



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL SUBÁMBITO AU.01.4 OKENDO - ALDE

Ategorrieta - Uliá, Donostia
(GIPUZKOA)

FEBRERO 2022

ÍNDICE GENERAL

- I. *MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA*
- II. *NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO*
- III. *DOCUMENTO ECONÓMICO*
- IV. *ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN*
- V. *RESUMEN EJECUTIVO*
- VI. *PLANOS DE INFORMACIÓN*
- VII. *PLANOS DE ORDENACIÓN*

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
FEBRERO 2022

ÍNDICE DE LA MEMORIA**I. DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	7
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN	7
1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO.....	7
1.1.2 ANTECEDENTES.....	8
1.1.3 AUTOR DEL ENCARGO.....	9
1.1.4 AUTOR DEL PROYECTO.....	9
1.2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	10
1.2.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO.....	10
1.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	11
1.3 MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	13
1.4 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL	14
1.5 REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE	15
1.5.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN.....	15
1.5.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN). LIBRO V – ATEGORRIETA ULIA.....	28
1.6 LA ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA ASOCIADO AL MISMO	¡Error! Marcador no definido.
1.7 OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN	31
1.7.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	31
1.7.2 ESTADO ACTUAL DEL SUBÁMBITO.....	33
1.7.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	40
1.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL	63
1.8.1 IMPACTO AMBIENTAL.....	63
1.8.2 IMPACTO ACÚSTICO.....	63
1.8.3 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	65
1.8.4 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	66
1.8.5 SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.....	66
1.8.6 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	66
1.8.7 IMPACTO EN LA NORMALIZACIÓN DEL EUSKERA.....	67
1.8.8 PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	68
1.9 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	69
1.9.1 RESOLUCIONES DEL PEOU.....	69
1.9.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.....	71
1.10 LISTADO DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL	74

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN

1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, propietario de las parcelas que componen el Subámbito AU.01.4 Okendo-Alde, para posibilitar la reordenación del conjunto dotacional previsto en la parcela.

La Norma urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián, compuesto por el documento original, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada 25 de junio de 2010; y todas sus modificaciones posteriores.

Las Normas Urbanísticas Particulares de la zona contemplan ya la formulación de un Plan Especial que ponga en valor el conjunto dotacional, considerando los siguientes criterios de intervención:

- Incorporación de otros posibles equipamientos.
- Ordenar dentro del conjunto una superficie de 2.400 m² con destino a espacios libres locales accesible desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que dé lugar a una superficie mínima total de 5.000 m².
- Ordenar un gran aparcamiento público con acceso rodado desde la avenida de Navarra, coordinadamente con la urbanización de los espacios libres referidos.
- Otras posibles iniciativas que puedan ser planteadas por el planeamiento de desarrollo que se propone formular.

Con arreglo a lo dispuesto en la ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio) será objeto de PEOU la resolución de los siguientes extremos previstos en el planeamiento general.

Artículo 70. Plan Especial de Ordenación Urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

1.1.2 ANTECEDENTES

El municipio de Donostia cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada 25 de junio de 2010.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de abril de 2021, aprobó a su vez la Modificación Puntual de dicho Plan General, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº118, de 24 de junio de 2021.

La redacción del presente Plan Especial se recoge dentro de los objetivos de desarrollo del Plan General.

1.1.3 AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento se realiza por encargo del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, el cual es propietario de la parcela (en adelante el promotor).

1.1.4 AUTOR DEL PROYECTO

El autor del proyecto es Josu Barrero Guerricagoitia, con domicilio en Durango, C/Jesús María Pedrosa 5, bajo C; con DNI. 15396591T e inscrito en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 4410 en representación a ESTUDIO TRES GALDAKAO S.L.

En Bilbao, febrero de 2022

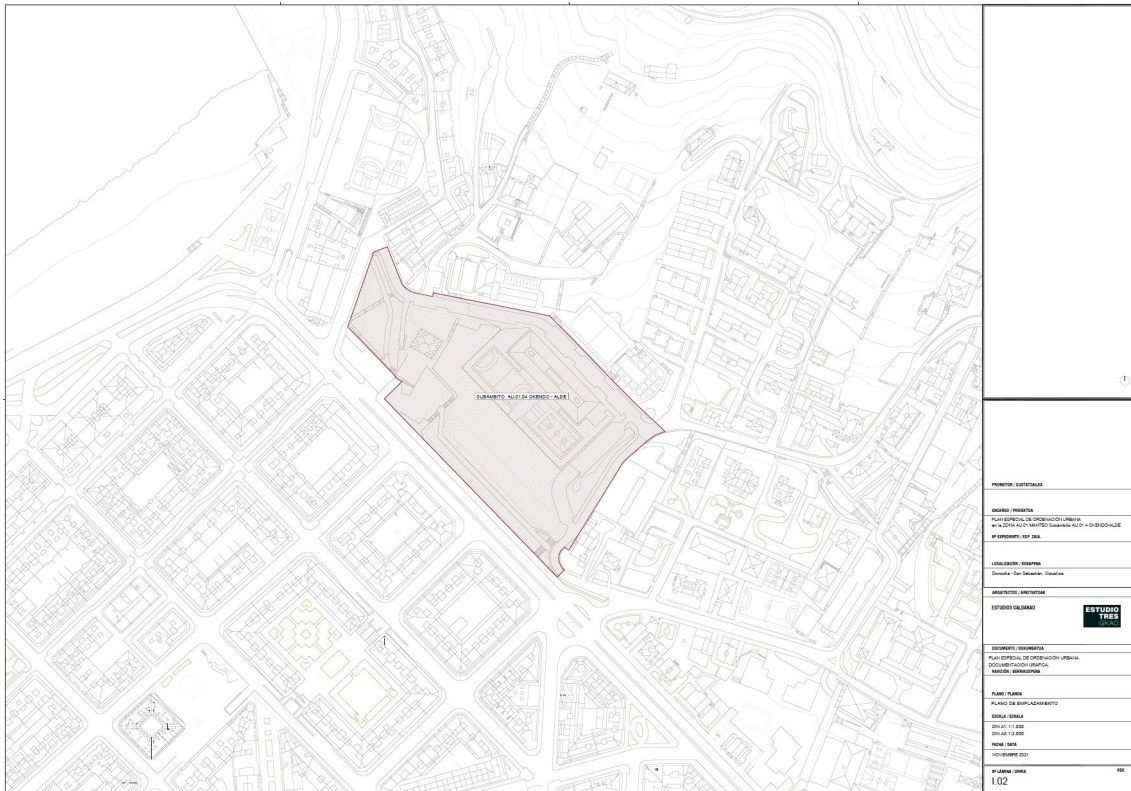
1.2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO

El ámbito territorial objeto del presente Plan Especial se sitúa dentro del ámbito urbanístico “AU.01 MANTEO” (Ategorrieta-Ulía) del municipio de Donostia, Gipuzkoa.

Dicho ámbito se corresponde con el territorio situado en la falda del monte Ulía, situado al Noreste de la avenida de Navarra, y está delimitado por la propia avenida, por la calle Zemoriya al Oeste y la calle Rodil al Este, y por el parque del monte Ulía al Norte. Se trata de un ámbito básicamente consolidado, con un desarrollo urbano que acoge fundamentalmente usos residenciales y dotacionales en una morfología de bloques lineales implantados a media ladera.

En las inmediaciones de la casa Okendo se encuentra un espacio de amplias dimensiones que ha venido acogiendo diversos equipamientos para convertirse hoy en un espacio público de referencia en su entorno. El presente documento busca definir los criterios y determinaciones del desarrollo de dicho subámbito que recibe el nombre de AU.01.4 Okendo Alde.



PGOU Donostia Subámbito AU.01.4 Okendo Alde- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

1.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

CARACTERÍSTICAS DEL SUBÁMBITO

El subámbito AU.01.4 Okendo Alde se sitúa en el barrio de Gros, Donostia, bajo la falda del monte Ulía. Destaca como elemento de transición entre el núcleo urbano consolidado y la montaña, configurándose como una de las pocas parcelas restantes en las que se conserva la topografía y vegetación de la falda del monte y se permite que penetren en la ciudad.

Se configura como un ámbito a desarrollar cuya zonificación pormenorizada se remite al planeamiento a promover, dentro de una trama fundamentalmente residencial ya ordenada. Tiene una superficie aproximada de 24.250m². Limita al norte y noreste con la calle Alejandria Kalea, al noroeste con la calle Zemoriya y la parcela 8397331, al suroeste con la Avenida Navarra y al sureste por las parcelas urbanas consolidadas 8397277 y 8397073. La primera, situada en la Calle Rodil nº4 acoge una vivienda unifamiliar aislada, mientras que el solar de la Calle Rodil nº8 lo ocupa un equipamiento deportivo.

El área que compone el subámbito Okendo Alde lo ocupan parcialmente en la actualidad el IES Xabier Zubiri Manteo BHI y la casa Okendo, un edificio cultural con biblioteca, ludoteca y sala de teatro y danza con programación infantil. La casa Okendo, que da nombre al subámbito Okendo Alde, tiene la Calificación de Bien Cultural por pertenencia al Conjunto Monumental del Camino de Santiago. Se trata de un palacete del siglo XVI reconvertido en casa de cultura. El Palacio original pertenecía a la familia Oquendo. A ella perteneció el Almirante Oquendo, personaje ilustre de la ciudad al que se le dedican también una estatua en la plaza Okendo, junto al Hotel María Cristina en pleno centro de la ciudad. Queda patente por lo tanto la importancia histórica de la edificación como elemento patrimonial a preservar y potenciar.

En la zona sureste del subámbito existe una bocacalle que aloja unas cinco decenas de aparcamientos dispuestos en su mayor parte en batería, así como la calle Rodil de pendiente ascendente (desde los 14,00m en su encuentro con la Avenida Navarra hasta los 25,00m en la esquina con la calle Alejandria) que conecta la avenida Navarra con el ámbito de Manteo. El desnivel existente entre la calle Rodil y la bocacalle de aparcamiento, situada a los 25,00m en conexión con la calle Alejandria, supone una barrera arquitectónica a revisar por el Plan Especial.

Dichas alineaciones tienen como resultado un solar de aproximadamente 230m de largo y 130m de ancho en su zona más amplia. Transversalmente el terreno tiene una acusada pendiente, desde los 13,00m en la parte más baja de la Avenida Navarra hasta los 25,50m que alcanza la calle Alejandria, un total de unos 12,50m. Longitudinalmente la parcela no presente grandes desniveles a excepción de en la zona noroeste, encima de la casa de Okendo, donde existe un talud de aproximadamente 4m a la Calle Zemoriya. En esta zona del solar se localiza una escalera que salva dicho desnivel y que pertenece al Camino de Santiago. La Avenida Navarra así como la calle Alejandria tienen ligeras pendientes ascendentes a lo largo de su longitud límite con el solar.

Este breve análisis del subámbito y su entorno urbano sirve ya para indicar ciertas directrices o criterios de intervención, entre los que destacan:

- La necesidad de proteger el espacio verde existente en la parcela, como elemento de transición y conexión entre la ciudad y el monte Ulía
- La importancia histórica de la Casa Okendo como elemento patrimonial a preservar y potenciar
- La necesidad de resolver el desnivel existente en los diferentes puntos del subámbito, procurando generar un conjunto articulado de edificios y espacios libres vinculados entre sí



Subámbito AU.01.4 Okendo Alde - ORTOFOTO 2020

1.3 MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La elaboración de este Plan se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, entre otros, en los siguientes:

Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
- . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

- . Texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
- . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

Disposiciones vigentes en otras materias.

- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990 (Ley 7/1990).
- Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 (Ley 16/1985).
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o

complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada 25 de junio de 2010, y todas sus modificaciones posteriores.

1.4 CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- II. NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO
- III. DOCUMENTO ECONÓMICO
- IV. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- V. RESUMEN EJECUTIVO
- VI. PLANOS DE INFORMACIÓN
- VII. PLANOS DE ORDENACIÓN

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado documento "4. Normas Urbanísticas de Desarrollo".

Por lo demás, el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

1.5 REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE**1.5.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN**

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 25 de junio de 2010. El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de abril de 2021, aprobó a su vez la Modificación Puntual de dicho Plan General, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº118, de 24 de junio de 2021.

Este documento establece la regulación del suelo urbano a través de la calificación de dicho suelo en las diferentes categorías de suelo definidas como de la regulación normativa de los usos y actividades permitidas en cada una de ellas.

A continuación se resumen los artículos de la Norma que afectan en la redacción del presente Plan Especial.

TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL	
TÍTULO SEGUNDO – RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO	CAP I. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO
	Art 9.6 Contenido de los usos urbanísticos. Usos de equipamiento comunitario
	CAP II. LA CALIFICACIÓN GLOBAL
	Art 10 Las zonas globales y su sistematización
	Art 13 Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.30 Residencial de edificación abierta».
	Art 26 Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «G.00 Equipamiento comunitario».
	CAP III. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA
Art 30 Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad	
Art 31 Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.	
TÍTULO TERCERO - LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CAP I. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
	Art 46 Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario».
	CAP II. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES
	Art 55 Definición de los términos y parámetros de la edificación.
	Art 57 Criterios para la medición de la altura de edificación.
	Art 58 Condiciones de edificación de carácter general.
Art 63 Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos	

1.5.1.1 TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO

El subámbito AU.01.4 Okendo Alde se integra dentro del ámbito AU.01 Manteo, que se rige por el régimen de calificación global «A.30 Residencial de edificación abierta. El PGOU de Donostia – San Sebastián determina, por otra parte, que la zonificación pormenorizada se remitirá al planeamiento a promover y establece los porcentajes de la edificabilidad urbanística a destinar a los diferentes usos.

Todas las parcelas que conforman el subámbito, tanto las existentes consolidadas, así como las de nueva parcelación, se calificarán como equipamientos comunitarios. La parcela de la casa Okendo responde al uso concreto de equipamiento sociocultural, mientras que la parcela del IES Xabier Zubiri Manteo BHI es considerada un equipamiento docente. El Plan General establece además una edificabilidad mínima de 5.400m² a destinar a alojamientos dotacionales y otra edificabilidad de 8.000m² (t) a destinar a cualquier uso de carácter equipamental.

CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

6. Usos de equipamiento comunitario.

A. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población en las distintas materias mencionadas en el siguiente apartado, desarrolladas:

- Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como, en particular, urbanística.*
- Bien en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma (equipamiento privado), de carácter lucrativo. Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son asimilables a los usos terciarios.*

B. Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- * Uso de equipamiento docente.*
- * Uso de equipamiento deportivo.*
- * Uso de equipamiento institucional.*
- * Uso de equipamiento sanitario.*
- * Uso de equipamiento asistencial.*
- * Uso de alojamiento dotacional.*
- * Uso de equipamiento sociocultural.*
- * Uso de equipamiento recreativo.*
- * Uso de equipamiento religioso.*
- * Uso de equipamiento de servicios públicos.*

C. Uso de equipamiento docente.

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

H. Uso alojamiento dotacional.

El uso de alojamiento dotacional comprende el estándar de esa naturaleza regulado en la legislación vigente(3) con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio; se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos.

I. Uso equipamiento sociocultural.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA CALIFICACIÓN GLOBALArtículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

El régimen general de calificación global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas globales que se exponen a continuación:(1)

A. Zonas de uso residencial.

** Zona «A.30 Residencial de edificación abierta».*

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.30 Residencial de edificación abierta».(1)*1. Definición.*

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de densidad media o alta.

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados, así como de patios interiores.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

** El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta» (art. 35.2) características de esta zona, establecido en este mismo documento*

** Las previsiones establecidas en la materia en las Normas*

Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos

en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe

«III» de las mismas.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A. Usos característicos: usos residenciales.

B. Usos compatibles:

** En parcelas residenciales: (...)*

** En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas: (...)*

**** En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:***

– Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será **equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.**

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, **todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.**

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.
2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25 % del total de los usos terciarios en la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Por otro lado, el Plan General establece las condiciones de la edificabilidad física y urbanística de la superficie de techo construida o por construir, estableciendo unos criterios generales de edificabilidad tanto sobre como bajo rasante en función de los usos a desarrollar.

CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad

3. La edificabilidad bajo rasante.

A. Criterios generales:

- Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad privada: edificabilidad equivalente a cuatro plantas bajo rasante.*
- Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas «g.00» de titularidad pública; espacios libres; otro tipo de parcelas y espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante etc.): equivalente a cuatro plantas bajo rasante.*

B. Destino de la edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante resultante de los parámetros expuestos en el anterior apartado A se destinará:

a) En los suelos urbano y urbanizable:

- Preferentemente, a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).*
- Complementariamente, a usos principales compatibles con el residencial (terciarios, equipamentales...), en los supuestos y condiciones siguientes:*
 - A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación, de conformidad con los criterios establecidos en este mismo documento (artículos «60.1.A.a», 62, etc.).*
 - Excepcionalmente, como uso autónomo y diferenciado en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico en el contexto de la ordenación pormenorizada (y en su caso estructural) determinada en el mismo, de conformidad con lo establecido en este mismo documento (artículos «60.1.A.b», 62, etc.).*

1.5.1.2 LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

El Plan General establece, además, las condiciones de edificación, uso y dominio de las parcelas según su uso concreto. En este caso, aplicará sobre todas ellas el régimen de tipologías de calificación «g.00 – Equipamiento comunitario». El espacio libre público del subámbito, por otra parte, se regirá por los criterios de las subzonas «f.10 Espacios libres urbanos».

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 43. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «f.10 Espacios libres urbanos».

1. Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

2. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados – áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales–, en los que, con carácter general y determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta zona.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A. Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B. Usos compatibles:

** Sobre rasante:*

Usos comerciales de 1.ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:

– La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m² (u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.

– Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

Usos de aparcamiento en superficie (exclusivamente aparcamientos al servicio del espacio libre).

** Bajo rasante:*

Infraestructuras de servicios urbanos.

Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

- Usos terciarios.*
- Usos de equipamiento.*
- Usos de aparcamiento.*
- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.*

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizadas en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario».

1. Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación de carácter pormenorizado, incluida la edificabilidad, de esta tipología de subzona, tanto sea de titularidad pública como privada, se corresponden con los asociados a las situaciones siguientes:

** La consolidación de las edificaciones existentes, siempre que así se prevea bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.*

** La consolidación de las edificaciones existentes, reajustada en los términos planteados bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.*

** Los nuevos desarrollos previstos bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, sean o no complementarios de otros preexistentes.*

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

Así mismo podrán ejecutarse de forma directa las instalaciones de cubrición, no cerradas, para la protección de las actividades deportivas y de recreo de los espacios no edificables sobre rasante, que dispongan estas mismas parcelas de equipamiento público, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Que cubran una superficie de hasta 1.000 m².*
- Que la altura de la instalación no supere la de los edificios principales preexistentes en la parcela.*
- Se respete un retiro mínimo de 3 m respecto al límite de la parcela, salvo que se justifique debidamente su innecesidad atendiendo a criterios constructivos o a las condiciones específicas de la parcela.*

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

A. Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B. Usos compatibles:

** Uso de espacios libres.*

**** Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.***

** Usos residenciales:*

– Uso de vivienda: Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

– Uso de residencia colectiva.

** Uso de aparcamiento.*

** Usos de infraestructuras de servicios urbanos.*

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta parcela.

4. Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

Se recogen a continuación las definiciones de los términos y parámetros de la edificación establecidos por el Plan General, con fin aclaratorio.

Se recogen por último las condiciones generales de la ordenación de la edificación y de las dotaciones de aparcamientos.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 55. Definición de los términos y parámetros de la edificación.

**Alineación de parcela:*

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas

como de los espacios públicos.

**Alineación de edificación:*

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas «bajo rasante» sobresalgan de la «alineación de la edificación, la proyección en planta de las mismas se denominará «alineación de edificación bajo rasante».

**Retiro:*

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación sobre rasante. A esos efectos y con carácter general, se tomará como referencia la alineación de la edificación y no así los vuelos y aleros de la misma, salvo en los supuestos en los que en este mismo Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se prevea el cómputo a ese respecto de dichos elementos. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista sobre rasante. Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo establecido con carácter general y/o específico bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

**Rasante:*

Es el nivel del terreno (coordenada «z») actual o resultante de la actuación de urbanización que determina la cota de medición de la altura de la edificación y la referencia para establecer la posición de las plantas sobre y bajo rasante.

**Retranqueo:*

Es la distancia entre, la alineación de fachada (alineación de la edificación) y, cualquier punto de la alineación de fachada remetida de dicha superficie.

**Medianera:*

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

**Altura de edificación:*

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 57 de este documento.

**Altura de fachada de una planta.*

Es la altura de edificación comprendida entre, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

**Altura útil de un espacio cubierto:*

Es la distancia vertical desde la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

** Perfil edificatorio:*

Número de plantas existente o autorizado de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.

** Pendiente de cubierta:*

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

** Perfil de cubierta:*

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

** Plantas del edificio:*

Se entiende por planta todas las superficies horizontales practicables acondicionadas (edificadas) para desarrollar en ella una actividad.

** Planta sótano:*

Planta que, está situada total o en su mayor parte bajo la rasante del terreno, público o privado, perimetral a la edificación. A ese respecto, se tomará como referencia bien la rasante actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva rasante del terreno resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada). Se considerará que la citada planta está situada bajo la referida rasante, cuando la misma esté totalmente enterrada; o semienterrada, y la altura en fachada de la misma sea inferior a 1,20 m medidos desde dicha rasante en más del 40 % de su perímetro (sin considerar la «fachada» debida al acceso en rampa a la planta primera de sótano). Complementariamente, se entenderá que se encuentran en esta situación incluso las plantas de edificación que, como resultado de las soluciones arquitectónicas proyectadas y/o ejecutadas, cuenten con elementos edificatorios exteriores (huecos, fachada, etc.), cuando estos se encuentren bien en su totalidad bien parcialmente (siempre por debajo de la citada altura) bajo la referida rasante del terreno perimetral.

** Planta baja.*

Planta de edificación cuyo suelo está situado en más de un 60 % de su perímetro, (sin considerar los lindes medianeros) dentro de unos límites de 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la rasante. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

A ese respecto, se considerará como tal rasante bien la actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).

** Planta alta:*

Planta de edificación situada por encima de la planta baja, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

** Ático:*

Planta alta que, con la sola excepción de los espacios o planta ubicada bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de la fachada o fachadas del resto de la edificación.

** Espacios bajocubierta:*

Espacios situados directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada

inferior a 1,20 m en cualquiera de sus fachadas. Dichos espacios pueden tener o no la condición de planta bajocubierta.

** Planta bajocubierta:*

Espacio bajocubierta que, además de las establecidas en el párrafo anterior para su consideración como tal espacio, reúne las condiciones expuestas en el siguiente artículo «56.2» para su consideración como planta de edificación diferenciada e independiente.

** Fachada:*

Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación.

** Vuelos:*

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos. Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia des - de su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente alineación de la edificación.

** Aleros:*

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

** Patios:*

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Cabe diferenciar, entre otras, las modalidades siguientes:

– Patio de manzana:

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de una manzana edificatoria, formada por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces y vistas, e incluso y en su caso de ventilación, a la totalidad de las edificaciones del mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie superior a 100 m², y contar con condiciones que permitan inscribir un círculo con un diámetro superior a 8 m.

– Patio interior.

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.

– Patio exterior.

Patio abierto o que se prevé abrir en fachada, a modo de retranqueo respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura. Cualquiera que sea su modalidad, los patios que den servicio simultáneo a edificios pertenecientes a dos o más parcelas tienen la condición propia de patios mancomunados. Por su parte, los que dan servicio a una sola parcela tienen la condición de patios de parcela.

** Altillo o entreplanta:*

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

2. Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este mismo documento procederán, en su caso, a la definición gráfica de los términos anteriores.

Artículo 58. Condiciones de edificación de carácter general.*1. Construcciones bajo rasante.**A. Número de plantas bajo rasante*

Parcelas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad privada: cuatro plantas.

** Parcelas y espacios adscritos a tipologías diversas de las anteriores («g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad pública; espacios libres públicos; otros espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante; etc.): cuatro plantas.*

B. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales será la necesaria y establecida en cada para la implantación de los correspondientes usos.

C. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

2. Altura libre mínima de las plantas altas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

3. Tratamiento de la cubierta.

Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones destinadas a usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento será del 40 %.

4. Rasantes de la edificación y de la urbanización.

A. En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.

Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

Artículo 63. Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.*2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.*

A. La dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto en el suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en la materia en las disposiciones vigentes.

Como tal disposición se ha de considerar en este momento el Decreto 123/2012, de 3 de junio, de estándares urbanísticos.

En todo caso, en el supuesto de modificación de ese Decreto deberá estarse a lo que resulte de la misma.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario».

[superficie de techo ocupada > 2.000 m² (t)]: 2,0 plz/100 m² (t).

4. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m² (t).

d) Equipamientos: 2 plazas por cada 100 m² (t).

1.5.2 **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN). LIBRO V – ATEGORRIETA ULIA.**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián se definen los ámbitos y subámbitos que conforman las distintas áreas de la ciudad. Estos núcleos se rigen, además de por las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, por Normas Urbanísticas Particulares de cada ámbito.

En este caso la norma de aplicación es la correspondiente al- Subámbito AU.01.4 Okendo Alde, área consolidada dentro del ámbito urbanístico “AU.01 MANTEO” (Ategorrieta-Ulia). Se corresponde con el territorio situado en la falda del monte Ulia, inmediato a Sagüés, situado al Noreste de la avenida de Navarra, y está delimitado por la propia avenida, por la calle Zemoriya al Oeste y la calle Rodil al Este, y por el parque del monte Ulia al Norte.

Se establecen los siguientes parámetros para el ámbito urbanístico AU.01, subrayando las determinaciones específicas del subámbito AU.01.4.

1.5.2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Las determinaciones estructurales de aplicación son las que se recogen en los siguientes apartados del Documento 2.2 NUP. Libro V. Ategorrieta-Ulia.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.1 Zona “A.30 / AU.01 – Residencial de edificación abierta

1.1.4.- Resto de la zona global. (Superficie 91.079 m²)

1.2 – Zona “E.10 / AU.01 – Sistema general viario”

Se resumen en el cuadro adjunto:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AU.01)

Clasificación del Suelo		Suelo Urbano
Superficie del ámbito (1.1.4 - Resto de la zona global)		91.079m ²
Uso global		A.30 Residencial de edificación abierta
Condiciones generales de uso		Se ordenará una parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 1.350 m ² y edificabilidad 5.400m ² (t). Se ordenará una superficie de 2.400m ² con destino a espacios libres locales accesibles desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que dé lugar a una superficie mínima total de 5.000 m ² . Se ordenará un gran aparcamiento público con acceso rodado desde la avenida de Navarra.
Edificabilidad urbanística	Sobre rasante	37.800 m ² (t)
	Bajo rasante	4P (Art 30.3, 2.1 NUG PGOU)
Parámetros reguladores edificación	Perfil edificatorio	4P *Se autoriza un nº de plantas superior para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

	Altura (sobre rasante)	14,00m
Patrimonio a proteger		Casa del Almirante Oquendo
Programa		A determinar por PEOU

1.5.2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las determinaciones estructurales de aplicación son las que se recogen en los siguientes apartados del Documento 2.2 NUP. Libro V. Ategorrieta-Ulía.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Se resumen en el cuadro adjunto:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría del Suelo Urbano		A determinar por PEOU
Delimitación subzonas pormenorizadas		A determinar por PEOU
Edificabilidad Física	Sobre rasante	A determinar por PEOU *Se ordenará una parcela equipamental de 1.919 m ² de superficie, con una edificabilidad de 8.000 m ² (t)
	Bajo rasante	(Art 30.3, 2.1 NUG PGOU) Según uso a determinar por PEOU
Parámetros reguladores edificación	Sobre rasante	A determinar por PEOU
	Bajo rasante	(Art 30.3, 2.1 NUG PGOU) Según uso a determinar por PEOU
Condiciones particulares de edificación y parcelación		PGOU / A determinar por PEOU
Condiciones particulares de uso		2.1 NUG PGOU
		Se consolida gasolinera existente
		Se anula la exigencia de un gran aparcamiento público con acceso desde la Av. Navarra en consideración de las directrices del Plan de movilidad de la ciudad de Donostia – San Sebastián, y amparado el artículo 63.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián.
Condiciones particulares de dominio		Epígrafe VII.1 de NNPP Libro V Ategorrieta-Ulía

1.5.2.3 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Régimen de urbanización		No se establece
Régimen jurídico - urbanístico	Condiciones de actuación	A determinar por PEOU
	Condiciones de ponderación de usos	2.1 NUG PGOU
	Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas	Corresponde a la administración

1.5.2.4 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” del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

1.5.2.5 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

La Casa del Almirante Oquendo (Zemoriya 10) forma parte del Catálogo del Plan General, concretamente dentro del Grado I de protección previsto en él. La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad.

En ese contexto y a los correspondientes efectos se ha de tener en cuenta que el espacio vinculado a la citada Casa tiene asimismo la condición de zona de presunción arqueológica.

1.5.2.6 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento “1.1 Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

1.6 OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN**1.6.1** **CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

La redacción del PEOU tiene como objetivo genérico determinar las condiciones del régimen urbanístico pormenorizado del subámbito AU.01.4 Okendo-Alde, tal como se prevé en el PGOU de Donostia – San Sebastián para el futuro desarrollo de la zona.

De este modo, se pretende:

- Delimitar las subzonas pormenorizadas o parcelas que componen el subámbito AU.01.4 Okendo-Alde.
- Establecer las ordenanzas particulares de las mismas, con el fin de posibilitar la implantación concreta de los usos previstos y establecer los criterios de su ejecución.

El propio Plan General recoge en las Normas Urbanísticas Particulares del Ámbito Urbano de Ategorrieta-Ulía (Libro V NNPP) unos criterios de intervención para el subámbito de Okendo Alde; que se traducen en las siguientes exigencias:

- Adscripción de una parcela de 1.350 m²(p) al uso de alojamientos dotacionales (destinados a alojamiento de personas de la tercera edad, jóvenes...) de edificabilidad 5.400m²(t).
- Ordenación dentro del conjunto de una parcela equipamental de 1.919 m² de superficie, con una edificabilidad de 8.000 m²(t)
- Incorporación de otros posibles equipamientos.
- Ordenación dentro del conjunto una superficie de 2.400 m² con destino a espacios libres locales accesibles desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que dé lugar a una superficie mínima total de 5.000 m².
- Ordenación de un gran aparcamiento público con acceso rodado desde la avenida de Navarra, coordinadamente con la urbanización de los espacios libres referidos.
- Otras posibles iniciativas que puedan ser planteadas por el planeamiento de desarrollo que se propone formular.

El presente Plan Especial establece algunas matizaciones a los citados objetivos de desarrollo, siendo objeto concreto del presente PEOU justificar la idoneidad de las siguientes determinaciones:

- Consolidación de las parcelas urbanas existentes.
- Ordenación de tres nuevas parcelas equipamentales.
- Redistribución de la edificabilidad de 5.400m² (t) destinada a alojamientos dotacionales en dos parcelas del mismo uso, en proporción 35-65%, manteniendo en todo caso la edificabilidad total.
- Incremento de la superficie de parcela equipamental de 1.919m² a 3.836,48m².
- Incorporación del uso terciario como uso complementario al equipamental en la parcela g.00.1/AU.01.4
- Se anula la exigencia de un gran aparcamiento público con acceso desde la Av. Navarra en consideración de las directrices del Plan de movilidad de la ciudad de Donostia – San Sebastián, y amparado el artículo 63.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián.
- Reducción del estándar de aparcamiento en los alojamientos dotacionales, estableciendo la dotación en 1pza/vivienda en lugar de la proporción de 2,0 plz/100 m²(t) correspondiente a uso equipamiento.

