENA

PLANO DE SITUACIÓN



ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

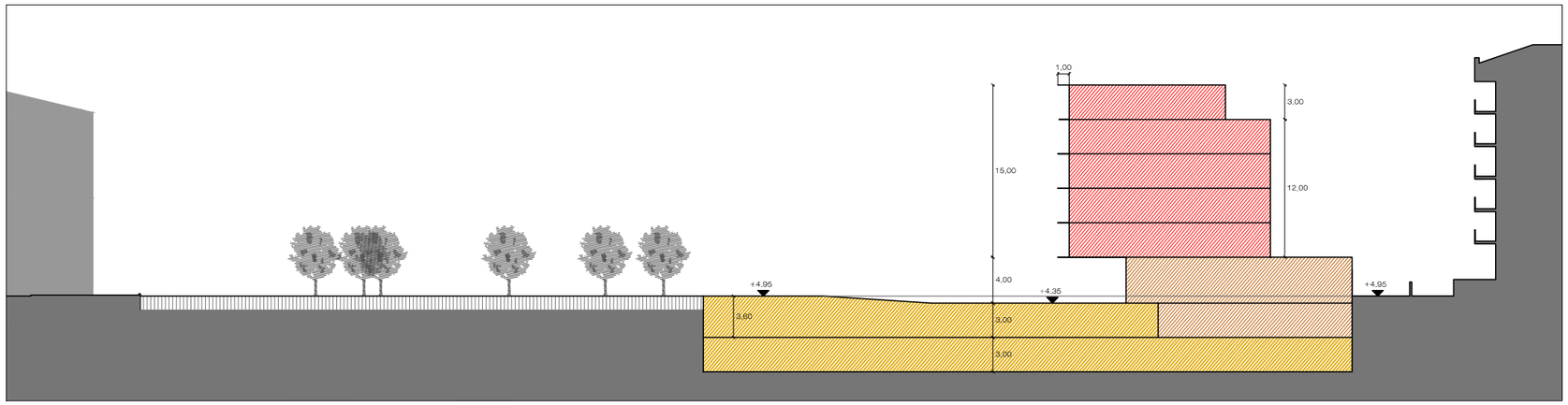
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

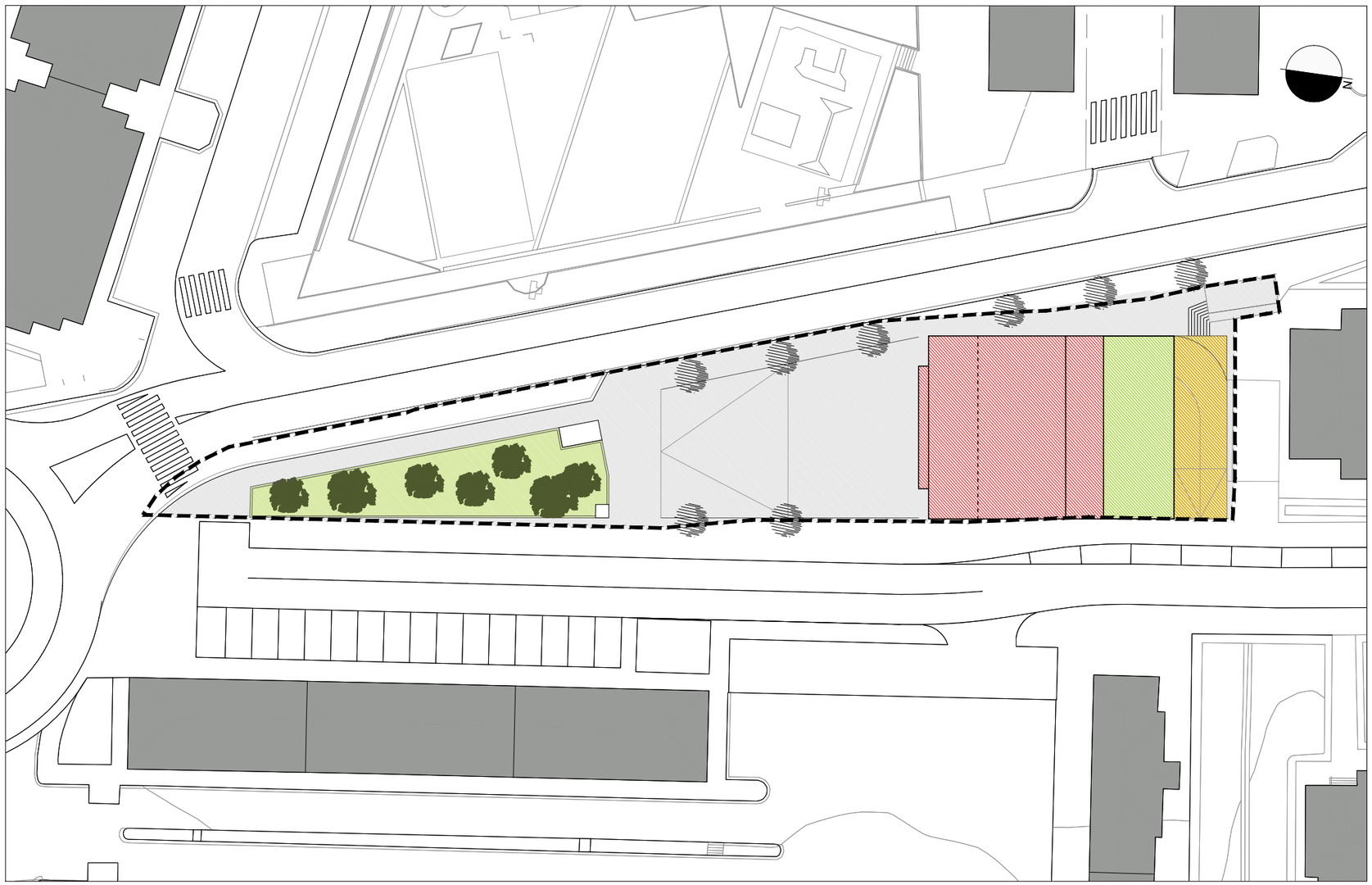
8.1 GAUR EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala	1/500	Escala
AGOSTO	2019 KO	ABUZTUA



