

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL
URUMEA".**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Abril 2023

ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Ámbito afectado.
- III.- Situación actual del ámbito.
- IV.- Marco general de elaboración del Plan Especial. Régimen urbanístico vigente. El Plan Especial de Sarriena y entorno (2016).
- V.- Justificación de la formulación del Plan Especial del subámbito "MA.05.1".
- VI.- Objetivos y criterios generales de intervención.
- VII.- Alternativas de ordenación planteadas, Selección de la adecuada.
- VIII.- Propuestas de ordenación planteadas.
- IX.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos.
- X.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada.
- XI.- Planos.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El planeamiento urbanístico vigente en Donostia/San Sebastián (mencionado en el epígrafe “IV.2”) delimita el subámbito “MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea” y determina el régimen urbanístico general vigente en él.

En este momento, la determinación de su régimen urbanístico pormenorizado y la consecución de los restantes objetivos expuestos en el epígrafe VI justifica la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental; Ley 10/2021, de Administración Ambiental de Euskadi; Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas; Decreto 46/2020, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística; etc.), ese Plan ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

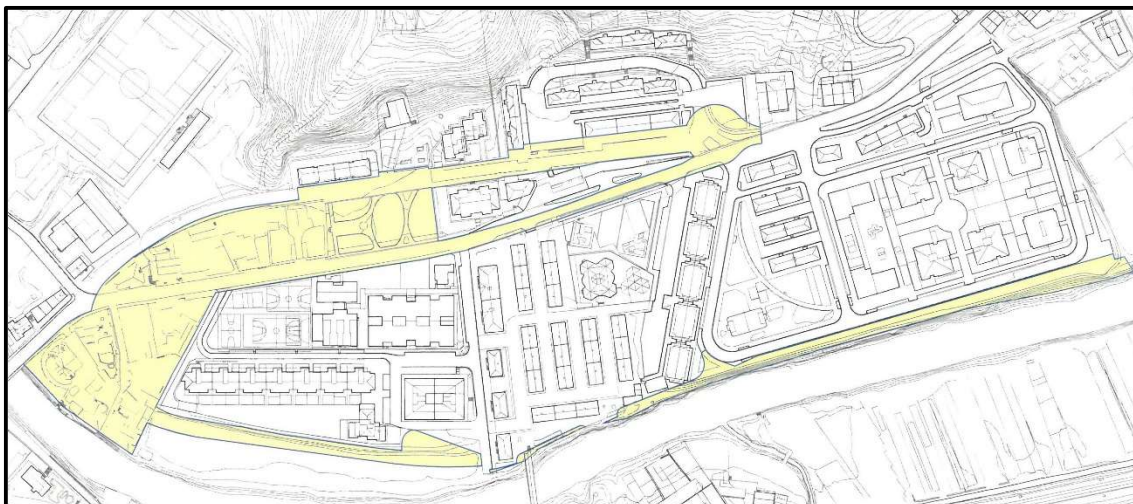
En concreto, en atención a las previsiones establecidas en esas disposiciones (artículo “6.2” de la Ley 21/2013; artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020), etc.) y a las razones expuestas en el Documento Ambiental Estratégico con el que se complementa este, procede su sujeción a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, a iniciativa de Isga Inmuebles, S.A., este documento conforma el borrador del Plan Especial que acompaña a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. “29.1” de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el ámbito afectado.

II.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El subámbito “MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea” es el ámbito del Plan Especial. Su superficie es de 25.572 m², según el Plan General, y de 25.598 m², de acuerdo con la medición efectuada con ocasión de la elaboración del Plan Especial. Las diferencias son puntuales o nada significativas y responden, exclusivamente, a razones relacionadas con la mayor precisión y escala de trabajo del Plan Especial. Debido a ello, se considera correcta la última superficie mencionada.

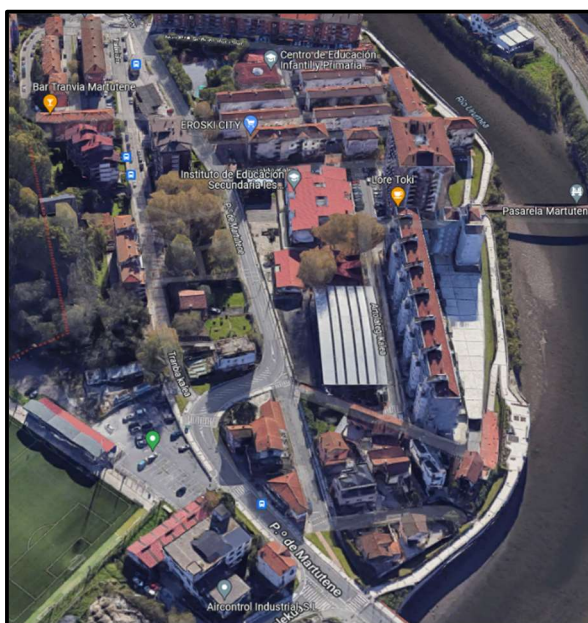
Su delimitación es la establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián y reflejada en los planos de este documento, así como en el siguiente gráfico.

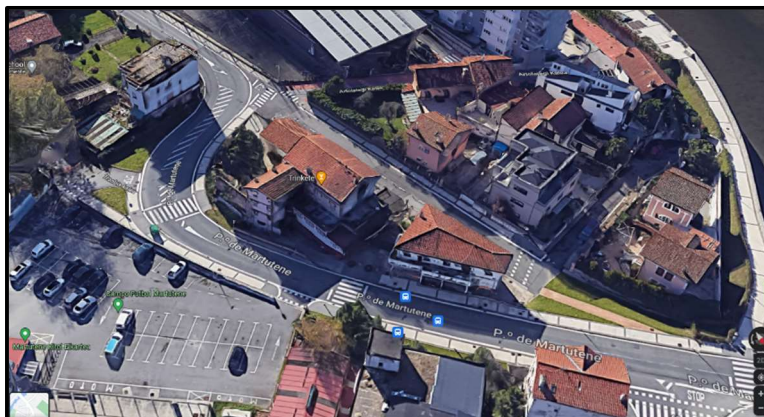


III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL SUBÁMBITO "MA.05.1. TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA".

1.- Descripción general de la situación actual.

El subámbito "MA.05.1" forma parte de la trama urbana de Donostia/San Sebastián y, más en concreto, del barrio de Martutene. Su situación actual es la reflejada en las siguientes imágenes.





Emplazado en las inmediaciones del río Urumea, su desarrollo urbanístico y edificatorio ha respondido a distintos tipos de objetivos y parámetros, promovidos en diversos momentos históricos. La situación actual es, en gran medida, el resultado de la complementación, sustitución y/o superposición de todos ellos. Merecen una mínima atención a ese respecto las cuestiones siguientes:

- * El río Urumea es una de las realidades presentes a destacar. Fue durante años un espacio de uso y disfrute, que contribuía de manera activa y positiva a la calidad del entorno.

Más adelante, simultáneamente al desarrollo urbanístico de la vega del Urumea, pasó a convertirse en el elemento a dominar o domesticar. Así, durante muchos años ha sido el foco generador de inundaciones, con importantes incidencias, entre otros, en el barrio de Martutene.

Las obras hidráulicas ejecutadas en torno a los años 2015-2022 han dado respuesta a esa problemática. Y han generado una situación en la que el río es o puede volver a ser un espacio de uso y disfrute, al tiempo que de calidad urbana.