Las citadas determinaciones surgen de un análisis exhaustivo de la parcela, como consecuencia de la puesta en valor de los siguientes aspectos que se definen como criterios de intervención:

- La consolidación de las edificaciones existentes en el subámbito; la Casa Okendo y el IES Xabier Zubiri Manteo BHI, respetando no sólo las parcelas concretas sino los accesos a las mismas y las alturas y visuales de las edificaciones. Destacando especialmente la importancia de la casa Okendo como elemento patrimonial a preservar y potenciar.
- Preservar el carácter del ámbito, marcado por su topografía y vegetación, que configuran una “balconada verde” que sirve como punto de encuentro entre la trama urbana del barrio de Gros y el Monte Ulía.
- La definición del subámbito AU.01.4 Okendo Alde como una zona de carácter equipamental, que refuerce la presencia e importancia sociocultural de la Casa Okendo y el instituto, dando lugar a un núcleo dotacional que sirva a las edificaciones colindantes de carácter predominantemente residencial.
- La puesta en valor del Camino de Santiago que atraviesa el subámbito en su zona norte; y de la Casa Okendo, que forma parte de patrimonio protegido asociado al mismo.
- El tratamiento de los diferentes límites del subámbito, atendiendo a la situación urbana en cada uno de ellos y estudiando con especial interés el desnivel longitudinal de los viales principales, así como el desnivel transversal dentro del propio subámbito.
- La eliminación de barreras arquitectónicas existentes y la prevención de posibles futuras barreras resultantes de la aplicación del Plan General, favoreciendo la integración urbana del conjunto en el entorno.
- La mejora de la conectividad tanto transversal como longitudinal del subámbito, estableciendo nuevos ejes de circulación que ayuden a salvar el desnivel de la parcela

1.6.2 ESTADO ACTUAL DEL SUBÁMBITO

1.6.2.1 DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES DEL TERRITORIO

La zona en la que se pretende actuar se sitúa en el barrio de Gros, Donostia, bajo la falda del monte Uliá. Dicho ámbito se describe en el Plan General de Donostia – San Sebastián con el nombre de zona AU.01 – Manteo. El PGOU establece dentro de esta zona el subámbito AU.01.4 Okendo Alde, referido a la zona inmediatamente próxima a la casa Okendo. Se configura como un ámbito a desarrollar cuya zonificación pormenorizada se remite al planeamiento a promover, dentro de una trama fundamentalmente residencial ya ordenada.

El subámbito tiene una superficie aproximada de 24.250m² según el PGOU. Limita al norte y noreste con la calle Alejandria Kalea, al noroeste con la calle Zemoriya y la parcela 8397331, al suroeste con la Avenida Navarra y al sureste por las parcelas urbanas consolidadas 8397277 y 8397073. La primera, situada en la Calle Rodil nº4 acoge una vivienda unifamiliar aislada, mientras que el solar de la Calle Rodil nº8 lo ocupa un equipamiento dotacional.

Sus condicionantes más relevantes como territorio a ordenar son su actual topografía, la presencia de edificaciones existentes y la presencia de viario e infraestructuras de servicios dentro de la parcela.



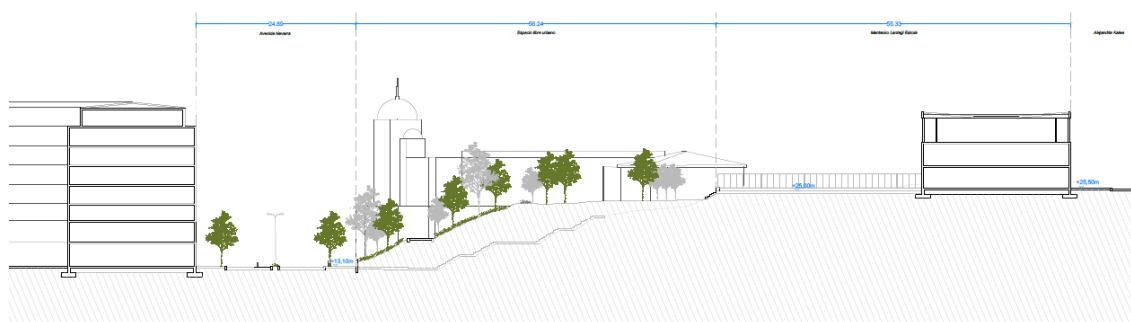
1.6.2.2 TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El subámbito AU.01.4 se sitúa muy próximo a la playa de la Zurriola y bajo la falda del monte Ulía.

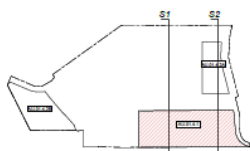
En la zona este de la parcela, la más cercana al monte, el terreno se localiza a una cota constante de en torno a los 25,00m.s.n.m. La rasante desciende hacia las calles Zemoriya y la av. Navarra, lo que confiere al solar una topografía de “balcón” natural hacia la ciudad.

La av. Navarra se sitúa a una cota en torno a los 13,00m. En este frente de parcela el terreno asciende rápidamente en dirección noreste con una pendiente aproximada del 40%. En la zona norte del subámbito, en cambio, el terreno asciende con una pendiente más regular y moderada, de alrededor del 15%, perpendicular a la Calle Zemoriya.

Esta configuración natural del terreno, reflejo de la topografía de la falda de la montaña, es uno de los elementos que la propuesta a desarrollar pretende conservar, limitando para ello la altura de las edificaciones a construir. Se aprecia también que el subámbito se trata de uno de los pocos espacios de la zona que a día de hoy conserva una superficie vegetal extensa. Es voluntad del proyecto que el conjunto dotacional del subámbito se articule a través de un gran espacio libre que preserve este espacio en la medida de lo posible.



Sección transversal del terreno. Estado Actual



1.6.2.3 EDIFICACIONES Y USOS URBANOS EXISTENTES

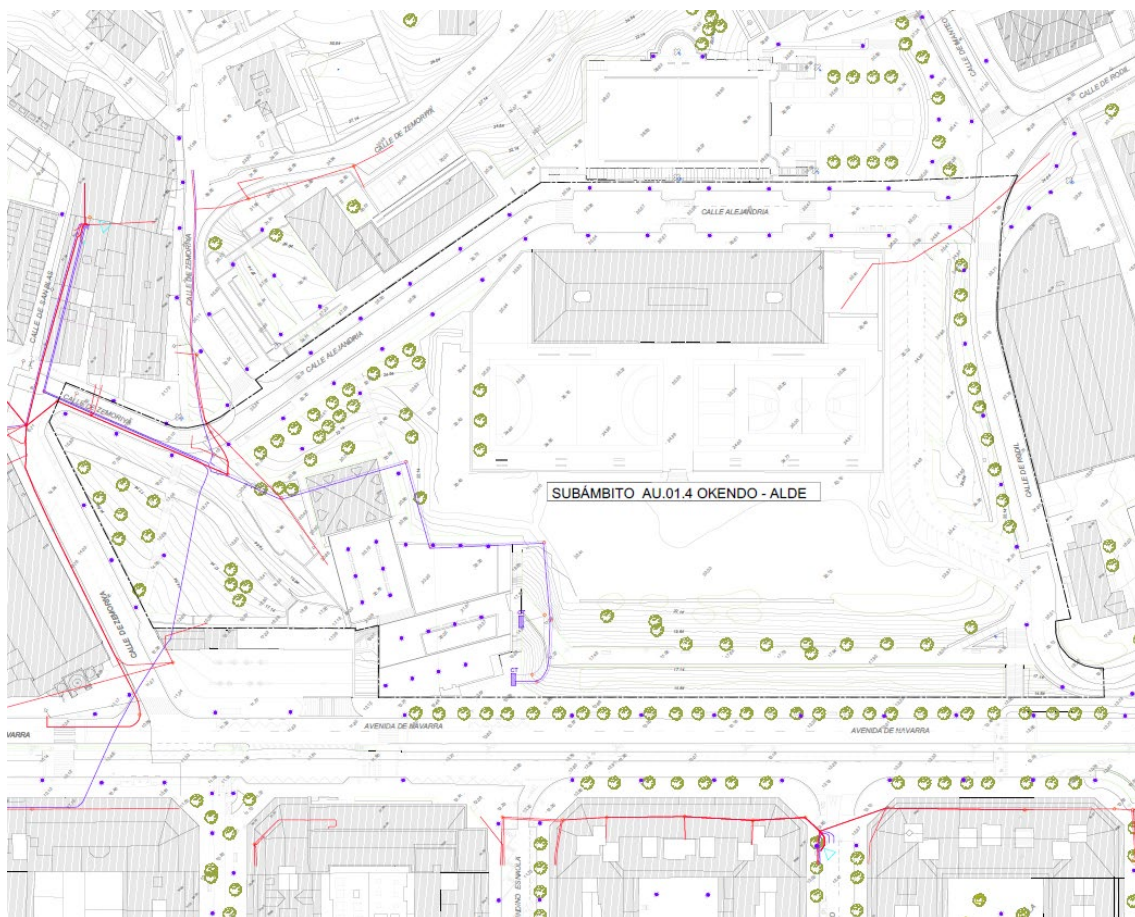
El área descrita se encuentra parcialmente desarrollada. En la actualidad, ocupan parte del subámbito dos parcelas edificadas: la casa Okendo y el IES Xabier Zubiri Manteo BHI.

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL	SUPERFICIE (m2)	USO	EDIFICACIÓN
8397194	Av. Navarra 7	1.892	SOCIOCULTURAL	Casa Okendo
8397198	C/ Alejandría 2	1.468	DOCENTE	IES Xabier Zubiri Manteo BHI

El presente PEOU debe determinar la pertinencia de la consolidación de dichas parcelas, así como establecer la ordenación de la superficie restante para permitir su futuro desarrollo urbano.

Red eléctrica

Existen columnas de luz en todo el perímetro de la parcela y especialmente concentradas en las parcelas de casa Okendo, el instituto y en las proximidades del Camino de Santiago. Toda la red eléctrica discurre enterrada, por lo que no existe en el subámbito cableado aéreo de la electricidad. La parcela del IES Xabier Zubiri Manteo BHI se conecta en su extremo sureste directamente a la red de baja tensión. La parcela de la casa Okendo, por otra parte, tiene dos conexiones: en la zona noreste se conecta directamente a la red de baja tensión que discurre por la calle Zemoriya; en el extremo suroeste, al lado de la ampliación, discurre una red de media tensión y se localiza un centro de transformación.

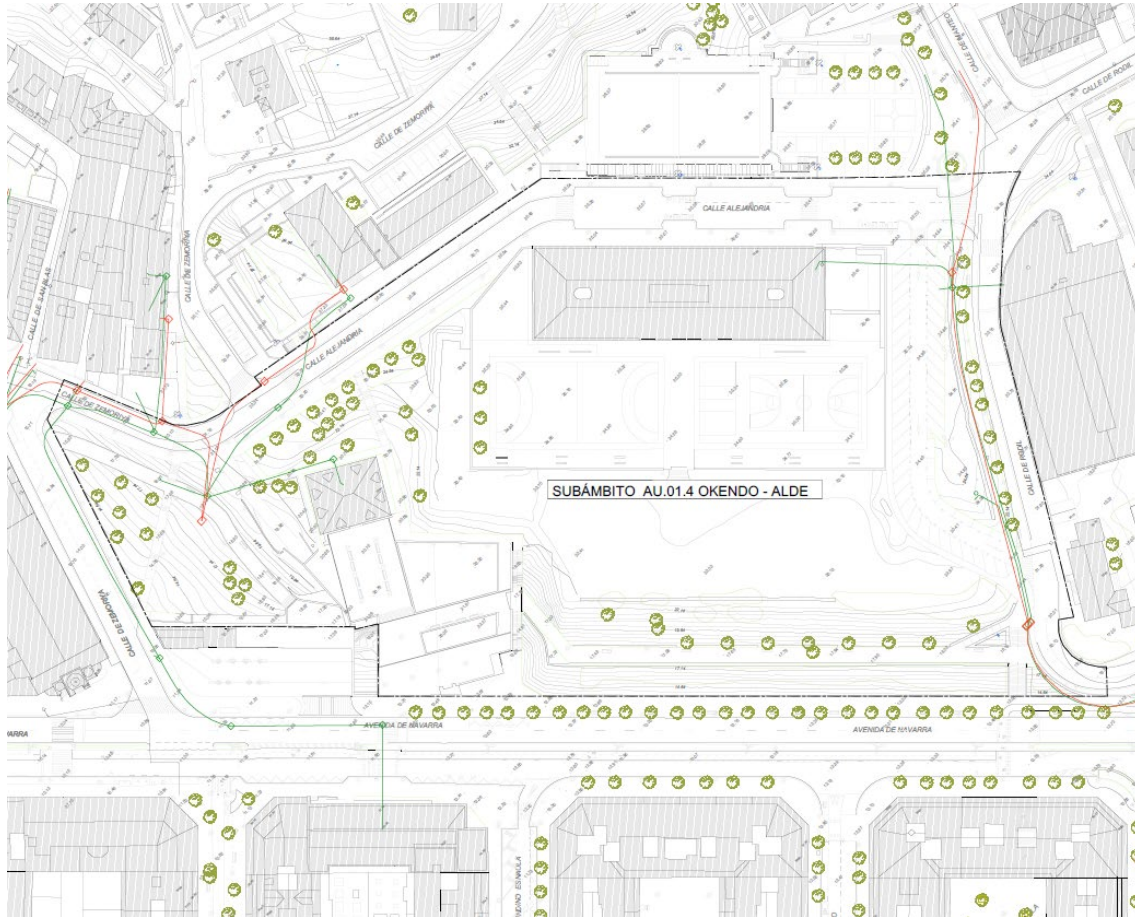


Redes generales. ELECTRICIDAD. Estado Actual

- Red de baja tensión
- Red de media tensión
- Centro de transformación
- Columnas de luz

Red de telecomunicaciones

Las principales redes de telecomunicaciones de la zona pertenecen a las compañías Jazztel y Telefónica. Discurren por la calle Rodil y Zemoriya, con trazados paralelos. Los edificios existentes en el subámbito tienen ambos conexión con la red de Telefónica.



Redes generales. TELECOMUNICACIONES. Estado Actual

— Jazztel
— Telefónica

1.6.2.5 ESTRUCTURA PROPIEDAD DEL SUELO

Todos los terrenos incluidos en el subámbito son de titularidad pública.

1.6.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Considerando todo lo expuesto y atendiendo a los criterios establecidos en el punto 1.7.1 del presente documento, se propone la siguiente ordenación del subámbito AU.01.4 Okendo-Alde.

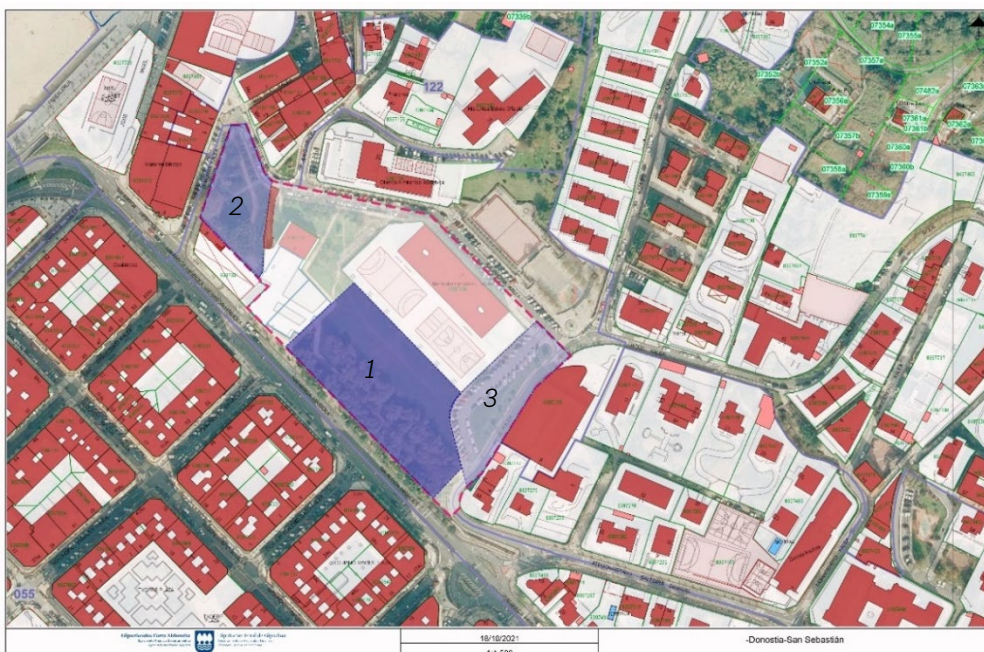
1.6.3.1 Zonificación pormenorizada: Criterios de parcelación

Las determinaciones recogidas en el Plan General para la ordenación del subámbito AU.01.4 Okendo-Alde establecen la necesidad de definir al menos dos parcelas edificables dentro del mismo: una parcela equipamental de 1.919 m²; y otra de 1.350 m²(p) destinada a acoger alojamientos dotacionales. Además, el PGOU exige prever una superficie de al menos 5.000m² para espacios libres e incluir un aparcamiento de uso público que sirva al subámbito.