SEKZIO OROKORRA

SECCIÓN GENERAL



OINA

PLANTA



KOKAPENA

PLANO DE SITUACIÓN



ETXEBIZITZA
VIVIENDA

LORATEGI PRIBATUA
JARDÍN PRIVADO

PLAZAK, ESPALOIAK ETA OINEZKOENTZAKO LEKU PUBLIKOAK
PLAZAS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES PÚBLICAS

SESTRAK
RASANTES

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

BERDEGUNE PUBLIKOAK
ZONAS VERDES PÚBLICAS

GARAJEAK
GARAJES

1824.00 m^2 ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

8.2 PLAN OROKORRA ALDATUAREN PROPOSAMENA
PROPUESTA DEL PLAN GENERAL MODIFICADO

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA



EGUNGO EGOERA



SITUACIÓN ACTUAL

PROPOSAMENAREN IRUDIAK



INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA



ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

8.3 IRUDIAK
IMÁGENES

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

9 ANEXOS

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

9.1 RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2018, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián, referida al área MA.05 Martutene.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

4574

RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2018, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, referida al área MA.05 Martutene.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 27 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián completó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, de Donostia-San Sebastián referida al área MA.05 Martutene, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañaba del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha de 15 de febrero de 2018, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco solicitó a diferentes organismos que realizaran las observaciones que consideraran oportunas y que pudieran servir de base para la formulación, por parte de este órgano ambiental del correspondiente informe ambiental estratégico. En concreto se consultó a la Dirección de Salud Pública y Adicciones y a la Dirección de Patrimonio Cultural, ambas del Gobierno Vasco, a la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a Ura-Agencia Vasca del Agua y a Ihobe, Sociedad Pública de Gestión Ambiental del Gobierno Vasco. Como personas interesadas se consultó a Ekologistak Martxan-Gipuzkoa, a la Sociedad de Ornitología Ugatza y a Itsas Enara Ornitologi Elkartea.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha recibido informe de la Dirección de Salud Pública y Adicciones y de la Dirección de Patrimonio Cultural, ambas del Gobierno Vasco, de la sociedad pública de gestión ambiental Ihobe, y de Ura-Agencia Vasca del Agua, con el resultado que obra en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

La Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área MA.05 Martutene, en adelante el Plan, se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular informe ambiental estratégico de la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área MA.05 Martutene, en adelante el Plan, promovido por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El objeto del Plan es la modificación de la calificación del área MA.05 Martutene, en Donostia-San Sebastián. Este ámbito se enmarca en el entorno urbano del barrio de Martutene, en el límite con el mosaico periurbano. Se trata de un suelo urbano residencial en el que predominan las viviendas de tipología abierta en bloque y en el que se localiza una gasolinera con sus instalaciones auxiliares y un edificio de dos plantas adosado a la misma. No se ha detectado vegetación de importancia ni la presencia de especies invasoras en el ámbito. Se propone un cambio de uso de industrial a residencial y el establecimiento de la nueva ordenación pormenorizada de la parcela, de 1.824 m² de superficie. Asimismo, se procede a clasificar como Suelo Urbano con destino a Espacios Libres y Zonas Verdes una superficie de 324,00 m², siendo incorporada a la red municipal de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Así pues, las actuaciones que contempla el Plan consisten en:

– Derribo de la estación de servicio, y descontaminación, en su caso, del subsuelo.

– Eliminación de la calificación industrial.

– Eliminación de la calificación viaria.

– Ordenación de una parcela de uso residencial de edificación abierta siguiendo los criterios del PGOU. El aumento de edificabilidad residencial es de 1 620,00 m² (t).

– Creación de una nueva dotación de espacios libres que se suman a los actuales en la zona sur.

B) Una vez analizadas las características del Plan y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a aplicar los criterios que están establecidos en el Anexo V de la citada Ley para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1.– Características del Plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan establece un marco para proyectos y otras actividades: el objeto del Plan es la modificación de la calificación, de industrial a residencial de la parcela y el establecimiento de su nueva ordenación pormenorizada. Sobre la misma se desarrolla una actividad clasificada, concretamente una estación de servicio. Asimismo, se procede a clasificar una porción de terreno, colindante al parque de Puio, como Suelo Urbano, para su incorporación a la red municipal de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Todo ello, se llevará a cabo dentro de un proyecto de edificación y de urbanización asociado. A la vista de la documentación presentada, el plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en la que el plan influye en otros planes o programas: el plan no causará efecto alguno sobre otros Planes o Programas.

c) La pertinencia del plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: el resultado del desarrollo de este Plan supondrá priorizar la reutilización de suelos antropizados, en lugar de artificializar suelos naturales, a la vez que se elimina el peligro para la población que supone la existencia de una gasolinera en un ámbito residencial. Además, se aumentará la cantidad de zonas verdes y espacios públicos, próximos entre sí, contribuyendo a la bulevarización del Paseo Martutene. Por lo tanto, se considera que es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa: las actuaciones que podrían generar algún tipo de impacto sobre el medio son sobre todo las relacionadas con la fase de obras: movimientos de tierra, tránsitos de maquinaria, ocupación del suelo, vertidos accidentales, afección sobre la calidad de las aguas, generación de residuos, incremento de niveles sonoros, emisión de contaminación atmosférica debido a partículas, etc. Podemos asegurar, por tanto, que no se darán problemas ambientales significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, contaminación acústica y protección del patrimonio cultural. En consecuencia, la actuación deberá ser compatible con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, en materia de limitaciones a los usos en la zona inundable. Cualquier actuación en dicha zona precisará de autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Así mismo, al tratarse de un cambio

de calificación de que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad del suelo.

e) Asimismo, el plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2.– En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, el ámbito carece de espacios con algún régimen de protección ambiental, tales como Red Natura 2000, o espacios con elementos relevantes por sus valores naturales. Tampoco se localizan en el ámbito elementos del Patrimonio Cultural.

3.– Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, de acuerdo con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan. Las principales medidas que deben adoptarse se exponen a continuación:

– Se deberá procurar que en la ejecución del proyecto se utilice un Manual de buenas prácticas por parte del personal de obra.

– Gestión de tierras y sobrantes: los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

– Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

– Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

– Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. De igual modo, tal y como establece el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco , deberán garantizarse los objetivos de calidad acústica para el interior de los edificios establecidos en dicho Decreto.

– Edificación y construcción sostenible:

Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo (Prioridad a 2017), deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

Materiales	Reducción del consumo de materias primas no renovables
Energía	Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
Agua Potable	Reducción del consumo de agua potable
Aguas Grises	Reducción en la generación de aguas grises
Atmósfera	Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
Calidad Interior	Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud
Uso del Suelo	Reducción en la ocupación del suelo
Movilidad y Transporte	Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que de la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área MA.05 Martutene, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área MA.05 Martutene en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de septiembre de 2018.

El Director de Administración Ambiental,
IVAN PEDREIRA LANCHAS.