La ejecución de esas obras hidráulicas requirió, entre otros extremos, el derribo de las edificaciones del Paseo de Martutene 6, 12, 14, 16, 18 y 20 (situadas en el subámbito "MA.05.1").

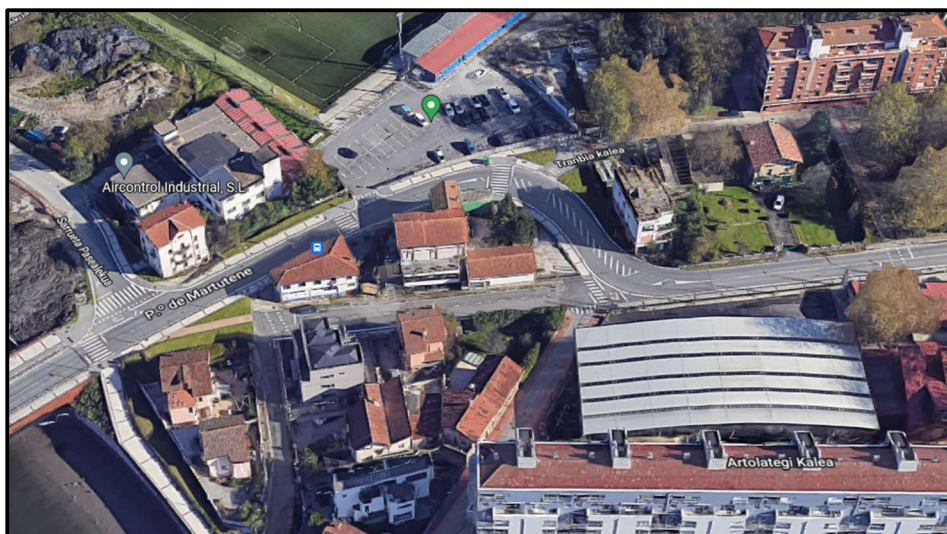
- * La antigua carretera Hernani-Astigarraga-Donostia y el antiguo tranvía Hernani-Donostia fueron dos de los ejes o pilares del asentamiento urbano de Martutene, en su origen. Esas redes de comunicación pasaban por el interior del subámbito "MA.05.1".
- * El antiguo tranvía Hernani-Donostia no existe desde hace ya muchos años. El único recuerdo que queda de él está incluido en el callejero del barrio. En concreto, la calle Tranvía se corresponde con su antiguo trazado.
- * La antigua carretera Hernani-Astigarraga-Donostia también ha sido objeto de importantes acontecimientos y cambios.

En concreto, la construcción y puesta en funcionamiento de la actual autovía GI-41 ha tenido importantes afecciones en la vega del Urumea, incluido el entramado urbano de Martutene.

Así, con anterioridad a la construcción de esa autovía, la situación del barrio de Martutene estaba condicionada, de manera directa e importante, por la presencia (dentro de su trama urbana) de la antigua carretera GI-131 y del importante tráfico vinculado a ella. Considerado desde la perspectiva del barrio, esa carretera era, en gran medida y además de una red de conexión del propio barrio, una fuente de segregación, inseguridad, ruido, etc.

A su vez, la construcción de esa autovía y su utilización por gran parte de los vehículos que antes atravesaban el barrio ha supuesto importantes beneficios para Martutene, incluida la mejora de su calidad urbana. En el momento inmediatamente posterior a su construcción, la antigua carretera GI-131 continuó formando parte de la red foral de carreteras (eso sí, cambiando su denominación por la de GI-2137). Con posterioridad, esa carretera fue excluida de la citada red foral e incluida en la red viaria urbana (con el nombre de Paseo de Martutene), de conformidad con el convenio firmado en diciembre de 2012 por las dos Administraciones.

En los últimos años, el trazado de ese Paseo ha sido modificado en el tramo que va desde el puente a la edificación situada en su número 77 (villa Oyón) para su adecuación a las afecciones derivadas de las obras hidráulicas ejecutadas, incluida la construcción del nuevo puente. En concreto, la chicane reflejada en la siguiente imagen sustituyó al trazado sensiblemente lineal anterior.



En atención a sus características y condiciones, el Paseo de Martutene puede y debe ser considerado hoy día como una calle de barrio, de tráfico menor.

- * Los desarrollos edificatorios existentes en el subámbito responden, asimismo, a distintos momentos y pautas.

Los más antiguos se corresponden con las edificaciones situadas en el Paseo Martutene 65, 67, 69, 71 y 73. Fueron construidas en torno a los años 1900-1910. Esas edificaciones y su entorno están, en este momento, en un estado de dejadez y degradación.

El segundo grupo edificatorio se corresponde con el situado en el Paseo de Martutene 8, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 y 38 y la calle Artolategi 21. Sin perjuicio de salvedades, el origen de ese grupo edificatorio cabe situarlo en torno al año 1910 y vincularlo a la proyección y ejecución de un desarrollo urbanístico sustentado en estos cuatro ejes: el atractivo paisaje rural del entorno; un centro o parque de atracciones denominado Kursaal; un desarrollo edificatorio que respondía al modelo de ciudad jardín, formado por pequeños chalets con jardín y huerta; el uso y disfrute del río Urumea (pesca, navegación, etc.).

Las edificaciones anteriores se complementan con las situadas en el Paseo de Martutene 77 (1930) y 79 (1940).

- * El barrio de Martutene, incluido el subámbito "MA.05.1", cuenta con una buena ubicación en la trama urbana de la ciudad. Así, está situado en la parte llana de esa trama y las redes de transporte público (autobuses urbanos e interurbanos; servicio ferroviario) y los itinerarios peatonales y ciclistas de la ciudad se extienden al barrio, dándole el servicio adecuado (sin perjuicio de su debida mejora en lo referente a distintos puntos o términos).
- * Determinadas partes y edificaciones del barrio están en un importante estado de abandono y degradación, y requieren la determinación y ejecución de las correspondientes actuaciones de regeneración y recualificación urbana.

Algunas de esas realidades degradantes están situadas en el subámbito "MA.05.1". Es el caso de, por ejemplo, las edificaciones del Paseo Martutene 65, 67, 69, 71, 73 y 77. Algo similar sucede con la red viaria y, en particular, con dicho Paseo (en su conjunto) y su intersección con la calle del Tranvía en sus dos extremos.

La consideración conjunta de gran parte de los factores anteriores da pie a indicar que Martutene es un espacio de oportunidad que cuenta con las condiciones adecuadas para su conversión en un entorno de gran calidad urbana. Así, los factores relacionados con su orografía, su ubicación en la trama urbana, su integración en las redes de transporte público, peatonales y ciclistas, la eliminación del tráfico rodado-motorizado de paso, la respuesta a los problemas de inundabilidad; etc. dan pie a esa conclusión.

Ahora bien, la consecución de la citada calidad urbana pasa, entre otros extremos, por la regeneración urbana del subámbito "MA.05.1". Y la consecución de este objetivo requiere la correspondiente y completa determinación de su régimen urbanístico que, más adelante, deberá complementarse con su ejecución.

2.- Parcelario y condiciones de propiedad actuales.

En los siguientes cuadros se exponen datos referentes al parcelario y a las condiciones de propiedad actuales, obtenidas del catastro y de expedientes municipales.