Atendiendo a la topografía del solar y la disposición de los edificios y servicios existentes, se toman las siguientes determinaciones:

- En primer lugar, se conviene la consolidación de las parcelas urbanas existentes 8397194 y 8397198 que albergan los edificios de la casa Okendo y el IES Xabier Zubiri Manteo BHI respectivamente.
- En segunda instancia, se determina ordenar dentro del subámbito tres nuevas parcelas edificables tipo <<g.00 Equipamiento comunitario>>; y clasificar la superficie restante dentro del subámbito como <<f.10 Espacios libres urbanos>>.

Un primer análisis geométrico de la superficie libre a ordenar dentro del subámbito muestra claramente la existencia de tres posibles zonas de intervención notablemente diferenciadas entre sí. Por un lado, se aprecia una gran superficie despejada en la zona suroeste del solar, bajo las instalaciones que pertenecen al IES Xabier Zubiri Manteo BHI (1). Por otro lado, se observa la existencia de un espacio romboidal en la zona noroeste del solar, aislado del resto del conjunto por el vial de acceso a la casa Okendo desde la Calle Alejandría (2). Por último, destaca una última posible zona de intervención en la superficie actualmente ocupada por la calle Rodil y su espacio de parking contiguo; al sureste de la parcela (3). Este espacio se distingue de los antes descritos por estar ya urbanizado. Sin embargo, la disposición actual de la calle Rodil y la bocacalle que aloja el espacio de aparcamiento no resulta amable con el entorno ni invita a la integración del subámbito en la trama urbana, generando una barrera arquitectónica que lo aísla dentro de la zona de Manteo. De este modo, se deduce la idoneidad de intervenir sobre la zona descrita en busca de una regeneración que pueda mejorar la accesibilidad del subámbito y amabilizar el acceso a la zona de Manteo desde la calle Rodil.



Un análisis más profundo del entorno y el perfil topográfico del solar pone de relieve las diferentes situaciones urbanas que se dan en el subámbito. Cada una de las zonas descritas presenta características diferenciadoras que sugieren su configuración como parcela independiente y propician destinarlas a uno u otro uso en cada caso.

El espacio de mayor presencia dentro del subámbito lo ocupa la zona (1). Se trata de un terreno en pendiente ascendente dirección noreste, limitado en su coronación por el IES Xabier Zubiri Manteo BHI. Se sitúa entre las dos edificaciones existentes dentro del subámbito. Este espacio se abre completamente a la Av. Navarra, un vial de alto tránsito que dirige gran parte del tráfico del barrio de Gros y desemboca en la playa de la Zurriola.

Frente a este espacio, contrastan notablemente las características del área (2). El espacio romboidal que colmata el subámbito en la zona norte presenta una topografía perpendicular a la calle Zemoriya y de una pendiente algo más pronunciada. Se encuentra rodeado por edificios de viviendas de PB+4P en sus frentes noroeste y noreste, a los que se llega a través de un vial de marcado carácter residencial.

La zona (3), por último, presenta unas características intermedias entre las dos zonas antes descritas. Localizada en el extremo sureste del subámbito, este espacio está rodeado por edificios de carácter dotacional, de un perfil edificatorio menor a los edificios localizados en la zona norte del subámbito. El terreno se sitúa a una cota constante de +25,00m.s.n.m con un talud hacia la calle Rodil, un vial algo residual. Actualmente ocupado por una zona de aparcamiento, ninguno de los edificios colindantes vuelca hacia este espacio.

Mientras que el espacio (1) adquiere mayor importancia como configurador del espacio intermedio entre las dotaciones existentes, el espacio (2) sugiere una intervención que responda a los edificios colindantes externos al subámbito, evitando en cualquier caso intervenciones invasivas con la casa Okendo que limita en su perfil sureste. La zona (3) requiere una intervención que regenere el espacio, actualmente desaprovechado por tratarse de un espacio intersticial entre edificaciones que le dan la espalda.

Un análisis de los usos concretos a implantar en el subámbito termina por determinar esta zonificación. Las áreas libres mencionadas tienen una superficie aproximada de 1.900m², 6.250m² y 1.900m² respectivamente.

Se resuelve destinar la parcela a establecer bajo el IES Xabier Zubiri Manteo BHI a acoger la superficie equipamental exigido por el PGOU, dado el interés de dirigir este tipo de uso hacia un vial principal como la av. Navarra. Además, dicha zona ocupa la parte central del subámbito, situándose entre la casa Okendo y el instituto. De esta forma, resulta coherente ubicar en ella un edificio de carácter equipamental que sirva para poner en valor el conjunto dotacional, y destinar las zonas laterales del subámbito a colmatar el conjunto con los alojamientos dotacionales. Las calles Zemoriya y Rodil, de un menor tránsito, se consideran más adecuadas para acoger esta tipología de uso también prevista en el PGOU.

Un último motivo para validar la idoneidad de esta propuesta es el carácter formal de las diferentes tipologías. Mientras que los edificios de alojamiento suelen presentar un perfil más vertical, siendo lógico localizarlos en los extremos, un edificio equipamental adquirirá previsiblemente una morfología de menor altura y más extensa en planta, resultando coherente ubicarlo en la parte central del subámbito y permitir las visuales entre los diferentes edificios. Además, el pronunciado desnivel de la parcela imposibilita la construcción de un edificio donde todas las viviendas tengan la correcta iluminación y ventilación. De este modo, se considera más adecuado destinar este espacio a otro tipo de usos.

Se propone aumentar la superficie de la parcela equipamental de 1919 m² a 3.836,48m². Esta decisión surge motivada por la ya expuesta voluntad de la búsqueda de un edificio de menor altura y, por consiguiente, más extenso en planta. Se considera beneficioso para el conjunto que la edificación a situar en la zona (1) reprodujese en la medida de lo posible la topografía natural existente y por tanto no superase, al menos en toda su superficie, en altura la rasante superior de parcela; reduciendo notablemente el impacto visual sobre el resto de edificaciones. Dicha decisión repercute considerablemente sobre la superficie de espacio libre disponible en el subámbito. Con el fin de evitar esta circunstancia, se contempla que la cubierta del edificio a desarrollar deba ser vegetal, configurándose como una prolongación del gran espacio verde que ocupa la parte central del subámbito. De este modo, además, se reproduce la topografía natural de balcón hacia la ciudad del solar, considerándose subsanada la reducción de espacio libre disponible.

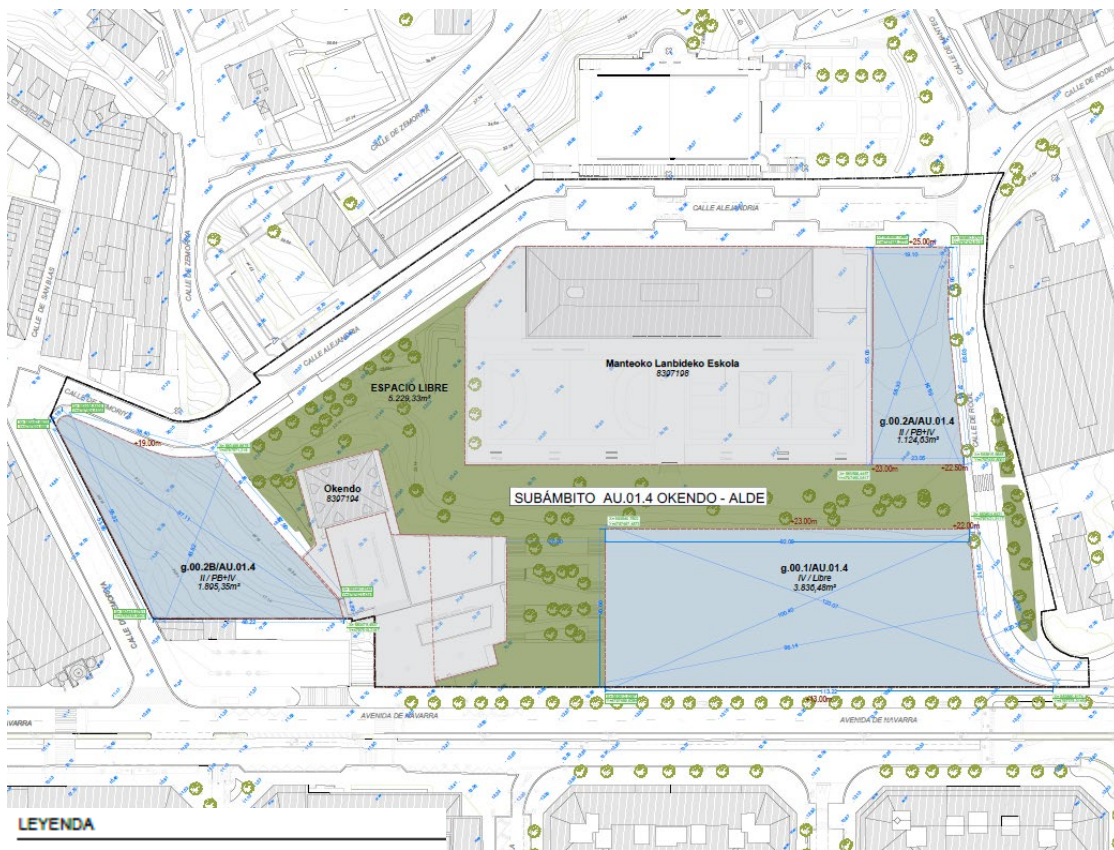
La otra parcela prevista en el PGOU se trata de un solar de al menos 1.350m² destinado a acoger alojamientos dotacionales. Cualquiera de las dos áreas ocupables descritas aún por determinar en el solar posee una superficie mayor a la solicitada. No obstante, el PGOU establece la edificabilidad de dicha parcela en 5.400m², superficie que, de agotarse, ocuparía un edificio de un perfil de hasta 8 plantas. Esta configuración no se considera apropiada con el objetivo de integrar la edificación en el gran parque que se busca establecer en el subámbito, por adquirir una altura y presencia excesivas frente al resto de las edificaciones.

De este modo, se resuelve establecer dos parcelas destinadas a agotar dicha edificabilidad de alojamiento dotacional, generando dos edificios de un perfil edificatorio mejor integrado en el entorno. Se determina destinar el 35% de la edificabilidad a la parcela a desarrollar en la zona norte del subámbito y ubicar el 65% restante en la superficie actualmente ocupada por la calle Rodil y la zona de parking. Esta decisión permite a su vez asegurar la permeabilidad verde desde el monte Ulía, evitando la aparición de grandes edificios en la parcela que se impongan frente al espacio libre. Se limita especialmente la edificabilidad en la parcela del norte del subámbito, con el fin de equiparar la escala de intervención a la de la casa Okendo. Se busca preservar la importancia de esta última dentro del subámbito, evitando la aparición de un gran edificio que la desdibuje. Otra medida para adaptarse a la escala de la casa Okendo y favorecer la permeabilidad del espacio verde es la limitación de la ocupación, que se establecerá de modo restrictivo. De este modo, se sugiere configurar una parcela de 1.124,63m² y otra de 1895,35m². Se considera que la limitación de la ocupación, especialmente en planta baja, otorga una mayor libertad al equipo redactor de los futuros proyectos sin actuar en detrimento del espacio común de la parcela.

La configuración de parcelas descrita permite alojar un gran espacio verde en el corazón del subámbito que permita articular dos ejes transversales que relacionen todas las edificaciones. Dicho gran parque se lee como una prolongación del monte Ulía dentro de la parcela. Con el fin de destinar la mayor superficie libre a este gran parque, se autoriza la posibilidad de destinar una de las plantas sótano a edificar en la parcela (1) a la ordenación de un aparcamiento público. De este modo, se lograría cubrir las necesidades de aparcamiento del subámbito al mismo tiempo que se maximiza el espacio libre de uso público.

De esta forma, se propone dividir el subámbito en 5 parcelas: Por un lado, se consolidan las dos parcelas existentes. Por otro, se propone la creación de una nueva parcela equipamental en el frente de la Av. Navarra. Por último, se sugiere colmatar los laterales del subámbito con dos parcelas destinadas a alojamientos dotacionales. Todas ellas se clasifican con la tipología <<g.00 Equipamiento comunitario>>. La superficie de las nuevas parcelas se determina de modo que el espacio restante del subámbito sirva para acotar los 5.000m² para espacios libres exigidos por el PGOU, clasificados como <<f.10 Espacios libres urbanos>>. Se posibilita finalmente ubicar un gran parking público que sirva para cubrir las necesidades de aparcamiento del subámbito en una de las plantas sótano a edificar en la parcela 1.

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL	SUPERFICIE (m2)	USO	EDIFICACIÓN	
8397194	Av. Navarra 7	1.892	g.00 - Equipamiento comunitario	Casa Okendo	EX
8397198	C/ Alejandría 2	1.468	g.00 - Equipamiento comunitario	IES Xabier Zubiri Manteo BHI	EX
-	-	3.836,48	g.00.01 - Equipamiento comunitario	-	N
-	-	1.124,63	g.00.2A - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	1.895,35	g.00.2B - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	5.229,33	f.10 - Espacios libres urbanos	-	-



Subámbito AU.01.4 – Okendo Alde. Ordenación propuesta.

1.6.3.2 Zonificación pormenorizada: Criterios para la disposición del viario y las infraestructuras del subámbito

VIARIO Y ESPACIOS LIBRES URBANOS

En lo referente a los espacios libres y el viario del subámbito, se establecen ciertos criterios de intervención con el fin de mejorar la accesibilidad a los distintos edificios y dotar al conjunto de espacio público de calidad.

En este aspecto, se establecen los siguientes objetivos prioritarios en la ordenación de la propuesta:

- Mejorar la accesibilidad peatonal de la Calle Rodil desde la av. Navarra, en un ejercicio de amabilización del entorno urbano, y valorar la pertinencia de actuar sobre las calles Alejandría y Zemoriya
- Generar un nuevo itinerario accesible que sirva de acceso al conjunto dotacional del subámbito desde la av. Navarra. Se deberá prever cómo relacionar los niveles inferior y superior de la parcela por medio de los elementos que se consideren oportunos (ascensores, rampas, etc.).
- Dotar al conjunto del subámbito de un espacio libre (parcela f.10 – Espacios libres urbanos) de al menos 5.000m² (PGOU), que sirva para conectar las diferentes edificaciones del subámbito así como para crear unos nuevos ejes de tránsito
- Poner en valor el Camino de Santiago a su paso por el subámbito

En cumplimiento de los citados parámetros, se proponen las siguientes intervenciones que afectarán a la definición geométrica de las alineaciones de las parcelas:

Mejora de la accesibilidad de los viales existentes

Pertencen al subámbito AU.01.4 Okendo Alde la Calle Rodil, la Calle Alejandría y un tramo de la Calle Zemoriya.

Las calles Alejandría y Zemoriya cuentan con una calzada de entorno a 7m de ancho con un único sentido al tráfico. Ambas cuentan con plazas de aparcamiento a ambos lados de la calzada y a lo largo de todo su desarrollo; en paralelo las de la calle Zemoriya y en paralelo y batería según el tramo en la calle Alejandría. Existe una acera peatonal de 3m de ancho a ambos lados de las dos calles.

De este modo, se considera que tanto la Calle Alejandría como Zemoriya se ajustan a las determinaciones de accesibilidad para los entornos urbanos. No obstante, se remite al proyecto de urbanización a desarrollar para la ordenación del espacio libre del subámbito la decisión de actuar sobre las mismas con el fin de favorecer el tránsito peatonal.

Por otro lado, se considera que el futuro proyecto de la urbanización sí debería incorporar ciertas actuaciones para mejorar la accesibilidad de la calle Rodil.

En la actualidad, la calle Rodil no cuenta con acera peatonal que de acceso a los números pares que limitan con el subámbito AU.01.4 Okendo Alde. El edificio de la calle Rodil nº6 se ve especialmente afectado, ya que la entrada peatonal a la vivienda se sitúa en la calzada, generando situaciones de peligro en la entrada al inmueble.

Dada la previsión de intervenir sobre la zona de parking contigua a la calle Rodil para la implantación de una nueva parcela, se propone aprovechar la ocasión para la regeneración de este espacio. De este modo, se sugiere modificar el trazado del vial actual, de modo que se posibilite la creación de un pequeño espacio verde al otro lado de la calzada y se pueda generar una acera de 2,00m de ancho a ambos lados de la vía de tráfico. Esta operación responde a varios objetivos de la propuesta. Por un lado, se garantiza la continuidad del espacio libre del subámbito hacia el resto del área de Manteo, contribuyendo a la regeneración urbana y amabilización de esta zona. Además, la existencia de una acera continua a ambos lados de la calzada mejora la accesibilidad de la calle Rodil y especialmente de los edificios situados en los números pares de la calle.