9.2 Informe sobre el Impacto en la normalización del uso del euskera.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

ARRUTI | ANTUNEZ
abogados

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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"

Informe sobre el Impacto en la normalización del uso del euskera

7 de agosto de 2019

Avenida de la Libertad, 3-1º 20.004 Donostia – San Sebastián Nº teléfono: 943 44 04 16 Nº Fax: 943 43 35 10

Índice **Página**

I. APARTADO. ANTECEDENTES. 3

II. APARTADO. MARCO NORMATIVO. 6

III. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜISTICO. 7

I. APARTADO. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de junio de 2010, el Ayuntamiento de San Sebastián aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, de San Sebastián. Entre otros, definió el ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE" estableciendo para su desarrollo los siguientes objetivos:

- Consolidación de las condiciones urbanísticas generales del Ámbito, incluidas las edificaciones existentes en él.

- Acciones de renovación urbana en el extremo Norte del Ámbito: Subámbito "MA.05.1 Trinquete".

En el citado ámbito urbanístico, en particular en el Paseo de Martutene nº 89, se encuentra la actividad industrial de "Estación de Servicio Mendiburu" que data de 1967.

La parcela industrial –estación de servicio- se encuentra ubicada en un entorno donde conforme al PGOU se pretende acometer una serie de acciones de renovación urbana, destacando en particular por la colindancia con la citada parcela, la reordenación de la totalidad del camino del Tranvía y una determinada parte del Paseo Martutene para su destino a viario preferentemente peatonal o de coexistencia.

La reordenación de este espacio tiene como finalidad crear 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 parcela de la Ikastola Arantzazuko Ama y la parte del barrio de Martutene en la que reside gran parte de su población actual.

El ámbito "MA.05" linda al norte con el ámbito "MA.06 SARRUETA" donde se prevé una actuación de transformación urbanística para promover un crecimiento residencial del barrio de Martutene. La conexión de estos dos ámbitos se efectuará a través de un nuevo eje vertebrador que se diseña a partir de la calle Tranvía y el Paseo de Martutene. Este eje, formado por los dos viales que delimitan la finca, quiere adoptar un carácter de avenida urbana que integre los nuevos y actuales asentamientos, plazas y parques.

En definitiva, el PGOU pretende reordenar el entorno de la finca de referencia, en la cual, no tienen cabida los usos industriales que las Normas del PGOU califican de tercera (3ª) categoría, como es el de estación de servicio, por su incompatibilidad con el entorno urbano que se pretende crear.

Por lo anterior, y otros motivos de peso que se citan en el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián con fecha 11 de junio de 2019, **el Ayuntamiento ha decidido promover una Modificación del Plan General para proceder al cambio de calificación de la parcela de usos industriales del Paseo de Martutene nº 89 (b.10) por una parcela de usos residenciales (a.30) acorde con el entorno urbano que le rodea y los objetivos principales del propio PGOU**.

La Modificación del PGOU pretendida propone un incremento de la edificación urbanística ponderada del ámbito "MA.05 MARTUTENE", lo que obliga a dotar, entre otras reservas, una superficie determinada a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos.

De ahí, que el expediente administrativo de la Modificación del PGOU incluya también una modificación del ámbito "AY.11 PUIO-LANBERRI" consistente en adscribir a dicho ámbito, una superficie de suelo de 324 m2s destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos, en cumplimiento de los estándares dotacionales que precisamente requiere el incremento de edificabilidad urbanística ponderada que experimentará el ámbito "MA.05 MARTUTENE".

De conformidad con la legislación vigente, el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística del municipio, como puede ser un instrumento urbanístico que se encarga de determinar la ordenación pormenorizada de un ámbito urbanístico concreto, requiere, por parte del órgano que promueve el plan o proyecto, de una evaluación previa del posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

Por lo tanto, se procede a redactar el presente informe que tiene por objeto evaluar el impacto de la Modificación Puntual del PGOU referido a los ámbitos urbanísticos "MA.05 MARTUTENE" y "AY.11 PUIO-LANBERRI" respecto a la normalización del uso del euskera.

II. APARTADO. MARCO NORMATIVO.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, el marco normativo sobre el que se sustenta el informe sobre el impacto en la normalización del uso del euskera, lo constituye principalmente la Ley 2/2006, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi:

> **Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi:**
>
> **Artículo 7.7.-**
>
> ***7.-*** *En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

A pesar de no contar con un mayor desarrollo normativo o reglamentario, el organismo público UEMA (UDALERRI EUSKALDUNEN MANKOMUNITATEA) ha desarrollado un método para realizar informes sobre el impacto en la normalización del uso del euskera.