CUADRO 1.
PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
(no afectadas por las obras hidráulicas)

DIRECCIÓN	PLANTA	REFERENCIA CATASTRO	USO-CATASTRO	EDIFICABILIDAD-CATASTRO.
Martutene 8	---	8494073	Vivienda – almacén	150,00
Martutene 10	---	8494074	Vivienda - garaje	123,37
Martutene 22	---	8494081	Vivienda - garaje	159,50
Martutene 24	---	8494080	Vivienda-garaje	88,33
Martutene 26-28	---	8494076	Vivienda-trastero-actividad	390,00
Martutene 30	---	8494078	Vivienda - garaje	152,73
Martutene 32	---	8494078	Vivienda	115,53
Martutene 34	---	8494078	Vivienda - garaje	168,92
Martutene 36	---	8494077	Vivienda	127,02
Martutene 38	---	8494079	Vivienda	365,00
Artolategi 21	---	8494080	Vivienda	93,07
Martutene 65	Planta baja	84940943075752 C	Local comercial	117,00
Martutene 67	Planta 1	84940943075750 J	Vivienda	50,00
Martutene 69	Planta 1	84940943075751 R	Vivienda	50,00
Martutene 71	Sótano	No consta		Demolida
	Baja	2006984940635176123A	Semisótano. Vivienda	125,80
	Baja/Carpintería	No consta	Vivienda	150,00
	Primero	2006984940633077804A	Vivienda	125,00
	Segundo	2006984940633077806Q	Vivienda	125,84
Martutene, 73	Semisótano	2006984940933075292M	Local comercial	42,50
	Planta baja	84940933077803 P	Local comercial	166,00
	Planta baja	84940933077802 H	Local comercial	27,00
	Planta baja	84940933077801 W	Vivienda	42,50
	Planta baja Norte	2006984940933077801W	Vivienda	42,50
	Planta baja	84940933077798 K	Almacén	106,80
	Planta 1	84940933077798 K	Almacén	106,80
	Planta 1	84940933077805 Y	Vivienda	42,50
	Planta 2	84940933077807 B	Vivienda	42,50
Martutene 77	Sótano	2006984940703075405U	Agropecuario	40
	Planta baja. Trastero		Trastero	144
	Planta baja Industrial		Industrial	117
	Planta baja industrial		Industrial	85
	Planta 1		Vivienda	144
	Planta 2		Vivienda	144
	Planta 3		Industrial	144
Martutene 79	Planta baja	84940693075354 J	Vivienda	93,00
	Planta 1		Vivienda	93,00
	Planta 2		Vivienda	93,00

CUADRO 2.
PARCELAS Y EDIFICACIONES AFECTADAS POR LAS OBRAS HIDRÁULICAS.

(los datos expuestos en el cuadro, incluida la numeración de las parcelas – fincas responde a la establecida en el Proyecto de Expropiación promovido por el Ayuntamiento para la ejecución de las obras hidráulicas del río Urumea, 1ª fase).

Nº FINCA - PARCELA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE SUELO -m²(s)-	EDIFICABILIDAD -m²(t)-	
			Residencial	Otros usos
51	Martutene 6	1.430	751,19 (+ terrazas)	83,71
52	Martutene 12 - 14	397	219	80
54	Martutene 16	295	217	---
55	Martutene 18 - 20	323	177	25
71	Terrenos públicos	13.870	---	---

NOTA: todas las edificaciones anteriormente existentes en esas parcelas fueron derribadas para la ejecución de las obras hidráulicas del río Urumea.

La información y los datos contenidos en los cuadros anteriores no son sino una primera aproximación al tema. En las fases posteriores de elaboración del Plan Especial y de los documentos a elaborar para su ejecución, dicha cuestión deberá ser objeto de la debida atención y precisión.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. EL PLAN ESPECIAL DE SARRUETA Y ENTORNO (2016).

1.- Marco general-legal 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, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
 - Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
 - Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la 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 (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
 - Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.
 - Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

* Disposiciones vigentes en otras materias:

- Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/1988), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013), y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (RD 876/2014), modificado mediante Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto.
- 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.
- Disposiciones vigentes en materia de conservación del patrimonio natural: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo; Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo).
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007). La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
- Disposiciones vigentes en materia de agua y planes hidrológicos:

- . Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- . Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
- . Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- . Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Disposiciones vigentes en materia de seguridad, servidumbres aéreas y ordenación de aeropuertos (Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 48/60 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre; Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas; Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

2.- Régimen urbanístico vigente.

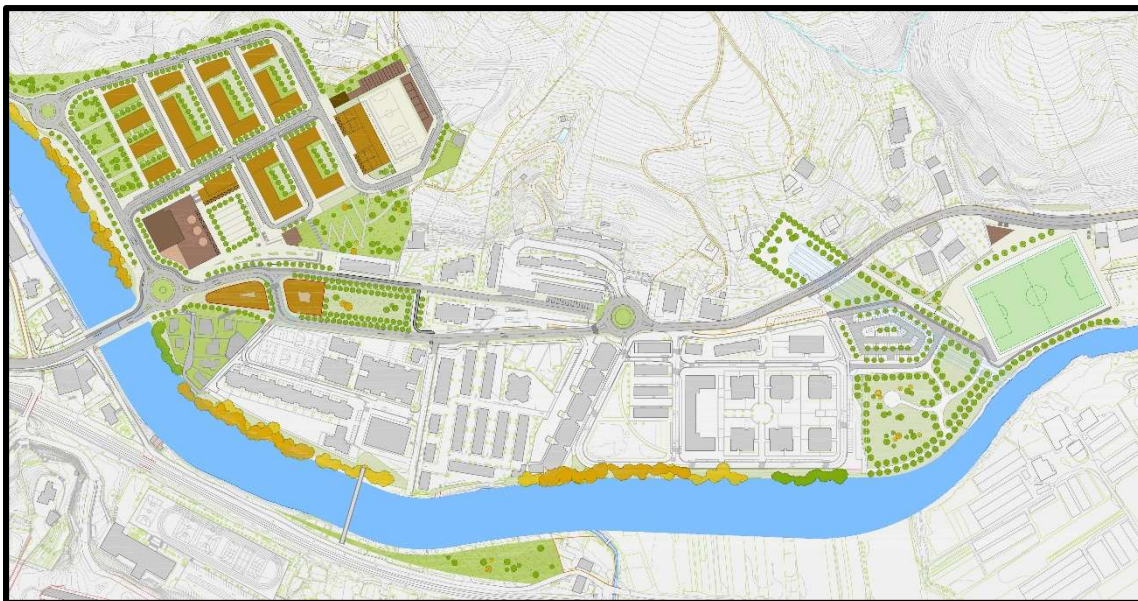
Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián y, más en concreto, en el Documento de Levantamiento Parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea (aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2014). Dicho régimen responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- * Forma parte del ámbito urbanístico "MA.05 Martutene".
- * Clasificación urbanística de los terrenos: suelo urbano.
- * Calificación global: los terrenos del subámbito se incluyen, en su mayor parte, en la zona global "A.30. Residencial de Edificación Abierta" y el resto en la zona global "E.10. Red de Comunicación Viaria (SG)".
- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - . Destinada a uso residencial:
 - * Vinculada al régimen de la vivienda protegida: 2.903 m²(t).
 - * Vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 6.562 m²(t).
 - * Total: 9.465 m²(t).
 - . Destinada a otros usos (terciarios...): 1.850 m²(t).
 - . Total: 11.315 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en el PGOU.
- * Se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación del régimen de ordenación pormenorizada de los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti" y del ámbito "MA.06 Sarrueta".
- * Se delimita, con carácter orientativo, el ámbito de actuación integrada "AAI.II.18" (formado por el ámbito "MA.06 Sarrueta" y los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti"). En todo caso, se ha de estar a lo que se determine a ese respecto en el citado Plan Especial.
- * Los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras de encauzamiento del río Urumea e integrados en el subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos del subámbito objeto de los nuevos desarrollos planteados en él.