Estado actual trazado
Calle Rodil



Estado propuesto trazado Calle Rodil

f.10 – Espacios libres urbanos

Dentro de las determinaciones estructurales del Plan General de Donostia-San Sebastián, se establece prever una superficie de 5.000m² para espacios libres, de los cuales al menos 2.400m² deben tener acceso directo desde la av. Navarra.

Aprovechando el acceso que el presente Plan Especial propone generar desde la av. Navarra, se sugiere crear un gran espacio libre urbano en la zona central entre las parcelas existentes y propuestas. De este modo, se genera un espacio común del subámbito que relaciona las diferentes edificaciones y establece dos nuevos ejes de conexión: uno transversal que relaciona la av. Navarra y la calle Alejandría, salvando el desnivel entre ambas; y uno longitudinal que conecta la calle Rodil con la cubierta de la casa Okendo. El encuentro de ambos ejes tiene como resultado la creación de un espacio libre que permite el tránsito multidireccional dentro del subámbito y relaciona todas las parcelas.

Ubicar este gran espacio libre en la zona central de la parcela, por otra parte, permite preservar la característica natural del solar de “balcón verde” de la ciudad. La localización estratégica del parque entre el instituto y el equipamiento a desarrollar, en la zona de cota más elevada de la parcela, confiere al parque una situación privilegiada dentro de la trama urbana, con una gran panorámica sobre la playa de la Zurriola y el barrio de Gros.

Con el fin de que el espacio libre descrito tenga las características de soleamiento y dimensiones pertinentes, será necesario establecer rasantes, alineaciones y retranqueos que potencien las virtudes de este futuro espacio. Para ello, en el punto 1.7.3.4 del presente documento se presentan los criterios de definición geométrica y de las alineaciones de la parcelación propuestos.

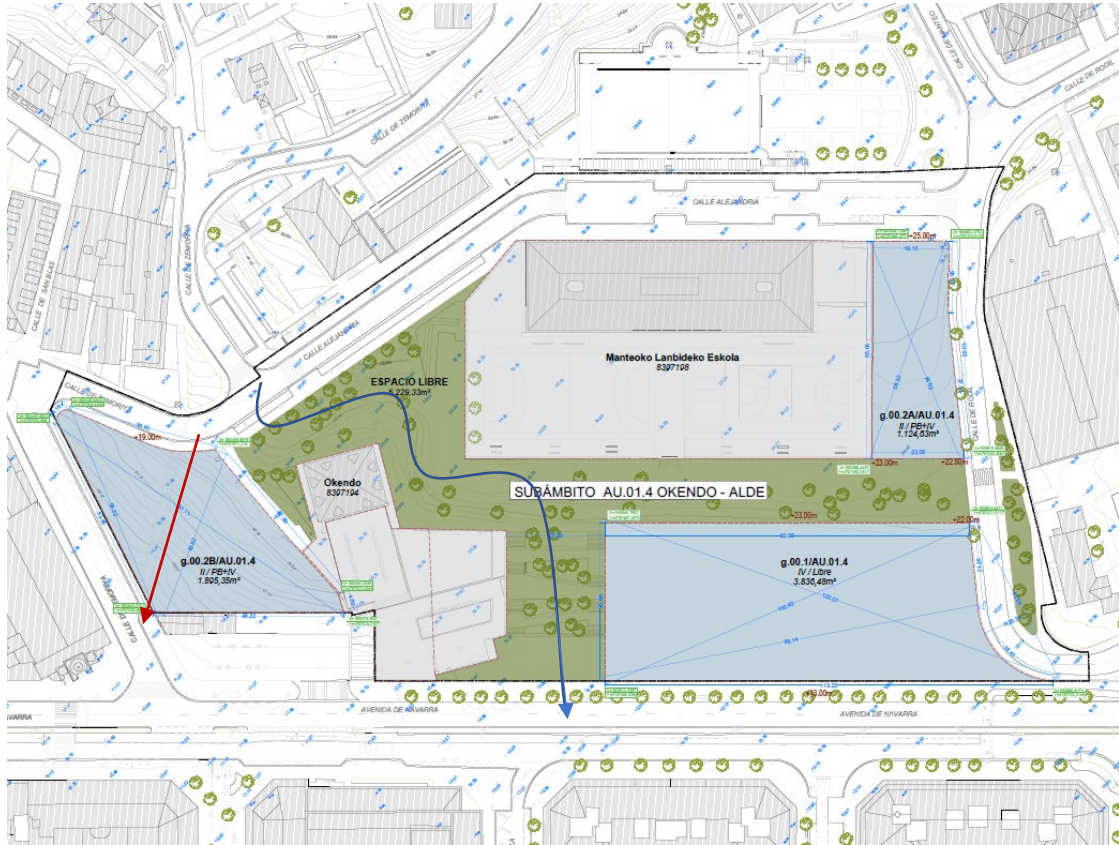
El citado espacio libre, por último, ha de presentar accesos, espacios e itinerario ajustados a las determinaciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente.

Camino de Santiago

Otro de los criterios a considerar a la hora de ordenar el espacio libre del subámbito AU.01.4 Okendo Alde es la presencia de un tramo del Camino de Santiago en el extremo norte del subámbito. La intervención a desarrollar deberá respetar y potenciar dicho bien cultural.

En base a ello, la propuesta a desarrollar en las inmediaciones del tramo actual del camino deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por otro lado, además de respetar el trazado del camino existente, así como su servidumbre, se contempla la posibilidad de desarrollar un tramo de camino alternativo que discurra por el frente de la casa Okendo y conecte con la Av. Navarra a través del nuevo acceso previsto. Se propone dicha intervención con el objetivo de poner en valor la presencia de la casa Okendo dentro del subámbito y especialmente como parte del Camino de Santiago, ya que la construcción pertenece al conjunto monumental que lo compone. Al mismo tiempo, el nuevo itinerario contribuiría también a potenciar el uso y desarrollo del nuevo acceso.



Subámbito AU.01.4 - Afecciones del Camino de Santiago

← Trazado actual Camino de Santiago

— Propuesta nuevo trazado adicional

INFRAESTRUCTURAS

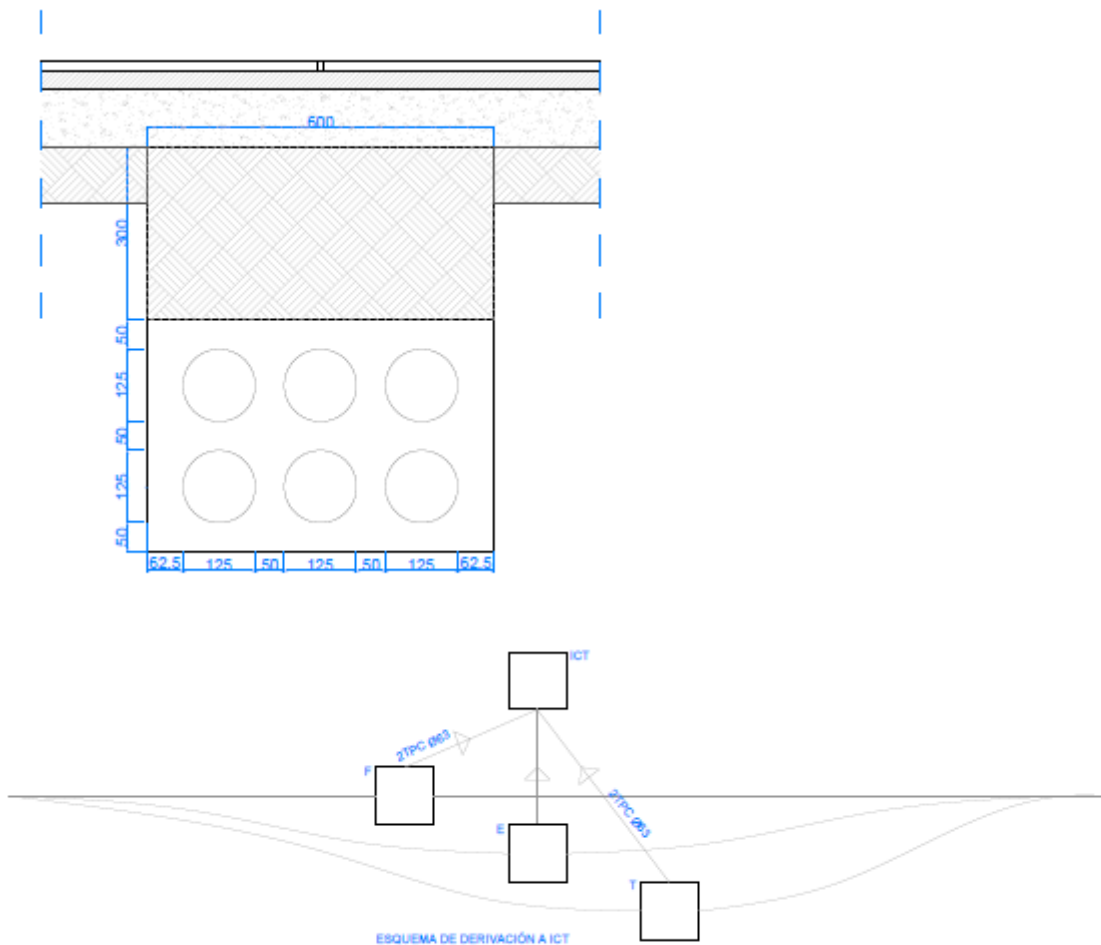
En lo referente a las infraestructuras del subámbito, la zona de intervención se localiza en la falda del monte Ulía, en pleno barrio de Gros, Donostia, de modo que cuenta con todos los servicios e infraestructuras de urbanización necesarios para su correcto funcionamiento.

En el caso concreto de la red de Telecomunicaciones, el Ayuntamiento de San Sebastián lleva años promoviendo un diseño de redes de telecomunicaciones que permitan garantizar las necesidades actuales y futuras de los ámbitos territoriales, por lo que se deben tener en cuenta no sólo las redes de operadores actualmente implantadas en el ámbito, si no los que en un futuro pudieran estar interesados.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes.

De este modo, de acuerdo con lo establecido, deberá contemplarse un modelo de redes soterradas constituido por un modelo de prisma único de telecomunicaciones, formado por 6 conductos TPC de 125mm (de barras), y arquetas de paso o cambio de sentido comunes compartidas tipo H.

Para los puntos de derivación susceptibles de colocar elementos de conexión de red se fabricará una arqueta para cada operador de la que saldrán 2 conductos de 63, de diámetro hasta la arqueta ICT de cada parcela de edificio.



1.6.3.3 Zonificación pormenorizada: Criterios de sostenibilidad ambiental

Se establecen los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental en lo que respecta a reserva de espacios verdes y vegetación a conservar y/o plantar, de acuerdo con los objetivos de conservación del espacio verde existente expuestos en el presente PEOU.

- En la zona ocupable (1), donde se desarrollará la parcela g.00.01/AU.01.4, se valorará la creación de una superficie vegetal en conexión entre la rasante superior e inferior de la parcela, que pueda leerse como una prolongación del gran espacio verde público ubicado en la zona central del subámbito. Dicha intervención debería tratar de enfatizar la característica natural de “balcón” verde del subámbito. A pesar de no establecerse un estándar mínimo para dicha superficie, debería tratarse de un elemento significativo dentro de la ordenación.

- Se valorará positivamente el empleo de cubiertas ajardinadas en todas las edificaciones.

1.6.3.4 Zonificación pormenorizada: Criterios para la definición geométrica de la alineación

Se recogen a continuación los criterios empleados en la definición de las alineaciones y perfiles concretos de la edificación y las parcelas, con carácter aclaratorio no normativo.

PARCELA g.00.01/AU.01.4 – Equipamiento comunitario

La parcela g.00.01/AU.01.4 se localiza en la previamente descrita zona ocupable (1) frente a la av. Navarra. Se propone adjudicar a esta parcela el uso equipamental contemplado en el PGOU, para el que el plan determina una edificabilidad de 8.000 m²(t) y una superficie mínima de parcela de 1.919m².

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones de parcela

A la hora de establecer las alineaciones concretas de la parcela se ha dispuesto, en primer lugar, continuar la alineación de parcela de la Casa Okendo con el fin de configurar un frente continuo de ambas edificaciones hacia la av. Navarra. En el límite suroeste, por tanto, la alineación de la parcela coincide con la del límite del subámbito.

Se sugiere establecer una parcela de morfología rectangular. Se propone un límite noroeste de la parcela retranqueado 25m frente a la parcela de la casa Okendo y un límite noreste retranqueado 18m sobre la alineación de la parcela del instituto. Se considera que estas distancias otorgan al parque entre parcelas una dimensión suficiente para servir como espacio libre de uso común y permite la creación de dos grandes ejes articuladores del espacio entre edificios. Finalmente, el límite sureste de la parcela se alinea con la acera de la Calle Rodil. Dichas alineaciones tienen como resultado la configuración de una parcela de 3.836,48m².

Alineaciones de la edificación

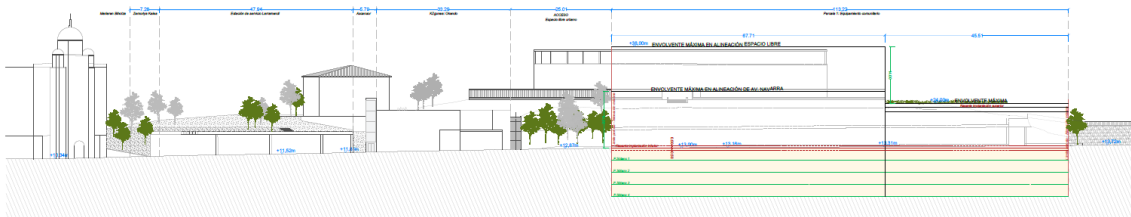
Todas las alineaciones máximas de la edificación se harán coincidir con los límites de parcela excepto en el frente con la Calle Rodil, donde se establece un retranqueo de la edificación de 10m. Esta decisión busca asegurar una separación mínima entre edificios. La franja de 10m resultante se incluye en la parcela como no edificable, a fin de que se urbanice y trabaje como parte del proyecto. Se busca que el futuro proyecto trate de amabilizar el acceso desde la calle Rodil, acometiendo la relación de la acera existente con el edificio y el resto del subámbito y prestando especial atención a la resolución del desnivel y conexión entre la parte baja de la calle y el espacio verde superior.



Volumen máximo edificable

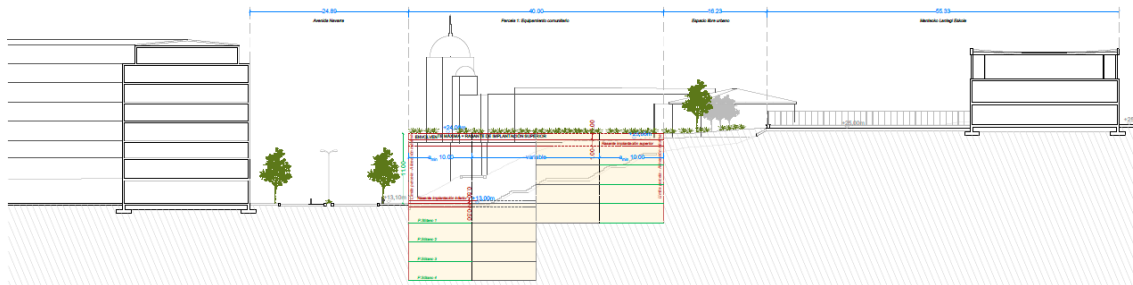
A la hora de acotar el volumen edificatorio de la parcela se ha procurado dar respuesta tanto a las posibles futuras necesidades de la edificación, destinada a tratarse de un edificio singular dentro de la trama urbana, así como a su integración en el entorno. De este modo, se sugiere en primer lugar establecer dentro de la parcela descrita dos áreas con diferentes criterios de intervención; en función del entorno urbano. Coincidiendo con el límite de parcela del IES Xabier Zubiri Manteo BHI, la parcela se divide en dos zonas.