El método propuesto por el UEMA consiste en la elaboración de un Informe en el que se da respuesta a una serie de preguntas estandarizadas, surgiendo diferentes conclusiones en función de las respuestas obtenidas, si bien requiere que el proyecto o plan que se tramita tenga cierta incidencia en un colectivo amplio y reconocible de mujeres y hombres.

Todo ello, sin perjuicio de la necesidad de adoptar una serie de medidas desde la ordenación que favorezcan el uso del euskera y respeto a los usuarios de la misma.

III. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜISTICO.

La Modificación del PGOU tiene por objeto modificar e incrementar la edificabilidad urbanística de la parcela b.10 sita en Paseo Martutene nº 89, estableciendo sobre la misma, las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada necesarias para el desarrollo de la actuación edificatoria de usos residenciales prevista.

Cabe destacar que la Modificación del PGOU afecta solamente a la finca ubicada en el Paseo de Martutene nº 89, lo que implica tan solo una afección del 1,17% de la superficie de suelo -y un incremento del 2,04% de la edificabilidad urbanística- del ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE" objeto de modificación.

En este contexto, desde el punto de vista lingüístico apenas se puede apreciar incidencia alguna en las relaciones de los parlantes del barrio o ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE", puesto que la Modificación del PGOU trata de ordenar una actuación edificatoria de una única parcela, en un entorno integrado por otras edificaciones residenciales y una ikastola, de modo que lo que se estima es que, los residentes en la nueva edificación sean, en su mayoría, vecinos y vecinas del propio barrio o bien, personas cercanas al mismo, y se adapten a los usos y costumbres lingüísticos de la zona afectada por la Modificación del PGOU.

Por su parte, el impacto lingüístico que conlleva la Modificación del PGOU en el ámbito "AY.11 PUIO-LANBERRI" es nulo, puesto que se trata de adscribir a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos una porción de terreno de reducidas dimensiones -324,00 m2s- en un extremo del parque que resulta de difícil acceso para las personas, y donde no se prevén relaciones sociales entre personas.

En conclusión, queda suficientemente acreditado que la Modificación del PGOU en los ámbitos urbanísticos "MA.05 MARTUTENE" y "AY.11 PUIO-LANBERRI" no tiene ningún tipo de impacto sobre la situación sociolingüística ni respecto a la normalización del uso del euskera en dichos ámbitos, en particular, ni en el municipio de San Sebastián, en general.

Este es mi informe que lo someto a cualquier otro mejor fundado.

****

En Donostia – San Sebastián, a 7 de agosto de 2019

Fdo.- Josu Ferro Uriguen
Abogado

9.3 Informe sobre su Impacto por razón de Género.

EQUIPO REDACTOR:
LETICIA GARCIA MORENO, ARQUITECTO
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

ARRUTI | ANTUNEZ
abogados

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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"

Informe sobre su Impacto por razón de Género

7 de agosto de 2019

Avenida de la Libertad, 3-1º 20.004 Donostia – San Sebastián Nº teléfono: 943 44 04 16 Nº Fax: 943 43 35 10

ARRUTI | ANTUNEZ
abogados

Índice

Página

I. APARTADO. ANTECEDENTES. 3

II. APARTADO. MARCO NORMATIVO Y OTROS DOCUMENTOS DE INTERÉS 6

III. APARTADO. DENOMINACIÓN DEL PLAN Y PROMOTOR. 11

IV. APARTADO. NORMAS, PLANES, ETC. RELACIONADOS. 12

V. APARTADO. MODIFICACIÓN DE NORMA CON AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO. 13

VI. CONCLUSIÓN. 15

I. APARTADO. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de junio de 2010, el Ayuntamiento de San Sebastián aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, de San Sebastián. Entre otros, definió el ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE" estableciendo para su desarrollo los siguientes objetivos:

- Consolidación de las condiciones urbanísticas generales del Ámbito, incluidas las edificaciones existentes en él.

- Acciones de renovación urbana en el extremo Norte del Ámbito: Subámbito "MA.05.1 Trinquete".

En el citado ámbito urbanístico, en particular en el Paseo de Martutene nº 89, se encuentra la actividad industrial de "Estación de Servicio Mendiburu" que data de 1967.