3.- El Plan Especial de Sarrueta y entorno (2016).

Mediante resolución de 13 de setiembre de 2016, el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de Sarrueta y su entorno. El subámbito "MA.05.1" formaba parte del ámbito afectado por dicho Plan Especial.

En la siguiente imagen se refleja la ordenación propuesta en él para el conjunto del citado ámbito.



Ese Plan fue sometido al preceptivo trámite de exposición pública durante un período de 45 días, en el que se presentaron las correspondientes alegaciones, así como informes de distintas Administraciones.

Con posterioridad no fue objeto de tramitación alguna, que quedó paralizada.

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBÁMBITO "MA.05.1".

De conformidad con lo establecido en el vigente PGOU-Donostia, la determinación del régimen de ordenación pormenorizada del subámbito "MA.05.1" requiere la formulación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana. Ese es, precisamente, el objetivo del Plan Especial objeto de este documento y, debido a ello, la justificación de su formulación.

En todo caso, el PGOU-Donostia prevé la extensión de dicho Plan Especial a un ámbito superior al del citado subámbito. Su limitación en este momento a ese subámbito responde, entre otras, a las razones siguientes:

- 1.- El PGOU-Donostia prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación del régimen de ordenación pormenorizada de los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti" y del ámbito "MA.06 Sarrueta".

Esa previsión responde, fundamentalmente, a la necesidad de, por un lado, evaluar y sopesar de manera global y unitaria las afecciones de las obras hidráulicas previstas en el río Urumea (incluido el nuevo puente proyectado sobre él, en sustitución del anteriormente existente) en la ordenación urbanística de todos esos ámbitos y subámbitos y, por otro,

adecuar dicha ordenación a esas afecciones o adoptar las decisiones que a ese respecto se estimen convenientes.

Ese era un planteamiento razonable en el momento de la formulación y aprobación del Documento de Levantamiento Parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea (2014). En ese momento acababa de ser aprobado el proyecto de las obras hidráulicas de la primera fase, estaba pendiente el de la segunda fase, y se desconocían en gran medida las afecciones que pudieran tener en la ordenación urbanística del entorno. En esas circunstancias, la cautela justificaba ese planteamiento de tratar de manera unitaria la ordenación urbanística del citado conjunto territorial en aras a evaluar de manera igualmente unitaria las afecciones de las obras hidráulicas en ese conjunto.

En este momento, la situación es sustancialmente distinta. El conjunto de las obras hidráulicas previstas (tanto las de la primera fase como las de la segunda, incluido el puente sobre el río) ya han sido ejecutadas y sus afecciones en los citados ámbitos y subámbitos son conocidas. Y eso hace que no haya en este momento particulares interrogantes o incertidumbres vinculadas a las obras hidráulicas que afecten a la ordenación urbanística de esos ámbitos y subámbitos y que justifiquen que la ordenación urbanística pormenorizada de todos ellos deba ser determinada de manera unitaria mediante la formulación de un único Plan Especial.

Debido a ello, la realidad derivada de la ejecución de las referidas obras hidráulicas hace posible y viable la formulación de dos Planes Especiales de Ordenación Urbana diferenciados referidos, uno de ellos al subámbito "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea" y el segundo al conjunto formado por el ámbito "MA.06 Sarrueta" y los subámbitos "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti". El ámbito objeto de cada uno de esos Planes Especiales reúne las condiciones para su consideración como área diferenciada.

- 2.- Si bien son colindantes, el subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea" y el ámbito "MA.06. Sarrueta" responden a distintos tipos de características y condicionantes, tanto en lo referente a su realidad actual como a los objetivos urbanísticos planteados en ellos (determinados en el vigente PGOU).

Así, el subámbito "MA.05.1" tiene una dimensión reducida, está situado dentro del núcleo urbano de Martutene y el desarrollo urbanístico planteado en él es, más bien, limitado. El objetivo principal, incluido el de ese desarrollo, es el de promover la regeneración urbana de distintas partes de ese subámbito (el entorno ocupado por las edificaciones del Paseo Martutene 65, 67, 69, 71, 73, 77, etc.) y, con ello, del citado núcleo urbano.

Por su parte, el ámbito "MA.06. Sarrueta" tiene una dimensión mayor (79.192 m²), está situado en la periferia del núcleo urbano de Martutene y el desarrollo urbanístico planteado en él es considerablemente mayor [unas 540 viviendas; unos 5.000 m²(t) destinados a usos terciarios o equivalentes; etc.]. Cabe indicar que uno de sus objetivos básicos es el de ampliar el actual núcleo urbano de Martutene

La valoración global de esos condicionantes y objetivos permite destacar las conclusiones siguientes.

En primer lugar, los condicionantes urbanísticos del subámbito "MA.05.1" y del núcleo urbano de Martutene subrayan la necesidad de agilizar el proceso de su desarrollo urbanístico y su ejecución para, asimismo, agilizar su regeneración urbana. Son, todos ellos, objetivos de interés público, que procede abordar con urgencia.

En segundo lugar, la mayor complejidad del desarrollo urbanístico del ámbito "MA.06" requiere unos tiempos de maduración y de determinación de las correspondientes propuestas urbanísticas distintos de los requeridos por el desarrollo urbanístico del subámbito "MA.05.1" y, en concreto, más largos que los de este. Es más, en la medida en que en este momento ya está en marcha el proceso de revisión del vigente PGOU-Donostia, cabría considerar que, dada la envergadura del desarrollo urbanístico del ámbito "MA.06" dicho contexto de revisión es el adecuado para la determinación de su régimen urbanístico.

Esas conclusiones dan pie a considerar que los desarrollos urbanísticos de, por un lado, el subámbito "MA.05.1" y, por otro, el ámbito "MA.06. Sarrueta" pueden y deben considerarse sujetos a distintas condiciones de programación. Así, las razones expuestas justifican la agilización del proceso de determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito "MA.05.1" y de formulación del PEOU que eso requiere para, a continuación, y con la mayor rapidez posible, acometer su ejecución, dada su urgencia. Frente a ello, esa urgencia no afecta al desarrollo urbanístico del ámbito "MA.06", que requiere de reflexiones y decisiones a abordar, posiblemente, en el contexto de la revisión del vigente PGOU-Donostia.

- 3.- Las razones de la paralización de la tramitación del Plan Especial de Sarrueta y entono (2016) están relacionadas, en gran medida, con la mayor complejidad del desarrollo urbanístico del ámbito "MA.06. Sarrueta" (y de los demás subámbitos que le acompañan).

Esa circunstancia vuelve a ratificar la conveniencia de disociar el desarrollo urbanístico de, por un lado, el subámbito "MA.05.1" y, por otro, el ámbito "MA.06. Sarrueta" y los subámbitos "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti", incluso en lo referente a la determinación de su ordenación pormenorizada.

Eso vuelve a ratificar la conveniencia de promover planes especiales de ordenación urbana diferenciados.

- 4.- Además, esa previsión de formulación de un PEOU referido, exclusivamente, al subámbito "MA.05.1" es acorde con la legislación urbanística y el PGOU vigentes en atención a las razones siguientes:

- * El subámbito reúne las condiciones necesarias para su consideración como área. Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "51.1" de la Ley 2/2006, es un ámbito que, en sí mismo, es adecuado y suficiente para la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de su ordenación pormenorizada.