El área sureste(1A) se trabajará de forma más restrictiva, limitando su altura para que no resulte invasiva frente a las edificaciones colindantes. Se busca además que su cubierta pueda trabajarse como una extensión del espacio libre localizado en el centro del subámbito, enfatizando la característica de "balcón "natural del terreno. El área 1A, por localizarse además en la zona sureste, tiene grandes implicaciones en materia de soleamiento, por lo que se propone limitar su altura para que ésta no afecte a la iluminación natural del espacio verde central y el instituto. Se considera por último que una edificación de escala más moderada puede contribuir a la amabilización del acceso desde la calle Rodil. En el área noroeste(1B), por otro lado, se propicia una mayor libertad de intervención al situarse en el espacio central del subámbito rodeada completamente por espacio libre. La ordenación de esta zona se establece procurando no coartar las posibilidades del equipamiento futuro. Se considera además interesante la aparición de un edificio de mayor altura que sirva como referencia visual desde la calle Secundino Esnaola. No obstante, se introduce la condición de que todo elemento que sobresalga por encima de la rasante superior del gran parque deba tratar de integrarse en éste.

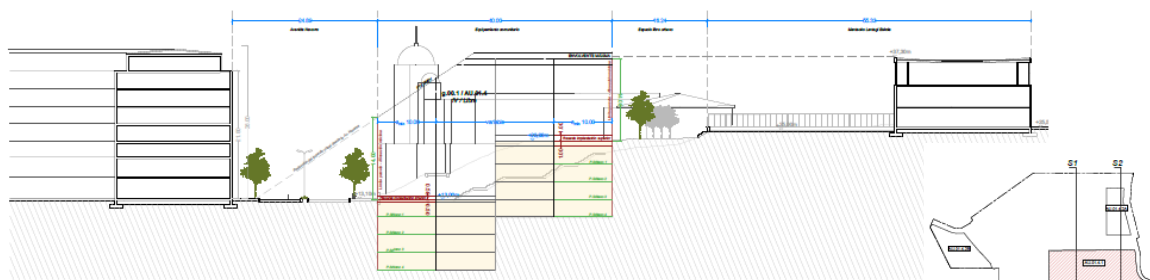


Alturas máximas

En la zona 1A, la altura de la edificación en ningún caso superará la cota de rasante que se establezca en el frente trasero de la parcela, con el fin de generar una superficie que sirva como continuación del espacio libre superior y no invadir visualmente la vivienda de la Calle Rodil n°6. Se busca que la cubierta de la edificación a desarrollar sirva como prolongación del espacio verde, enfatizando la actual configuración de balcón a la ciudad que presenta el terreno.



En lo que respecta a la zona 1B, se establecen diferentes determinaciones. La altura máxima de la edificación en los límites de parcela será de 14m medidos desde la rasante en dicho frente de parcela, tal y como se establece en el PGOU. En caso de retranquearse la fachada de la av. Navarra, no obstante, se permitirá crecer la altura de la edificación dentro de una visual libre de 3H/2V trazada desde el extremo superior, delimitando el siguiente volumen edificatorio a fin de resolver la transición entre los dos frentes de parcela.



SI_ORDENACIÓN PROPUESTA

Rasantas de implantación

Ambas zonas deberán resolver convenientemente la diferencia de rasante en el frente de la av. Navarra y la parte trasera de la parcela.

La rasante de la Av. Navarra se localiza en torno a los +13,00m.s.n.m. La altura del terreno en la parte trasera se sitúa, por otro lado, en torno a los +23,50m.s.n.m. La primera determinación es la de establecer una rasante de implantación del edificio para cada frente, en un fondo mínimo de 10m desde la alineación máxima de la edificación. Esta decisión busca dar continuidad a las rasantes de urbanización existentes, de modo que el edificio a desarrollar responda al entorno urbano que se desarrolla en cada frente de parcela. En la zona intermedia entre ambos fondos mínimos de 10m el equipo redactor tendrá la libertad de ajustarse a una u otra rasante en función del proyecto a desarrollar.

De esta forma, la rasante de implantación en el frente de la av. Navarra se establece en la cota +13,00m con un margen de $\pm 0,50$ m sobre la acera. La rasante de implantación hacia el espacio libre del centro del subámbito, por otra parte, se establece en la cota +23,00 con un margen de $\pm 1,00$ m sobre el terreno urbanizado, de modo que en ningún caso pueda superar los +24,00m de la cota de implantación del instituto.

Perfil edificatorio

No se limitará el perfil edificatorio sobre rasante más allá de la limitación en altura del edificio, dejando a criterio del equipo redactor el número de plantas a desarrollar. Se permitirá la construcción de hasta 4 plantas bajo rasante, tal y como se establece en el PGOU.

Edificabilidad física

La edificabilidad física sobre rasante de la parcela se establece en 8.000 m²(t). Se permitirá incrementar dicha edificabilidad hasta un 15%, un total de 9.200 m², en base a lo recogido en el “Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario»” del PGOU de Donostia San Sebastián.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.

Ocupación

Se resuelve no limitar la ocupación de la parcela, dado su carácter de edificio singular. No se limitarán las unidades edificatorias.

Vuelos

No se admitirán vuelos cerrados. Se respetarán las alineaciones máximas establecidas salvo en aquellos elementos de carpinterías, huecos de ventanas o protecciones solares en plantas superiores que, por cuestiones técnicas, así lo requieran. En dicho caso, el saliente máximo sobre la alineación máxima establecida será 0,80m.

Plazas de aparcamiento

La dotación de aparcamiento se establece en el artículo 63 del PGOU. En todo caso, los parámetros expuestos serán considerados como referentes dotacionales máximos que el Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas.

Y una dotación de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m²(t) de acuerdo con los artículos 63.3 y 63.4 del PGOU respectivamente.

RÉGIMEN DE USOS

Sobre rasante

El determinado como uso principal es el de equipamiento comunitario.

Los usos compatibles que se contemplan para la parcela son los espacios libres, las infraestructuras y servicios urbanos y el uso terciario. Éste último se considera compatible en las parcelas de tipología <<g00 - Equipamiento comunitario>> cuando se prevea su implantación concreta en el contexto de la ordenación y se valore su idoneidad.

Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario».

3. Régimen general de uso.- B. Usos complementarios

Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.

Se considera que la mezcla de usos en los edificios de carácter equipamental ayuda a la ampliación de la oferta de servicios que estos ofrecen, lo que contribuye a potenciar la vitalidad de los mismos. La inclusión del uso terciario en un edificio de estas características incentiva la respuesta ciudadana frente al mismo, acercando la oferta equipamental a un más variado y mayor número de usuarios.

Supone, en definitiva, una estrategia para impulsar no sólo el desarrollo del edificio que lo alberga sino del complejo dotacional en su conjunto.

En este caso concreto la incorporación del uso terciario como uso complementario dentro de la parcela g.00.01/AU.01.4 responde a los siguientes objetivos:

- Introduce un espacio de ocio y descanso en la acera este de la Av. Navarra. Este vial de alto tránsito de tráfico rodado supone una barrera urbana frente al resto de la ciudad, efecto incrementado por el carácter residencial en este lado de la calzada. Se considera que la ubicación de espacios de uso terciario contribuye a la disminución de este efecto barrera, atrayendo parte del tránsito peatonal a este extremo del vial y contribuyendo por consiguiente a la reactivación del subámbito y particularmente de la casa Okendo, situada en la parcela contigua.
- Supone asimismo la introducción de nuevas actividades que contribuyan a la activación de los nuevos ejes de circulación peatonal promovidos por la propuesta, impulsando especialmente la conexión entre la calle Secundino Esnaola y el gran espacio verde que genera la propuesta.
- Contribuye a reforzar el atractivo del conjunto equipamental, lo que conlleva una ampliación del rango de público potencialmente interesado en las actividades que se desarrollen en los diferentes edificios del subámbito.

Bajo rasante

Las plantas bajo rasante se destinarán a otros usos de equipamiento y uso de garaje. Se determina además destinar al menos una de ellas a la construcción de un aparcamiento público municipal con acceso rodado desde la avenida de Navarra que cubra las necesidades de estacionamiento del subámbito.

Todas las determinaciones se amparan en la aplicación del punto 2 – Régimen general de edificación, del artículo 46 por el que se rigen las parcelas de uso equipamiento comunitario. Dicho artículo autoriza la implantación de los usos que se consideren oportunos tanto sobre como bajo rasante, siempre y cuando se cumpla con los criterios de higiene y salud recogidos en el DB HS – Salubridad.

Artículo 46 – PGOU Donostia. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario». 2. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

1 – Objeto. Documento Básico HS – Salubridad.

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de salubridad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HS 1 a HS 6. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Higiene, salud y protección del medio ambiente".



Condiciones de detalle de edificación y uso. Parcela g.00.1. Planta

LEYENDA

- Límite de parcela
- Alineación máxima
- Envolvente máxima
- ≡ Rasante de Implantación
- Perfil edificatorio definido en el PE
- | Altura máxima
- Uso de equipamiento
- Uso de equipamiento y usos complementarios
- Espacio privativo de la parcela no edificable

Todas las determinaciones descritas tienen como resultado el volumen edificable recogido en los planos “O3.01 PARCELA g.00.1/AU.01.4 – Condiciones de detalle de edificación y uso. Plantas” y “O3.02 PARCELA g.00.2A/AU.01.4- Condiciones de detalle de la edificación y uso. Secciones.” Dicho volumen habrá de matizarse en función de la edificabilidad adjudicada a la parcela en el correspondiente Proyecto de Ejecución siguiendo con los criterios de integración en el entorno urbano recogidos en el presente documento.

PARCELA g.00.2A/AU.01.4 – Alojamiento dotacional

La parcela g.00.2A se localiza en la previamente descrita zona ocupable (3), actualmente ocupada por el parking contiguo a la calle Rodil. Se propone adjudicar a esta parcela el 65% de la edificabilidad de alojamiento dotacional contemplada en el Plan General para el subámbito, es decir, 3.510m² edificables (65% de 5.400m²/t).

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

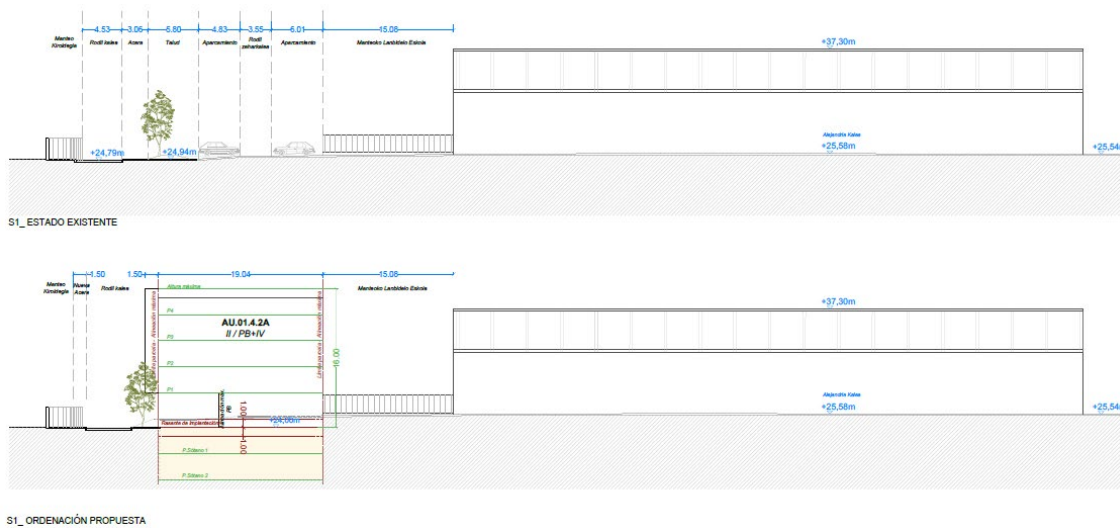
Alineaciones de parcela

A la hora de establecer las alineaciones concretas de la parcela se ha dispuesto, en primer lugar, continuar las alineaciones de la parcela existente 8397198 del IES Xabier Zubiri Manteo BHI tanto en el frente de la Calle Alejandría como hacia la zona común del subámbito. Se propone de nuevo establecer una parcela de morfología rectangular, adaptando el frente de parcela orientado hacia la calle Rodil a la curvatura de la misma. En este frente, la alineación de parcela se ha dispuesto coincidiendo con la acera resultante de la geometría de urbanización descrita en el punto 1.7.3.2 de este documento. Dichas alineaciones tienen como resultado la configuración de una parcela de 1.124,63m².

Alineaciones de la edificación

Todas las alineaciones máximas de la edificación se harán coincidir con los límites de parcela excepto en Planta Baja en el frente hacia la calle Rodil.

En planta baja, se propone un retranqueo de la edificación de 5m frente al límite de parcela, con el fin de propiciar la conexión de esta zona del subámbito con el gran espacio verde central y favorecer la amabilización del encuentro entre la calle Rodil y la calle Alejandría y. Esta configuración, a su vez, permite establecer en esta planta una pastilla de una crujía de 12,00m.



Condiciones de detalle de edificación y uso. Parcela g.00.2A. Secciones

Rasantes de implantación

Se propone localizar la rasante de implantación en la cota +24,00m.s.n.m. ±1,00m, tomando como referencia la cota de implantación del IES Xabier Zubiri Manteo BHI y la topografía actual del solar en la zona, que se sitúa predominantemente en esta cota. De este modo, la rasante de Planta Baja en ningún caso superará la altura máxima establecida para la cubierta del edificio a desarrollar en la parcela 1 zona A (+24,00m.s.n.m.), buscando la continuidad de ambos edificios junto con el gran espacio verde entre ambos.

Alturas máximas

La altura máxima sobre rasante se establece en 16m y se computará a partir de la rasante final de urbanización.

Perfil edificatorio

En lo referente al perfil edificatorio, se considera que dadas las alineaciones definidas, la edificabilidad de la parcela podría acotarse en un perfil de PB+4P sobre rasante. Se prevé además la construcción de hasta dos plantas bajo rasante para destinar a usos auxiliares y garaje de los alojamientos dotacionales.

Edificabilidad física

La edificabilidad física sobre rasante de la parcela se establece en 3.510 m²(t), (65% de 5.400m²/t). Se permitirá incrementar dicha edificabilidad hasta un 15%, un total de 4.036,5m², en base a lo recogido en el “Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario»” del PGOU de Donostia San Sebastián.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación en planta baja se limitará a un 50% de la superficie de la parcela, un total de 562,31 m². Dicha decisión parte de la voluntad de dar continuidad al gran espacio verde central del subámbito. De este modo, se establece la ocupación con el fin de asegurar una gran permeabilidad en este nivel, que además contribuya a la amabilización del encuentro de la calle Rodil con el resto del subámbito. Se permite la construcción de una única edificación.

Vuelos

Como norma general se admitirán vuelos abiertos de hasta 1,50m sobre la fachada. Se ajustarán a lo establecido en el plano “O.04.01 Condiciones de detalle de edificación y uso. Planta”.

Plazas de aparcamiento

Se exige una dotación de aparcamiento de 1 plaza por alojamiento dotacional. En este caso no se considera pertinente incrementar dicha dotación a los estándares establecidos para los equipamientos dotacionales, ya que, dado el carácter residencial de los alojamientos dotacionales, se considera más adecuado adherirse a los estándares de vivienda.

Artículo 63. 3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

Además, en atención a objetivos asociados a la ordenación del tráfico y/o a razones vinculadas a las propias características de la actividad que se pretenda desarrollar, las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, establecer la prohibición de la implantación de aparcamientos, o prever el incremento de la dotación expuesta.

Además, se exigirá una dotación de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m²(t), de acuerdo con el artículo 63.4 del PGOU. Las plazas de aparcamiento de automóviles y bicicletas podrán redistribuirse con el porcentaje de 70%-30% siempre y cuando se mantenga en número total de aparcamientos exigidos.

RÉGIMEN DE USOS

El uso principal establecido es el de equipamiento comunitario.

Los usos compatibles que se contemplan para la parcela son los espacios libres y las infraestructuras y servicios urbanos.

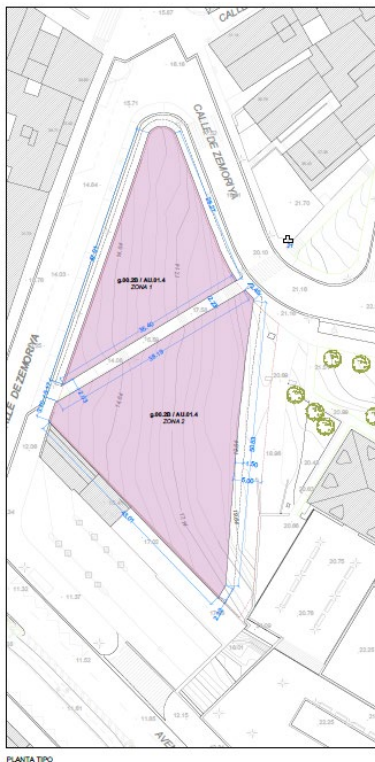


- Uso de equipamiento comunitario
- Usos auxiliares y complementarios de equipamiento
- Garaje y usos auxiliares
- Espacios privados de parcelas, edificables "bajo rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie

Todas las determinaciones descritas tienen como resultado el volumen edificable recogido en los planos "04.01 PARCELA g.00.2A/AU.01.4- Condiciones de detalle de la edificación. Plantas" y "04.02 PARCELA g.00.2A/AU.01.4 - Condiciones de detalle de la edificación. Secciones." Dicho volumen habrá de matizarse en función de la edificabilidad adjudicada a la parcela en el correspondiente Proyecto de Ejecución siguiendo con los criterios de integración en el entorno urbano recogidos en el presente documento.