La parcela industrial –estación de servicio- se encuentra ubicada en un entorno donde conforme al PGOU se pretende acometer una serie de acciones de renovación urbana, destacando en particular por la colindancia con la citada parcela, la reordenación de la totalidad del camino del Tranvía y una determinada parte del Paseo Martutene para su destino a viario preferentemente peatonal o de coexistencia.

La reordenación de este espacio tiene como finalidad crear 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 parcela de la Ikastola Arantzazuko Ama y la parte del barrio de Martutene en la que reside gran parte de su población actual.

El ámbito "MA.05" linda al norte con el ámbito "MA.06 SARRUETA" donde se prevé una actuación de transformación urbanística para promover un crecimiento residencial del barrio de Martutene. La conexión de estos dos ámbitos se efectuará a través de un nuevo eje vertebrador que se diseña a partir de la calle Tranvía y el Paseo de Martutene. Este eje, formado por los dos viales que delimitan la finca, quiere adoptar un carácter de avenida urbana que integre los nuevos y actuales asentamientos, plazas y parques.

En definitiva, el PGOU pretende reordenar el entorno de la finca de referencia, en la cual, no tienen cabida los usos industriales que las Normas del PGOU califican de tercera (3ª) categoría, como es el de estación de servicio, por su incompatibilidad con el entorno urbano que se pretende crear.

Por lo anterior, y otros motivos de peso que se citan en el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián con fecha 11 de junio de 2019, **el Ayuntamiento ha decidido promover una Modificación del Plan General para proceder al cambio de calificación de la parcela de usos industriales del Paseo de Martutene nº 89 (b.10) por una parcela de usos residenciales (a.30) acorde con el entorno urbano que le rodea y los objetivos principales del propio PGOU**.

La Modificación del PGOU pretendida propone un incremento de la edificación urbanística ponderada del ámbito "MA.05 MARTUTENE", lo que obliga a dotar, entre otras reservas, una superficie determinada a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos.

De ahí, que el expediente administrativo de la Modificación del PGOU incluya también una modificación del ámbito "AY.11 PUIO-LANBERRI" consistente en adscribir a dicho ámbito, una superficie de suelo de 324 m2s destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos, en cumplimiento de los estándares dotacionales que precisamente requiere el incremento de edificabilidad urbanística ponderada que experimentará el ámbito "MA.05 MARTUTENE".

De conformidad con la legislación vigente, la redacción de una norma de rango reglamentario, como lo es un instrumento de planeamiento urbanístico -Plan General de Ordenación Urbana-, requiere de una evaluación previa del impacto en función del género por parte del órgano que promueve la norma.

Por lo tanto, se procede a redactar el presente informe que tiene por objeto evaluar el impacto de la Modificación Puntual del PGOU referido a los ámbitos urbanísticos "MA.05 MARTUTENE" y "AY.11 PUIO-LANBERRI" desde la perspectiva del género por parte del órgano que promueve la norma.

II. APARTADO. MARCO NORMATIVO Y OTROS DOCUMENTOS DE INTERÉS

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, con base en lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, el marco normativo sobre el que se sustenta la Evaluación de Impacto en Función del Género, en adelante **EIG**, lo constituye la **Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres**, en adelante Ley 4/2005:

> **Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres:**
>
> **Artículo 3.4.-**
>
> ***4.-*** *A efectos de esta Ley, se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.*
>
> **Artículo 18.1.-**
>
> ***1.-*** *Los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos.*

Para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 la Ley 4/2005 prevé una serie de medidas, entre ellas, los trámites que configuran el procedimiento de la EIG en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que consiste en:

- La realización de una evaluación previa del impacto en función del género por parte del órgano que promueve la norma (artículo 19 de la Ley 4/2005).

- La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, que ha llevar cabo el mismo órgano (artículo 20 de la Ley 4/2005).

- La emisión, por parte de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, de un informe de verificación de la corrección de los dos trámites anteriores (artículo 21 de la Ley 4/2005).

- La elaboración, por parte del órgano promotor de la norma, de una memoria explicativa de los trámites anteriores y la constancia de su realización en el documento final (artículo 22 de la Ley 4/2005).

La obligación de cumplir con los trámites de la EIG se extiende a:

- Los departamentos, organismos autónomos y entes públicos dependientes de las administraciones públicas vascas o vinculados a ellas, para lo que el Gobierno Vasco habrá de aprobar las directrices que indiquen las pautas a seguir.

- Las instituciones forales y locales, que en el ejercicio de sus competencias, habrán de adecuar el procedimiento a sus necesidades organizativas y funcionales y a las especificidades formales y materiales que caracterizan a sus normas.