Así, sus características y condicionantes permiten considerarlo como ámbito urbanísticamente autónomo (de ahí su consideración y delimitación en el vigente PGOU como subámbito diferenciado) tanto a los efectos de dar respuesta a la problemática y a los objetivos urbanísticos planteados en él, como de cumplir los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales y las obligaciones dotacionales vinculadas a ellos.

A ese respecto, si bien el PGOU prevé la formulación de un Plan Especial para un ámbito más amplio, las razones expuestas tanto en los apartados anteriores como a continuación permiten distinguir en ese ámbito las dos áreas diferenciadas mencionadas en el apartado 1, susceptibles de formulación de planes especiales de ordenación específicos y diferenciados.

- * De conformidad con lo establecido en el artículo "69.1" de la Ley 2/2006, los *planes especiales establecen la ordenación (...) para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objetivo.*

En ese contexto, cabe entender que la decisión de considerar el subámbito "MA.05.1" como ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana a formular es una decisión que puede ser adoptada por este, sustentada en el conjunto de las razones expuestas en este epígrafe.

- * En el artículo "51.4.D" de las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU-Donostia se prevé expresamente:

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario o parcelas de equipamiento comunitario), no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que se planteen con esos fines podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

En ese contexto cabe indicar que:

- Los objetivos y las propuestas del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "MA.05.1" son acordes con esas previsiones del PGOU en la medida en que:
 - . Su objetivo principal es el de promover la mejora, regeneración y recalificación urbana del subámbito y también del núcleo urbano de Martutene en la medida en que aquél forma parte de este.
- Y ese objetivo tiene, como mínimo, los dos focos de atención siguientes.

Por un lado, la determinación de los parámetros físicos de la regeneración urbana planteada, plasmados en la correspondiente propuesta de ordenación urbanística.

Por otro, la agilización del proceso de desarrollo y ejecución de las actuaciones de regeneración urbana del subámbito. Así, la urgencia de acometer con la mayor rapidez posible la ejecución de esas actuaciones justifica y requiere la formulación del citado PEOU del subámbito y su disociación del Plan Especial a promover en el conjunto formado por el ámbito "MA.06 Sarrueta" y los subámbitos "MA.05.2 Zapirain" y "MA.07.2 Atorrasagasti".

Debido a ello y en línea con lo ya expuesto, la formulación de un único PEOU para todos esos ámbitos y subámbitos conlleva retrasar, de manera injustificada e infundada, el proceso de desarrollo y ejecución de las actuaciones de regeneración urbana del subámbito "MA.05.1".

- . Otro de sus objetivos importantes es el de promover la redotación urbanística del subámbito. Para ello se determinan distintos tipos de propuestas, incluidas las siguientes.

Se ordenan nuevas dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...).

Se reordenan dotaciones existentes. Merece una particular atención a ese respecto la reordenación de la red viaria y, en particular, del Paseo de Martutene y la calle del Tranvía, para su consideración y tratamiento como calles urbanas del barrio, complementada con su urbanización como calles de coexistencia. Eso redundará en la mejora de la calidad urbana del conjunto del núcleo urbano de Martutene, incluido el referido subámbito.

A las propuestas anteriores cabe añadir las obras hidráulicas ya ejecutadas, con importantes y positivas afecciones en el conjunto del barrio. En ese contexto general, las obras ejecutadas en el subámbito "MA.05.1" (ensanchamiento del cauce del río; ejecución de un paseo de borde de río; etc.) han contribuido positivamente a su redotación. El hecho de que ya hayan sido ejecutadas no es, en modo alguno, obstáculo para su consideración como obras de redotación del subámbito; de hecho, las afecciones derivadas de esas obras hidráulicas han de ser objeto de expresa atención en el marco de la ordenación y ejecución urbanística del subámbito.

- . Se da respuesta a las demandas dotacionales requeridas por los nuevos usos proyectados (viviendas y usos terciarios).

Así, se cumplen los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales y las obligaciones dotacionales vinculadas a ellos. Y se da respuesta a otros objetivos dotacionales que exceden de los anteriores. La comentada reordenación del viario (Paseo de Martutene + calle del Tranvía) merece una particular atención a ese respecto.

- . La edificabilidad urbanística que se ordena es la prevista para el subámbito en el vigente PGOU-Donostia, sin que se plantee su incremento.

- En atención a las razones anteriores, la previsión del PGOU de promover un Plan Especial para el conjunto formado por el ámbito "MA.06 Sarrueta", y los subámbitos "MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea", "MA.05.2 Zapirain" y

"MA.07.2 Atorrasagasti", sustituyéndola por la de promover dos Planes Especiales (referidos a, uno de ellos, el subámbito "MA.05.1" y el segundo al ámbito "MA.06" y a los subámbitos "MA.05.2" y "MA.07.2") es susceptible de ser modificada mediante un Plan Especial, sin que sea necesaria la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

VI.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

En atención a lo indicado, la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea" justifica la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana que responda a los siguientes objetivos y criterios generales:

- * Determinar las medidas adecuadas para promover la regeneración y recualificación urbana del subámbito y del barrio.
- * Determinar las medidas y condiciones de ordenación precisa del desarrollo urbanístico previsto en el vigente PGOU, incluidas las relacionadas con la consolidación de edificaciones existentes (por ser acordes con los objetivos y las propuestas de ordenación planteadas), la implantación de nuevas edificaciones (por ser necesarias para acoger las nuevas viviendas, los usos terciarios, etc. proyectados en el PGOU) y la complementación de esas edificaciones con las correspondientes y adecuadas dotaciones públicas (red viaria, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.).
- * Determinar las medidas adecuadas para la correcta ordenación de la red viaria (peatonal, ciclista, rodada-motorizada) y, en particular, del Paseo de Martutene y la calle del Tranvía, de conformidad con las premisas siguientes:
 - Su consideración como calles urbanas al servicio, fundamentalmente, del propio barrio. La situación actual (vinculada a la construcción de la autovía G-41 y al desvío por ella del tráfico de paso) y su mantenimiento en el futuro justifican ese planteamiento.
 - Su tratamiento como redes viarias prioritariamente vinculadas a los modos de movilidad sostenibles (redes peatonales y ciclistas; transporte público), sin perjuicio de dar respuesta a las demandas de los residentes en lo referente al coche privado.
 - Su urbanización como calles de coexistencia o equivalentes.
- * Adecuación de las propuestas a las previsiones establecidas en el vigente PGOU en lo referente a las obras hidráulicas y a las afecciones derivadas de ellas, incluidas las relacionadas con su gestión y ejecución.

VII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe VI justifica la determinación y valoración de, entre otras, las siguientes alternativas de ordenación:

1.- Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual.

Implica el mantenimiento del subámbito en su estado actual, reflejado en las imágenes incluidas en el epígrafe III (apartado 1), así como en la siguiente.



2.- Alternativa 1: ordenación prevista en el Plan Especial de Sarrueta y entorno (2016).

Se corresponde con la propuesta de ordenación planteada en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Sarrueta y entorno, elaborada el año 2016. Es la reflejada en los siguientes gráficos.



Esta alternativa responde, entre otras, a las previsiones siguientes (además de a las reflejadas en los gráficos anteriores):

A.- Nuevos desarrollos urbanísticos planteados:

- * Previsión de dos edificaciones residenciales independientes.