PARCELA g.00.2B/AU.01.4 – Alojamiento dotacional

La parcela g.00.2B/AU.01.4 se localiza en la previamente descrita zona ocupable (2), sobre la casa Okendo. Se propone adjudicar a esta parcela el 35% de la edificabilidad de alojamiento dotacional contemplada en el Plan General para el subámbito, es decir, 1.890m² edificables (35% de 5.400m²/t).

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN**Alineaciones de parcela**

A la hora de establecer las alineaciones concretas de la parcela, en este caso, se determina alinearse con la calle Zemoriya en los límites noreste y noroeste. En el límite suroeste se propone llevar la alineación de parcela al límite mismo del subámbito. El vial de acceso a la casa Okendo, por último, determina el límite sureste acotando una parcela de 1.895,35m².

Alineaciones de la edificación

Se propone hacer coincidir las alineaciones de la edificación con las de la parcela a excepción de en el límite con la casa Okendo, donde se sugiere establecer un retranqueo mínimo de 5,00m sobre el vial con el fin de dotar a este espacio de una mayor entidad. Por otro lado, la intervención se limitará por lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco. Estableciendo el trazado del camino como alineación máxima dentro de la parcela, la superficie edificable sobre rasante queda dividida en dos áreas triangulares que abarcan prácticamente la totalidad de la parcela.

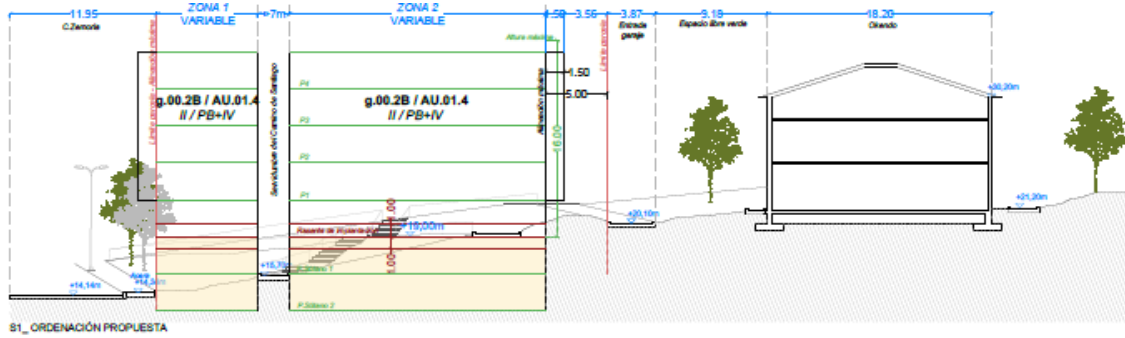
De este modo, se permitirá la construcción de hasta dos unidades edificatorias. Se regula la separación entre ellas con el fin de no restar entidad al paso del Camino de Santiago por la parcela. En base a ello, se determina que debe existir una distancia mínima de 7m entre fachadas y de al menos 5,50m entre cualquier elemento construido, incluyendo vuelos. Estos en ningún caso podrán sobrepasar la alineación marcada por la servidumbre del Camino de Santiago.

Rasantes de implantación

Se propone localizar la rasante de Planta Baja en la cota 19,00m \pm 1,00m, de modo que la altura total del edificio no resulte invasiva con la casa Okendo contigua y el edificio a desarrollar guarde una escala similar.

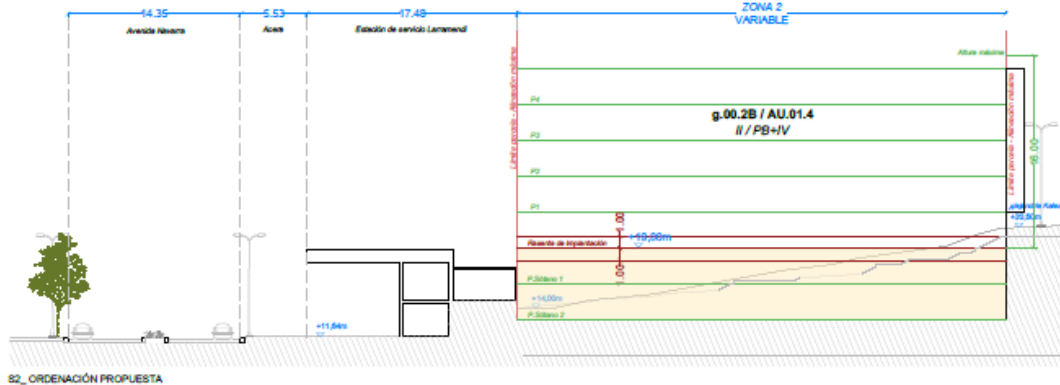
Alturas máximas

La altura máxima sobre rasante se establece en 16m y se computará a partir de la rasante final de urbanización. Por otro lado, se propone limitar el número de plantas bajo rasante a dos plantas sótano, con el fin de limitar la excavación y no comprometer la estabilidad de la ladera próxima a la casa Okendo.



En lo referente al perfil edificatorio, dada la superficie de parcela disponible y la edificabilidad de la misma, se considera apropiado establecer un perfil de PB+4P sobre rasante.

Se prevé además la construcción de hasta dos plantas bajo rasante para destinar a usos auxiliares y garaje de los alojamientos dotacionales.



Edificabilidad física

La edificabilidad física sobre rasante de la parcela se establece en 1.890 m²(t), (35% de 5.400m²/t). Se permitirá incrementar dicha edificabilidad hasta un 15%, un total de 2.173,5m², en base a lo recogido en el “Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario»” del PGOU de Donostia San Sebastián.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

La edificabilidad física bajo rasante no se limita de forma cuantitativa.

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación en planta baja se limita a un 20% de la superficie de la parcela, un total de 379,07 m². La ocupación máxima de la edificación en las plantas tipo se limita a un 40% de la superficie de la parcela, un total de 758,14 m².

Dichas ocupaciones responden a la voluntad de generar edificaciones que presenten una escala similar a la de la casa Okendo, evitando en cualquier caso la creación de un edificio masivo que compita con ésta o con los edificios residenciales contiguos.

La ocupación en planta baja se limita aún en mayor medida que en las plantas superiores, con el fin de ceder una mayor superficie al espacio libre común del subámbito y ayudar a la integración de los diferentes elementos del conjunto dentro del gran parque.

Las unidades edificatorias se limitarán a dos.

Vuelos

Como norma general se admitirán vuelos abiertos de hasta 1,50m sobre la fachada excepto en el frente del Camino de Santiago, donde se respetará la servidumbre del Camino en cualquier caso. Se ajustarán a lo establecido en el plano “O.05.01 Condiciones de detalle de edificación y uso. Planta”.

Plazas de aparcamiento

Se exige una dotación de aparcamiento de 1 plaza por alojamiento dotacional. En este caso no se considera pertinente incrementar dicha dotación a los estándares establecidos para los equipamientos dotacionales, ya que, dado el carácter residencial de los alojamientos dotacionales, se considera más adecuado adherirse a los estándares de vivienda.

Artículo 63. Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

Además, en atención a objetivos asociados a la ordenación del tráfico y/o a razones vinculadas a las propias características de la actividad que se pretenda desarrollar, las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, establecer la prohibición de la implantación de aparcamientos, o prever el incremento de la dotación expuesta.

Además, se exigirá una dotación de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m²(t), de acuerdo con el artículo 63.4 del PGOU. Las plazas de aparcamiento de automóviles y bicicletas podrán redistribuirse con el porcentaje de 70%-30% siempre y cuando se mantenga en número total de aparcamientos exigidos.

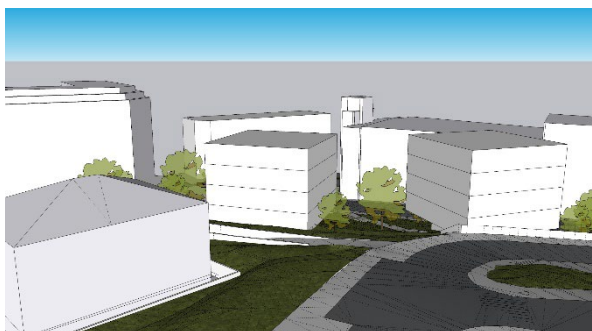
Propuesta de ordenación orientativa parcela g.00.2B/AU.01.4



Perspectiva desde Av. Navarra



Perspectiva desde zona baja Calle Zemoriya



Perspectiva desde zona alta calle Zemoriya

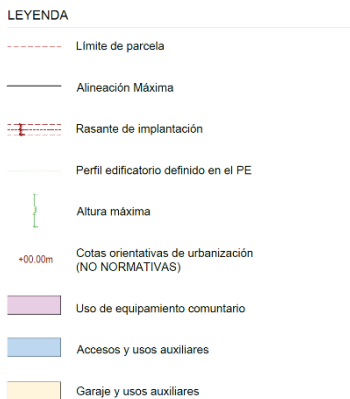


Conjunto de parcela

RÉGIMEN DE USO

El uso principal establecido es el de equipamiento comunitario. Se contemplan como usos complementarios los espacios libres, el uso de aparcamiento y los usos de infraestructuras y servicios urbanos.

Se propone destinar las plantas altas al uso principal. La planta baja albergará los accesos y usos auxiliares y las plantas bajo rasante, por último, los garajes y otros usos auxiliares, destinados a albergar la dotación de aparcamiento exigida de 1,0 plz por alojamiento dotacional y una dotación de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m²(t). Las plazas de aparcamiento de automóviles y bicicletas podrán redistribuirse con el porcentaje de 70%-30% siempre y cuando se mantenga en número total de aparcamientos exigidos.



Todas las determinaciones descritas tienen como resultado el volumen edificable recogido en los planos “O5.01 PARCELA g.00.2B/AU.01.4- Condiciones de detalle de la edificación y uso. Plantas” y “O5.02 PARCELA g.00.2B/AU.01.4 - Condiciones de detalle de la edificación y uso. Secciones.” Dicho volumen habrá de matizarse en función de la edificabilidad adjudicada a la parcela en el correspondiente Proyecto de Ejecución siguiendo con los criterios de integración en el entorno urbano recogidos en el presente documento.

1.6.3.5 Ordenanzas particulares

La superficie, tipología, alineaciones concretas, régimen de uso y los parámetros edificatorios de cada parcela se determinan en las correspondientes fichas urbanísticas, recogidas en las Normas Urbanísticas de Desarrollo.

1.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

1.7.1 **IMPACTO AMBIENTAL**

No se han identificado riesgos naturales y ambientales; inundabilidad, vulnerabilidad de acuíferos, riesgos geotécnicos, suelos potencialmente contaminados, incendios, riesgos sísmicos, etc.

1.7.2 **IMPACTO ACÚSTICO**

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006.

Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. Dicho estudio de impacto acústico deberá justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, incluyendo la implantación de medidas correctoras o complementarias si ello fuera necesario.

La parcela se encuentra en un área acústica de tipo a) ámbitos/sectores del territorio con predominio de uso residencial, con lo que los OCA para las edificaciones de nueva construcción según la "Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes" están fijados en 65-65-55 db(A) para los periodos de día-tarde-noche respectivamente.

Donostia cuenta con unos mapas estratégicos de ruido aprobados en agosto de 2017. La parcela objeto del presente Plan Especial, tiene un ruido ambiental menor a 65db(A) en los periodos de día y tarde, y menor a 55db(A) en el periodo de noche. Se observan dos zonas de reducido tamaño en los frentes de parcela en la Av. Navarra y la calle Zemoriya donde el ruido de noche oscila entre los 55-60db(A). Se procederá a un análisis más exhaustivo y las propuestas concretas a desarrollar deberán implementar las medidas necesarias a fin de cumplir con el límite de 55db(A) para el periodo de noche.

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

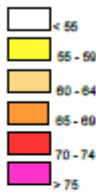
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Se procederá a una evaluación más exhaustiva del impacto acústico sobre la parcela y las propuestas concretas a desarrollar deberán implementar las medidas necesarias a fin de cumplir con los límites establecidos.

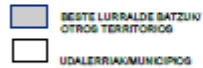


Zarata-mallak dB(A)
Niveles Sonoros dB(A)



Mapa de ruido Donostia. Periodo de día (Ld)

ADMINISTRAZIO MUGAK
LIMITES ADMINISTRATIVOS



ERABILERA
USOS



Mapa de ruido Donostia: Periodo de tarde (Lt)

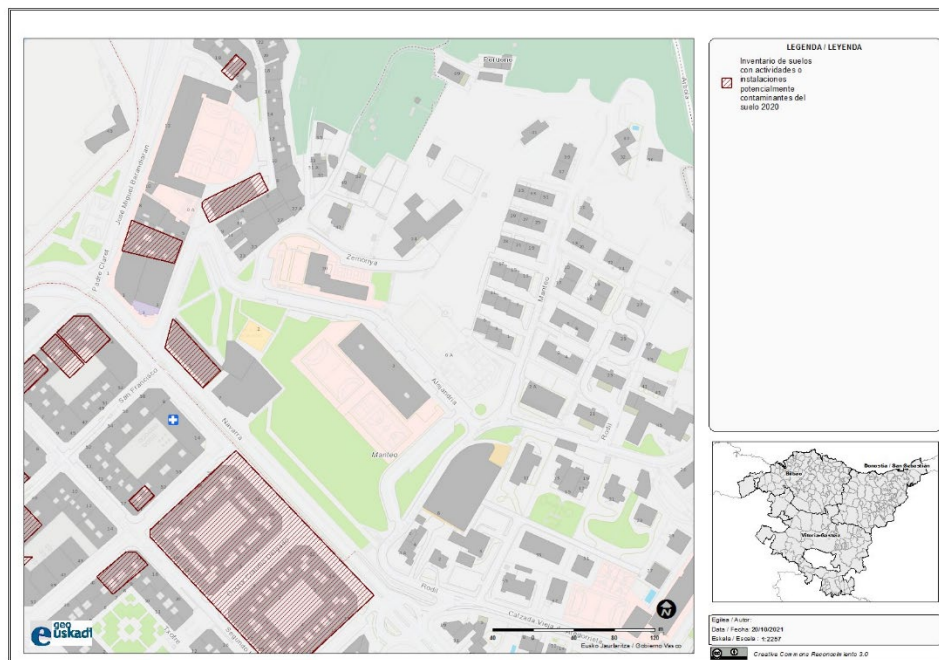


Mapa de ruido Donostia. Periodo de noche (Ln)

1.7.3 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

El subámbito AU.01.4 Okendo Alde, objeto del presente Plan Especial, no está incluido en el inventario de suelos que soporten o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo

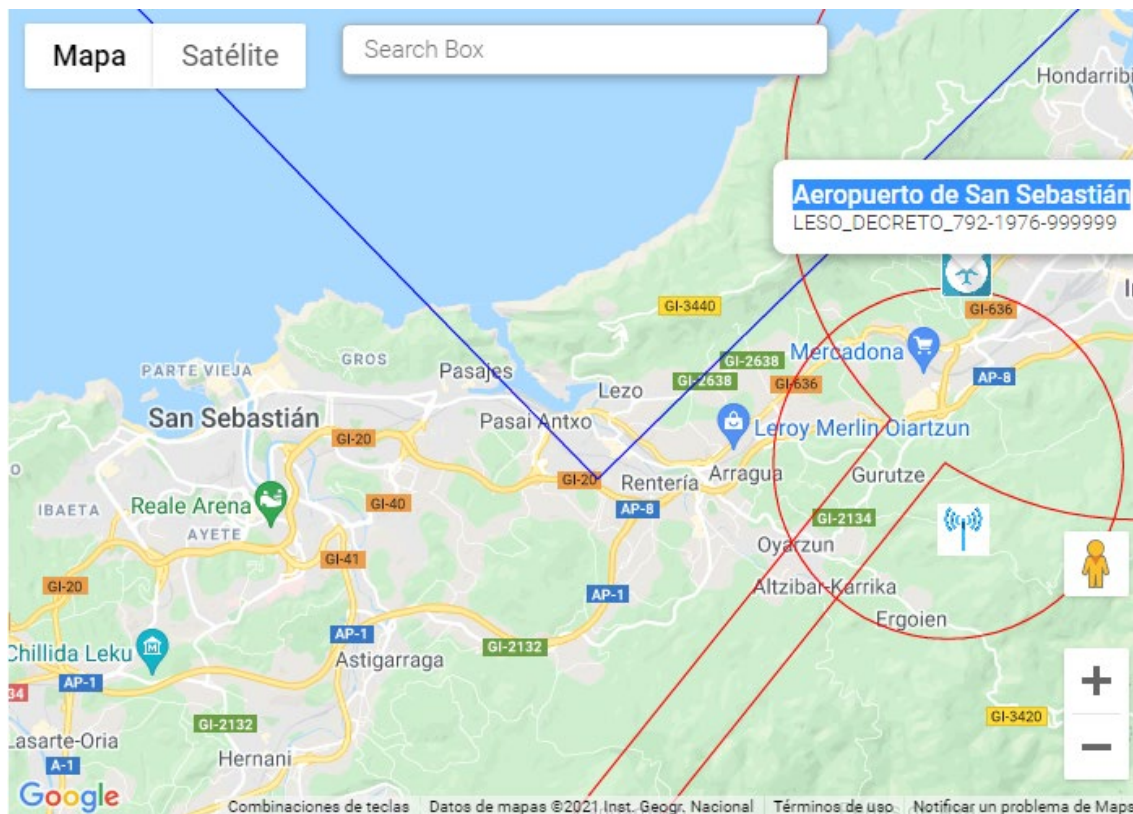
De este modo, no es de aplicación la Ley 4/2015 del 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.