Para facilitar la aplicación de la Ley 4/2005, la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, mediante su **Resolución 40/2012 de 21 de agosto**, procedió a publicar el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las **Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres**.

La Resolución 40/2012 señala que todos los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de impacto en función del género, si bien, regula también una serie de excepciones en los que se exonera la emisión de dicho informe:

> **Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres:**
>
> **Directriz Primera 2.1)**
>
> ***1)*** *Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género,* ***con excepción de los siguientes****:*
>
> ***a)*** *Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto del vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.*
>
> ***b)*** *Los que tengan un carácter esencialmente organizativo, en particular:*
>
> *i. Los decretos de estructura orgánica y funcional.*

ii. Los proyectos que regulan la creación, organización y funcionamiento de órganos consultivos, de asesoramiento, investigación y coordinación compuestos exclusivamente por personal de las administraciones públicas.

iii. Los proyectos de creación u ordenación de registros administrativos.

***c)** Aquellos cuyo objeto sea refundir normas ya vigentes.*

***d)** Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

Así las cosas, corresponde al organismo o entidad promotora de la norma, quien de conformidad con lo establecido por las directrices, deberá determinar si la propuesta de norma o acto que se está tramitando debe ser objeto de la realización del Informe de impacto en función del género o, si por el contrario, se aplica alguna de las causas de exclusión previstas.

- Si determinan que la propuesta de norma o acto debe ser objeto de la realización del Informe de impacto en función del género, el órgano promotor deberá emitir dicho informe y ponerlo a disposición de Emakunde, junto con el borrador de la propuesta, para someterlo a su dictamen.

- Si determinan que es de aplicación alguna de las causas de exclusión, dicha circunstancia se hará constar en la documentación del expediente y, sin más dilación, se continuará adelante con la tramitación.

Sólo en el caso de que consideren que el proyecto normativo carece de relevancia desde el punto de vista del género, se requiere que el órgano competente para elaborar la norma emita un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, según el modelo que se facilita en el Anexo II a las directrices.

****

Con base en la citada normativa y en la antecitada Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, EUDEL y EMAKUNDE editaron, en mayo de 2018, el Manual o Guía denominado "*Evaluaciones previas del impacto en función del género. Guía explicativa del proceso y herramientas diseñadas para su implantación en las entidades locales"*. Esta Guía propone realizar la Evaluación de Impacto de Género de todos los proyectos de normas locales, con las salvedades previstas en la Resolución 40/2012 que se han tratado anteriormente, si bien, señala que "*por su especial naturaleza, puede que en el caso de las normas presupuestarias y urbanísticas sea conveniente realizar alguna adaptación a la herramienta prevista para la realización de EIG. No se descarta que en el futuro se proponga una metodología ad hoc".*

Por otra parte, hasta la fecha, en materia urbanística, disponemos del "*Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana"* publicado por el Gobierno Vasco, con fecha febrero de 2010, y de las "*Conclusiones del Seminario Urbanismo Inclusivo_las calles tienen género"* publicado por el Gobierno Vasco con fecha junio de 2012".

Los citados documentos se marcan como objetivos para la consecución o mejora de la igualdad de género, la creación de espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para la vida cotidiana. En particular, se plantean medidas que pretenden crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortantes para el encuentro y la conexión comunitaria.

Estos documentos ahondan en la necesidad de analizar instrumentos de planeamiento urbanístico que, de manera directa o indirecta, impacten en aspectos relacionados con el acceso y uso de espacios públicos, acceso a vivienda, percepción y condiciones objetivas de seguridad y el entorno comunitario de proximidad, es decir, en las condiciones de vida del entorno urbano, para establecer medidas dirigidas a crear una ciudad inclusiva, centrada en el bienestar de las personas que lo habitan.

III. APARTADO. DENOMINACIÓN DEL PLAN Y PROMOTOR.

La denominación del plan o proyecto objeto del presente informe es: "**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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".**

El organismo que promueve la Modificación del PGOU es el Ayuntamiento de San Sebastián.

IV. APARTADO. NORMAS, PLANES, ETC. RELACIONADOS.

La Modificación del PGOU tiene por objeto modificar e incrementar la edificabilidad urbanística de la parcela b.10 sita en Paseo Martutene nº 89, estableciendo sobre la misma, las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada necesarias para el desarrollo de la actuación edificatoria de usos residenciales prevista.