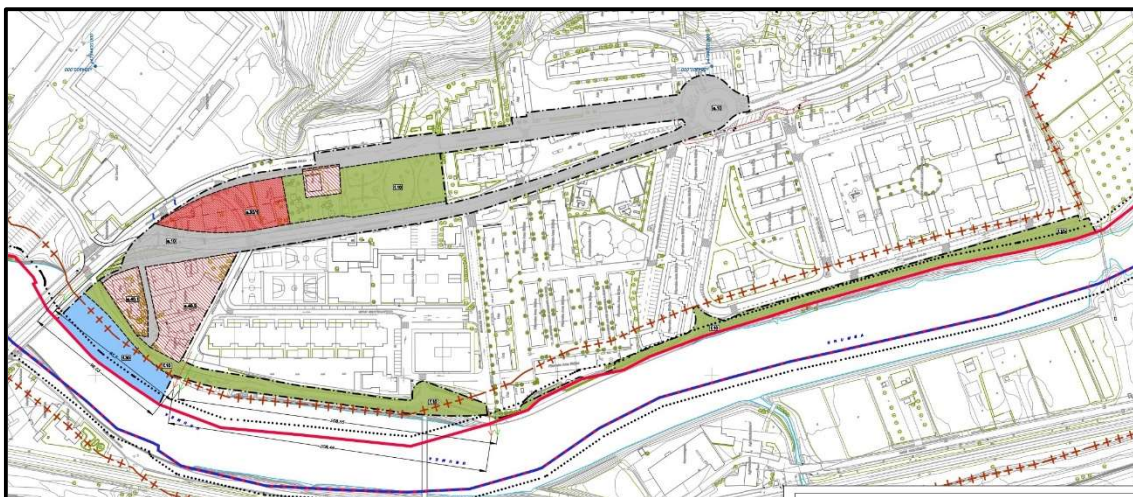
- * Edificabilidad urbanística (sobre rasante):
 - Edificabilidad urbanística residencial (sobre rasante):
 - . Vinculada al régimen de la vivienda de protección social (VPO): 2.903 m²(t).
 - . Vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 6.562 m²(t).
 - . Total: 9.465 m²(t).
 - Edificabilidad urbanística destinada a otros usos (terciarios, etc.; sobre rasante): 1.790 m²(t).
 - Total: 11.255 m²(t).
- * Parámetros edificatorios:
 - Número de plantas (sobre rasante): PB + 5 + ático.
 - Altura (sobre rasante): 22,50 m
- * Número de viviendas (dato orientativo):
 - Vinculadas al régimen de la vivienda de protección social (PO): 30 viv.
 - Vinculadas al régimen de la vivienda de promoción libre: 60-70 viv.
 - Total: 90 - 100 viv.

B.- Se consolidan los desarrollos urbanístico-edificatorios existentes en el Paseo Martutene 8, 10, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36 y 38 y la calle Artolategi 21

C.- Se consolida la red viaria actual, incluida la chicane de conexión del Paseo de Martutene con el puente sobre el río, sin perjuicio de su reurbanización.

3.- Alternativa 2: nueva ordenación.

Esa ordenación es la reflejada en los planos de este documento, así como en el siguiente gráfico.



Esta alternativa responde, entre otras, a las previsiones siguientes (además de a las reflejadas en los gráficos anteriores):

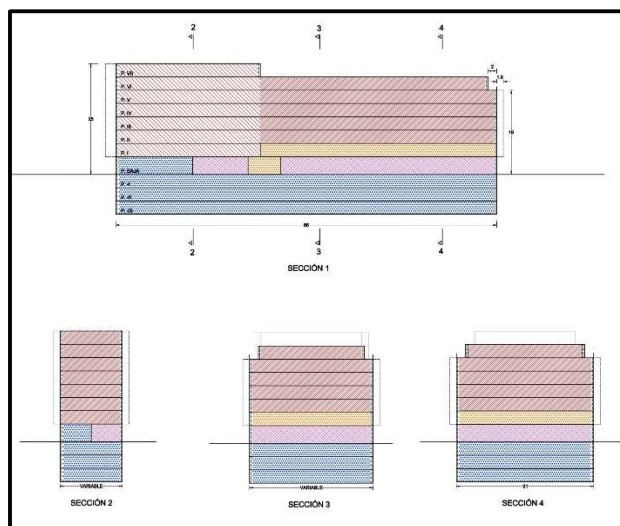
A.- Nuevos desarrollos urbanísticos planteados:

- * Edificabilidad urbanística (sobre rasante):
 - Destinada a uso residencial:
 - Vinculada al régimen de la vivienda protegida: 2.903 m²(t).
 - Vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 6.562 m²(t).
 - Total: 9.465 m²(t).
 - Destinada a otros usos (terciarios...): 1.850 m²(t).
 - Total: 11.315 m²(t).
- * Parámetros edificatorios:
 - Número de plantas (sobre rasante): PB + 6 / 7 (en distintas partes de la edificación).
- * Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios generales reguladores del tamaño medio de la vivienda, establecidos en el vigente PGOU-Donostia.

B.- Se consolidan los desarrollos urbanístico-edificatorios existentes en el Paseo Martutene 8, 10, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 y 79 y la calle Artolategi 21

C.- Se recupera el trazado antiguo del Paseo de Martutene y la calle del Tranvía, sin perjuicio de la adecuación de su rasante en los términos necesarios para su conexión con el puente sobre el río Urumea.

Los citados parámetros edificatorios se corresponden con los reflejados en la siguiente imagen.



4.- Selección de la alternativa adecuada.

La selección de la alternativa adecuada en el marco de los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe VI justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

Por un lado, la alternativa 0 no es acorde con esos objetivos y criterios en la medida en que, al consolidarse la situación actual, no es adecuada a las previsiones del vigente PGOU-Donostia, en cuyo desarrollo se promueve el Plan Especial. Y debido a ello, no es acorde con los criterios a los que ha de responder la regeneración urbana del subámbito "MA.05.1" y su futuro urbanístico. Por lo tanto, es una alternativa a descartar.

Por otro, las alternativas 1 y 2 son coincidentes en distintos extremos y en otros no. Su valoración, así como la selección de la alternativa adecuada, justifica las consideraciones siguientes:

- * Las dos alternativas coinciden en lo referente a estas tres cuestiones.

Por un lado, el derribo de las edificaciones situadas en el Paseo de Martutene 65, 67, 69, 71, 73 y 77.

Por otro, la ordenación de una edificabilidad urbanística nueva coincidente, en términos generales, con la prevista en el PGOU-Donostia.

Por último, la consolidación de las edificaciones ubicadas en el Paseo de Martutene 8, 10, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 y 38 y la calle Artolategi 21.

- * A su vez, no son coincidentes en lo referente a estas tres cuestiones.

Por un lado, la ordenación de la red viaria y, en concreto, de la formada por el Paseo de Martutene y la calle del Tranvía.

Así, en la alternativa 1 se mantiene la situación actual, incluida la chicane de conexión del Paseo de Martutene con el puente sobre el río. Y en la alternativa 2 se recupera el trazado antiguo del Paseo de Martutene y la calle del Tranvía, sin perjuicio de la adecuación de su rasante en los términos necesarios para su conexión con el puente sobre el río Urumea.

Por otro, la o las nuevas edificaciones residenciales previstas se adecuan a los condicionantes derivados de las anteriores propuestas viarias. Así, la solución viaria de la alternativa 1 fuerza la ordenación de dos edificaciones residenciales distintas. Y la de la alternativa 2 posibilita y justifica la ordenación de una única edificación residencial.