Plano de suelos potencialmente contaminantes en el ámbito de actuación

1.7.4 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El subámbito AU.01.4 Okendo Alde se sitúa fuera de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, por lo que no se requiere de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.



1.7.5 SUFICIENCIA DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

La concurrencia de las legislaciones hidráulica y urbanística hace que cualquier planeamiento urbanístico tenga que justificar la suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento. En el caso presente no se modifican los parámetros de cálculo para ambos aspectos, ya que se mantiene la edificabilidad global existente en el subámbito AU.01.4 Okendo – Alde. Será objeto de los proyectos a desarrollar en el subámbito la correcta gestión y definición de las infraestructuras.

1.7.6 IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece la necesidad de evaluar el impacto potencial de cualquier norma o acto administrativo en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad (art. 19.1) y que el proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que evalúe el citado impacto (art. 22). La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba 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.

Si bien se parte de que el presente documento tiene carácter de norma, el impacto de las actuaciones previstas en materia de género es inexistente ya que el único objeto del mismo es el de establecer la ordenación pormenorizada del subámbito para permitir su futuro desarrollo.

Por otro lado, la presente redacción del PEOU se encuentra dentro del supuesto a) y de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

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.

De acuerdo con lo indicado, se puede concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

1.7.7 IMPACTO EN LA NORMALIZACIÓN DEL EUSKERA

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, 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.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

1.7.8 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La elaboración del Plan Especial se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general.

Artículo 8. Principio de participación ciudadana.

1. La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

2. El principio de participación comportará el derecho a:

a) Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.

b) Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.

c) Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general. No obstante, al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, en cumplimiento de los objetivos del principio de participación ciudadana, se incluye un Resumen Ejecutivo de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

1.8 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA**1.8.1** **RESOLUCIONES DEL PEOU**

Se recoge a continuación un resumen explicativo de las principales resoluciones de la ordenación pormenorizada determinadas por el presente PEOU.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (PGOU San Sebastián – Donostia)

Superficie del subámbito	±24.250m ²
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación global	A.30 Residencial de edificación abierta

Mediante el presente Plan Especial se delimitan las subzonas pormenorizadas del subámbito y se establece la categoría de suelo urbano de cada una de ellas, en cumplimiento de los criterios y objetivos de desarrollo urbano del subámbito recogidos en el Plan General:

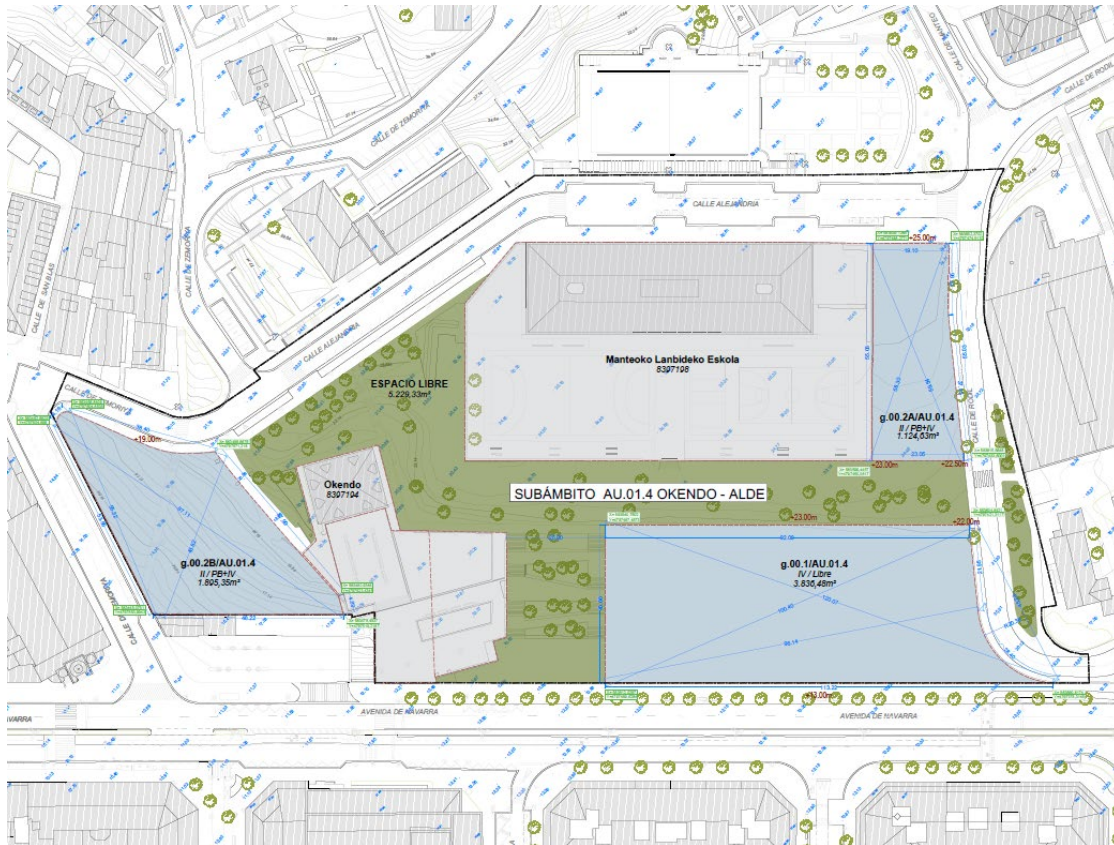
- Adscripción de una parcela de 1.350 m²(p) al uso de alojamientos dotacionales (destinados a alojamiento de personas de la tercera edad, jóvenes...) de edificabilidad 5.400m²(t).
- Ordenación dentro del conjunto de una parcela equipamental de 1.919 m² de superficie, con una edificabilidad de 8.000 m²(t)
- Incorporación de otros posibles equipamientos.
- Ordenación dentro del conjunto una superficie de 2.400 m² con destino a espacios libres locales accesibles desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que dé lugar a una superficie mínima total de 5.000 m².
- Ordenación de un gran aparcamiento público con acceso rodado desde la avenida de Navarra, coordinadamente con la urbanización de los espacios libres referidos.
- Otras posibles iniciativas que puedan ser planteadas por el planeamiento de desarrollo que se propone formular.

Se sugieren las siguientes matizaciones y observaciones a los criterios recogidos:

- Se propone el trasvase de una determinada parte de la edificabilidad prevista en el PGOU para alojamientos dotacionales. Los 5.400m² edificables contemplados en el Plan se redistribuyen en dos parcelas en lugar de una, atribuyendo el 65% a la parcela g.00.2A/AU.01.4 y el 35% restante a la parcela g.00.2B/AU.01.4. Este cambio responde a la voluntad de evitar la aparición de edificios de gran altura en el subámbito, asegurando la permeabilidad de la superficie verde que llega desde el monte Ulía y ajustándose a una escala similar a la de la casa Okendo.
- Se incrementa la superficie de parcela equipamental de 1.919m² a 3.836,48m², aumentando la ocupación en el suelo con el fin de reducir el impacto visual de la propuesta. Se establece resolver la cubierta del edificio como prolongación del gran espacio libre superior, enfatizando la topografía natural de balcón de la parcela y dando continuidad a la superficie vegetal, subsanando de este modo el aumento de la ocupación en planta.
- Se anula la exigencia de un gran aparcamiento público con acceso desde la Av. Navarra en consideración de las directrices del Plan de movilidad de la ciudad de Donostia – San Sebastián, y amparado el artículo 63.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián.
- Se establece la proporción de aparcamientos a ordenar de los alojamiento dotacionales en 1plz/vivienda en lugar del estándar de 2,0 plz/100 m²(t) establecido en el PGOU, en base a la justificación del artículo 63 del Plan General:

Considerando todo lo expuesto, se establece la siguiente parcelación del subámbito:

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN POSTAL	SUPERFICIE (m2)	USO	EDIFICACIÓN	
8397194	Av. Navarra 7	1.892	g.00 - Equipamiento comunitario	Casa Okendo	EX
8397198	C/ Alejandría 2	1.468	g.00 - Equipamiento comunitario	IES Xabier Zubiri Manteo BHI	EX
-	-	3.836,48	g.00.01 - Equipamiento comunitario	-	N
-	-	1.124,63	g.00.2A - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	1.895,35	g.00.2B - Alojamiento dotacional (Sistema general)	-	N
-	-	5.229,33	f.10 - Espacios libres urbanos	-	-



LEYENDA

- Límite de subámbito urbanístico
- Límite de parcela
- Parcelas existentes consolidadas
- Espacio libre urbano
- Nuevas parcelas de equipamiento comunitario

Subámbito AU.01.4 Okendo - Alde. Parcelación

Por último, el presente documento establece las ordenanzas particulares de cada una de las parcelas o subzonas definidas, donde se recogen los parámetros edificatorios de cada una de ellas considerando la implantación de su uso concreto en cada caso.

1.8.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Se recoge a continuación un resumen explicativo del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que la ordenación pormenorizada tiene que tener en cuenta:

- **Planeamiento general:** La ordenación propuesta en el presente PEOU es coherente con los usos global y pormenorizado de equipamiento comunitario establecido en la ordenación pormenorizada del AU.01.4 Okendo Alde y con la regulación de este uso que hacen las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Donostia-San Sebastián.
- **Ordenación pormenorizada:** El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Edificabilidad máxima:** Se respeta la edificabilidad máxima sobre rasante establecida en la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián para el subámbito AU.01.4 Okendo-Alde-
 - o 5400m² de alojamiento dotacional. Previsión legal a cumplimentar de forma global tanto en suelos urbanos y urbanizables, como en parcelas de equipamiento preexistentes y nuevas.
 - o 8000m² de equipamiento dotacional. Previsión legal establecida en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito de Ategorrieta-Ullía.
- **Régimen de edificación, uso y dominio:** Se respetan el régimen de edificación y los usos característicos, compatibles y prohibidos recogidos en el Artículo 46 del PGOU para las parcelas <<g.00 - Equipamiento comunitario>>.
 - o Se recoge la posibilidad de que los equipamientos de titularidad municipal o pública puedan incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.
 - o Se permite el uso terciario como compatible en la parcela g.00.01/AU.01.4 en base a los criterios y objetivos recogidos en la correspondiente justificación.
- **Reserva de espacios libres:** Se respeta la reserva de espacios libres exigida para el subámbito AU.01.4 Okendo Alde en por las Normas Particulares del ámbito de Ategorrieta-Ullía, establecida en 5.000m².

- **Patrimonio a proteger:** Se respeta el DECRETO 2/2012 que califica como Bien Cultural Calificado el Conjunto Monumental del Camino de Santiago.
 - o Se conserva el trazado del Camino de Santiago a través del subámbito, en base al <<Artículo 15.- Régimen aplicable al trazado cuando transcurre por suelo urbano>> del Decreto
 - o Se respeta el régimen de protección de Grado I de la casa del Almirante Oquendo previsto en el catálogo del PGOU de Donostia-San Sebastián.
- **Aparcamiento:** Se modifican las ordenanzas respecto a reservas de aparcamiento de coches y bicicletas establecidas en el PGOU de Donostia-San Sebastián.
 - o El presente PEOU considera que los parámetros del PGOU para equipamientos comunitarios serán considerados como referentes dotacionales máximos que el Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas.
 - o Dicha exigencia se elimina y establece en 1plz/vivienda en las parcelas g.00.2A/AU.01.4 y g.00.2B/AU.01.4 - Equipamiento comunitario que se prevén destinar a alojamientos dotacionales. El PEOU tiene potestad para ello en base a las excepciones recogidas al epígrafe del artículo 63.3 del PGOU de Donostia-San Sebastián, donde se contempla la reducción de la cantidad de aparcamientos en función de la actividad a desarrollar.
 - o Se mantiene la exigencia de dotación de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas por cada 100m²(t) de acuerdo con el artículo 63.4 del PGOU de Donostia-San Sebastián.
 - o Se anula la exigencia de un gran aparcamiento público con acceso desde la Av. Navarra en consideración de las directrices del Plan de movilidad de la ciudad de Donostia - San Sebastián, y amparado el artículo 63.3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián.
- **Accesibilidad:** La urbanización a desarrollar se realizará en cumplimiento de las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000).
- **Calidad acústica:** Se cumplirán los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior que serán de 65 para el periodo día, 65 para periodo tarde y 55 para periodo noche. Según los mapas estratégicos de ruido aprobados en agosto de 2017, el subámbito objeto del presente Plan Especial, tiene un ruido ambiental general menor a 65db(A) en los periodos de día y tarde, y menor a 55db(A) en el periodo de noche. Se observan dos zonas de reducido tamaño en los frentes de parcela en la Av. Navarra y la calle Zemoriya donde el ruido de noche oscila entre los 55-60db(A). Se procederá a una evaluación del impacto acústico y las propuestas concretas a desarrollar deberán implementar las medidas necesarias a fin de cumplir con los límites establecidos.
- **Servidumbres aeronáuticas:** Cualquier elemento que se construya en el subámbito no superará se sitúa fuera de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

1.9 LISTADO DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

SUBÁMBITO AU 01.04 OKENDO-ALDE. DONOSTIA, GIPUZKOA

TÍTULO PLANO		A3	A1
100	PLANOS DE INFORMACIÓN		
I01	PLANO DE SITUACIÓN DEL SUBÁMBITO DE PGOU VIGENTE	1_12000	1_6000
I02	PLANO DE EMPLAZAMIENTO DEL SUBÁMBITO DE PGOU VIGENTE	1_2000	1_1000
I03	CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE	1_2000	1_1000
I04	CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA VIGENTE	1_2000	1_1000
I05	ESTADO ACTUAL DEL ÁREA	1_800	1_400
I06	INFRAESTRUCTURAS	1_800	1_400
I07	ÁREAS ACÚSTICAS	1_10000	1_5000
I08	SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	1_4000	1_2000
000	PLANOS DE ORDANCIÓN		
O01	PARCELARIO. DEFINICIÓN ACTUAL GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN	1_800	1_400
O02	NUEVA CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA	1_2000	1_1000
O03.01	PARCELA g.00.1/AU.01.4 - CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS	1_600	1_300
O03.02	PARCELA g.00.1/AU.01.4 - CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. SECCIONES Y ALZADOS	1_800	1_400
O04.01	PARCELA g.00.2A/AU.01.4 - CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS	1_600	1_300
O04.02	PARCELA g.00.2A/AU.01.4- CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. SECCIONES Y ALZADOS	1_500	1_250
O05.01	PARCELA g.00.2B/AU.01.4 - CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. PLANTAS	1_600	1_300
O05.02	PARCELA g.00.2B/AU.01.4- CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN. SECCIONES Y ALZADOS	1_400	1_200