Su tramitación rige por lo dispuesto en los artículos 104 y 90 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Además de tratarse de una norma (MPGOU) que tiene por objeto modificar otra norma ya vigente (PGOU), tal y como justificaremos en el siguiente apartado, la Modificación del PGOU que se pretende tramitar carece de relevancia desde el punto de vista del género, lo que exonera al Ayuntamiento de San Sebastián, en su condición promotor de la Modificación y de Administración competente en acordar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a emitir un Informe de Evaluación de Impacto en función del Género -apartados 1.a) y d) de la Directriz Primera 2.1) de la Resolución 40/2012-.

V. APARTADO. MODIFICACIÓN DE NORMA CON AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

La Modificación del PGOU afecta solamente a la finca ubicada en el Paseo de Martutene nº 89, lo que implica tan solo una afección del 1,17% de la superficie de suelo -y un incremento del 2,04% de la edificabilidad urbanística- del ámbito urbanístico "MA.05 MARTUTENE" objeto de modificación.

Cabe señalar que, además de la escasa afección que supone en el suelo y edificabilidad del ámbito, el expediente que se tramita trata de modificar una norma (PGOU) para adaptar la finca afectada a los criterios y objetivos que vienen establecidos desde el propio PGOU -mejora del entorno urbano-.

Por su parte, la incidencia en el género que conlleva la Modificación del PGOU en el ámbito "AY.11 PUIO-LANBERRI" es nula, puesto que se trata de adscribir a la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Parques Urbanos una porción de terreno de reducidas dimensiones -324,00 m2s- en un extremo del parque que resulta de difícil acceso para las personas, y donde no se prevén relaciones sociales entre mujeres y hombres.

En consecuencia, no se trata de una Modificación de norma que resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres, lo que exonera a su promotor de realizar una evaluación de impacto de género.

Sin perjuicio de ello, los Manuales de análisis y elaboración de informes de evaluación de impacto en el género de instrumentos de planeamiento urbanístico que hemos señalado anteriormente, pretenden incorporar, desde el análisis previo o "ex -ante" de la situación actual en el ámbito de actuación del instrumento de planeamiento, medidas para la creación de una ciudad inclusiva, formada por espacios seguros y adecuados para el encuentro y la conexión comunitario.

En este sentido, debe destacarse que la iniciativa municipal pretende crear en los terrenos del Paseo de Martutene afectados por la Modificación, unos espacios libres urbanos por los que se accederá a la nueva edificación residencial que se integran con el resto de asentamientos -edificios residenciales, ikastola Arantzazuko Ama, otros parques y espacios libres- de la zona, lo que contribuye a la creación de unos espacios más inclusivos, agradables y reconfortantes que favorecen e impulsan la transitabilidad peatonal y la conexión comunitaria, al tiempo que se incrementa la seguridad urbana.

Por lo tanto, a pesar de que no se realiza una Evaluación de Impacto de Género por los motivos indicados, sí que se da cumplimiento al mandato previsto en los artículos 3.4 y 18.1 de la Ley 4/2015, de 18 de febrero, para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres a nivel de planificación urbanísticas.

VI. CONCLUSIÓN.

La Modificación del PGOU referida a los ámbitos "MA.05 MARTUTENE" y "AY.11 PUIO-LANBERRI" carece de cualquier relevancia desde el punto de vista de género debido a su prácticamente nula incidencia en la situación de las mujeres y los hombres en el ámbito afectado.

Por lo tanto, la Modificación del PGOU no requiere para su tramitación y aprobación, la realización de un Informe por razón del Género, dado que se encuentra en dos de los supuestos que exceptúan la necesidad de elaborar dicho informe (letras a) y d) del apartado 1) de la Directriz Primera 2.1) de la Resolución 40/2012).

No obstante lo anterior, merece destacar la sustitución de unos espacios insípidos como lo es una estación de servicios por unos espacios más inclusivos y seguros que pretende implantar la Modificación del PGOU, en cumplimiento de los artículos 3.4 y 18.1 de la Ley 4/2015, de 18 de febrero, lo que favorece a eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres a nivel de planificación urbanística.

En consecuencia, se emite el presente informe para dejar constancia de la concurrencia de dos de los supuestos que excepcionan la redacción y tramitación de un Informe de Impacto en Función del Género, a fin de poder continuar con el procedimiento de aprobación la Modificación del PGOU.

Este es mi informe que lo someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

En Donostia – San Sebastián, a 7 de agosto de 2019

Fdo.- Josu Ferro Uriguen
Abogado