Por último, en la alternativa 1 se derriba la edificación situada en el Paseo de Martutene 79. Y en la alternativa 2 se mantiene, si bien con una parcela inferior a la actual.

- * Las diferencias más relevantes y con mayor cantidad de afecciones son las relacionadas con la ordenación de la red viaria.

Y a ese respecto cabe apuntar que la solución viaria de la alternativa 2 es más adecuada que la de la alternativa 1 en atención a las razones siguientes.

Por un lado, el trazado lineal del Paseo Martutene y la calle del Tranvía genera una trama viaria más clara, limpia y segura que la derivada del mantenimiento de la chicane actual.

Así, el trazado lineal genera unas calles de horizonte amplio y de gran visibilidad. Y eso contribuye a la mayor seguridad del conjunto de personas y vehículos que circulen por ellas en la medida en que todos ellos son visibles desde la distancia.

A su vez, la chicane es una solución forzada que, frente a la visibilidad de la anterior, oculta a las personas y vehículos que circulen por esas calles, impidiendo que se vean desde la distancia. Y eso conlleva una mayor inseguridad para las personas y para el tráfico en general.

Por otro, el trazado lineal es más acorde que el de la chicane con la trama urbana-edificatoria del núcleo urbano de Martutene. Se adecua de manera razonable y orgánica a los condicionantes derivados de la implantación en ese núcleo de las edificaciones, dotaciones, etc. existentes.

Por último, el trazado lineal del Paseo Martutene y la calle del Tranvía es más inclusivo que vinculado al mantenimiento de la chicane actual. Su mayor visibilidad y seguridad, complementada con la mejor y más adecuada adaptación de aquél a la trama urbana general del núcleo urbano de Martutene, justifica esa conclusión.

A su vez, dada la estrecha interrelación existente entre ellas, la idoneidad y corrección de la solución viaria de la alternativa 2 condiciona el nuevo desarrollo edificatorio y justifica la ordenación de una única edificación residencial nueva.

La consideración conjunta de todas esas razones da pie a considerar que, de todas las previstas, la alternativa 2 es la más adecuada para dar respuesta a los objetivos planteados.

VIII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VI, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VII, se plantean las siguientes propuestas de ordenación:

1.- Descripción general de la ordenación.

Dando respuesta a los objetivos y criterios expuestos, las propuestas de ordenación del subámbito "MA.05.1" responden, entre otras, a las premisas siguientes.

Una. Adecuación de la ordenación de la red viaria y, en particular, del Paseo Martutene y la calle del Tranvía a los siguientes criterios:

- * Recuperación del trazado sensiblemente lineal de esas dos calles eliminando la chicane situada entre el puente sobre el río Urumea y la edificación del Paseo de Martutene 77 (villa Oyón).
- * Consideración y tratamiento de esas dos calles como calles urbanas de servicio, fundamentalmente, al propio barrio de Martutene, sin establecer jerarquías o rangos diferenciadores entre ellas.
- * Urbanización de las dos calles como calles de coexistencia o equivalentes.
- * Complementación de las calles anteriores con el callejón del Cura y el paseo de borde de río.

Dos. Implantación de la nueva edificación residencial de manera coherente y compatible con la citada solución viaria, en el entorno ocupado actualmente por las edificaciones del Paseo de Martutene 65, 67, 69, 71, 73 y 77, previo derribo de estas.

Tres. Consolidación de las restantes dotaciones públicas existentes (espacios libres, etc.) y complementación de las mismas con las nuevas requeridas por los nuevos desarrollos previstos, emplazándolas en entornos adecuados y acordes con su cometido y función.

Cuatro. Consolidación de las edificaciones existentes acordes con los objetivos y criterios planteados.

2.- Zonificación global y pormenorizada.

Se consolida el régimen de zonificación o calificación global del subámbito establecido en el vigente PGOU-Donostia.

A su vez, la zonificación pormenorizada planteada es la expuesta en el plano "3.3" adjunto a este documento y en el gráfico incluido en el epígrafe VII (apartado 3), sin perjuicio de su reajuste puntual en las fases posteriores de elaboración y tramitación del Plan Especial.

3.- Programa edificatorio y de usos.

El desarrollo urbanístico-edificatorio previsto responde, entre otras, a las determinaciones siguientes:

A.- Nuevos desarrollos urbanísticos planteados:

- * Edificabilidad urbanística (sobre rasante):
 - Destinada a uso residencial:
 - . Vinculada al régimen de la vivienda protegida: 2.903 m²(t).
 - . Vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 6.562 m²(t).
 - . Total: 9.465 m²(t).
 - Destinada a otros usos (terciarios...): 1.850 m²(t).

- Total: 11.315 m²(t).
- * Parámetros edificatorios:
 - Número de plantas (sobre rasante): PB + 6 / 7 (en distintas partes de la edificación).
- * Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios generales reguladores del tamaño medio de la vivienda, establecidos en el vigente PGOU-Donostia.

B.- Se consolidan los desarrollos urbanístico-edificatorios existentes en el Paseo Martutene 8, 10, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 y 79 y la calle Artolategi 21.

IX.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Los terrenos del subámbito "MA.05.1" están clasificados como suelo urbano por el vigente PGOU-Donostia.

Complementariamente y sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el propio PEOU (documento de aprobación inicial), se plantea su categorización del modo siguiente:

- * Parcelas situadas en el Paseo Martutene 8, 10, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 y 79 y la calle Artolategi 21: suelo urbano consolidado.

La delimitación de esas parcelas se corresponde con la actual, salvo en el caso de la situada en el Paseo Martutene 79, que se propone delimitar en los términos reflejados en el siguiente gráfico, con una dimensión y superficie inferior a la actual (dado que algunos de sus terrenos se destinan a espacio libre público); eso, sin perjuicio de lo que se determine en el proyecto definitivo del Plan Especial.



- * Resto del subámbito: suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.

X.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

Se plantea la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado de conformidad con los siguientes criterios:

- 1.- Adecuación de los desarrollos urbanísticos planteados en el suelo urbano consolidado a las condiciones propias de las actuaciones aisladas.
- 2.- Adecuación de los desarrollos urbanísticos planteados en el suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización a las previsiones siguientes:
 - * Ejecución de esos desarrollos de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones integradas y del sistema de actuación que se determine para la unidad de ejecución que se delimite en el Programa de Actuación Integrada.
 - * Formulación de un Proyecto de Urbanización referido a la citada unidad de ejecución.
 - * Adecuación de las propuestas a las previsiones establecidas en el vigente PGOU en lo referente a las obras hidráulicas y a las afecciones derivadas de ellas, incluidas las relacionadas con su gestión y ejecución

XI.- PLANOS.


Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Emplazamiento del subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea".
- 2.- Delimitación subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea".
- 3.- Alternativas de ordenación del subámbito "MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea".
 - 1.- Alternativa 0.
 - 2.- Alternativa 1.
 - 3.- Alternativa 2.

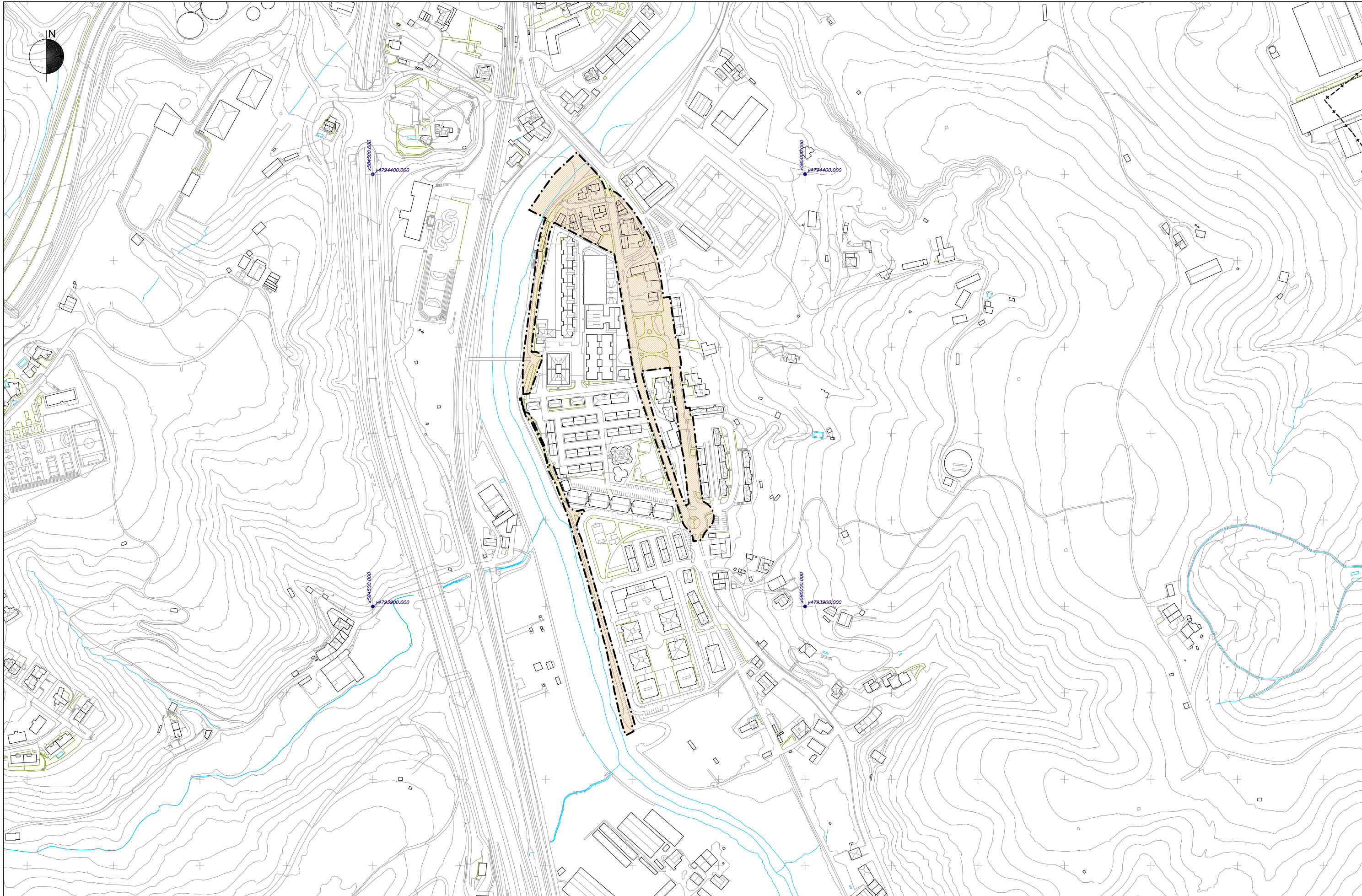
Donostia / San Sebastián, abril de 2023.







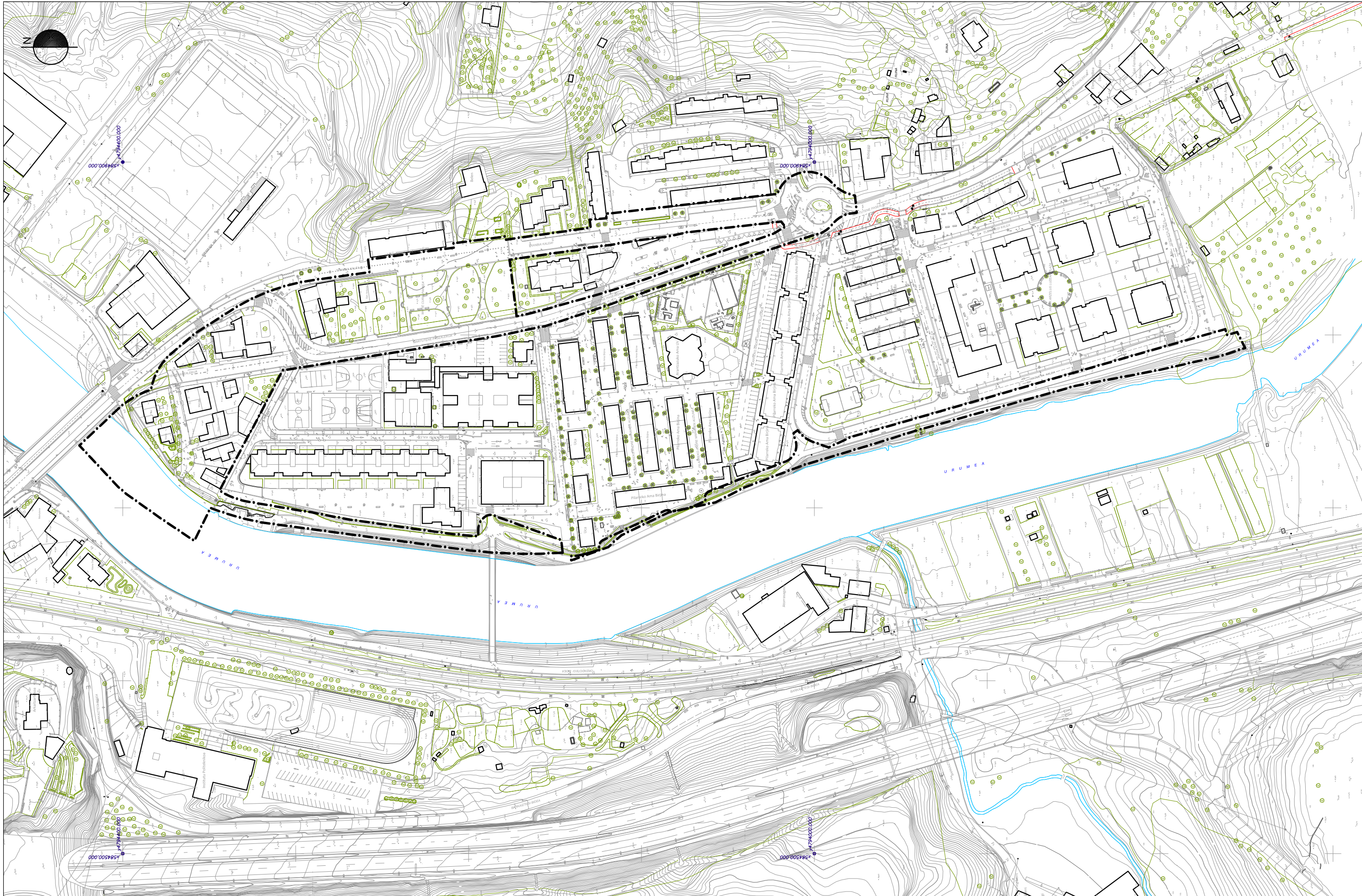
Santiago Peñalba
Arquitecto







Mikel Iriondo
Abogado



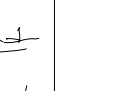



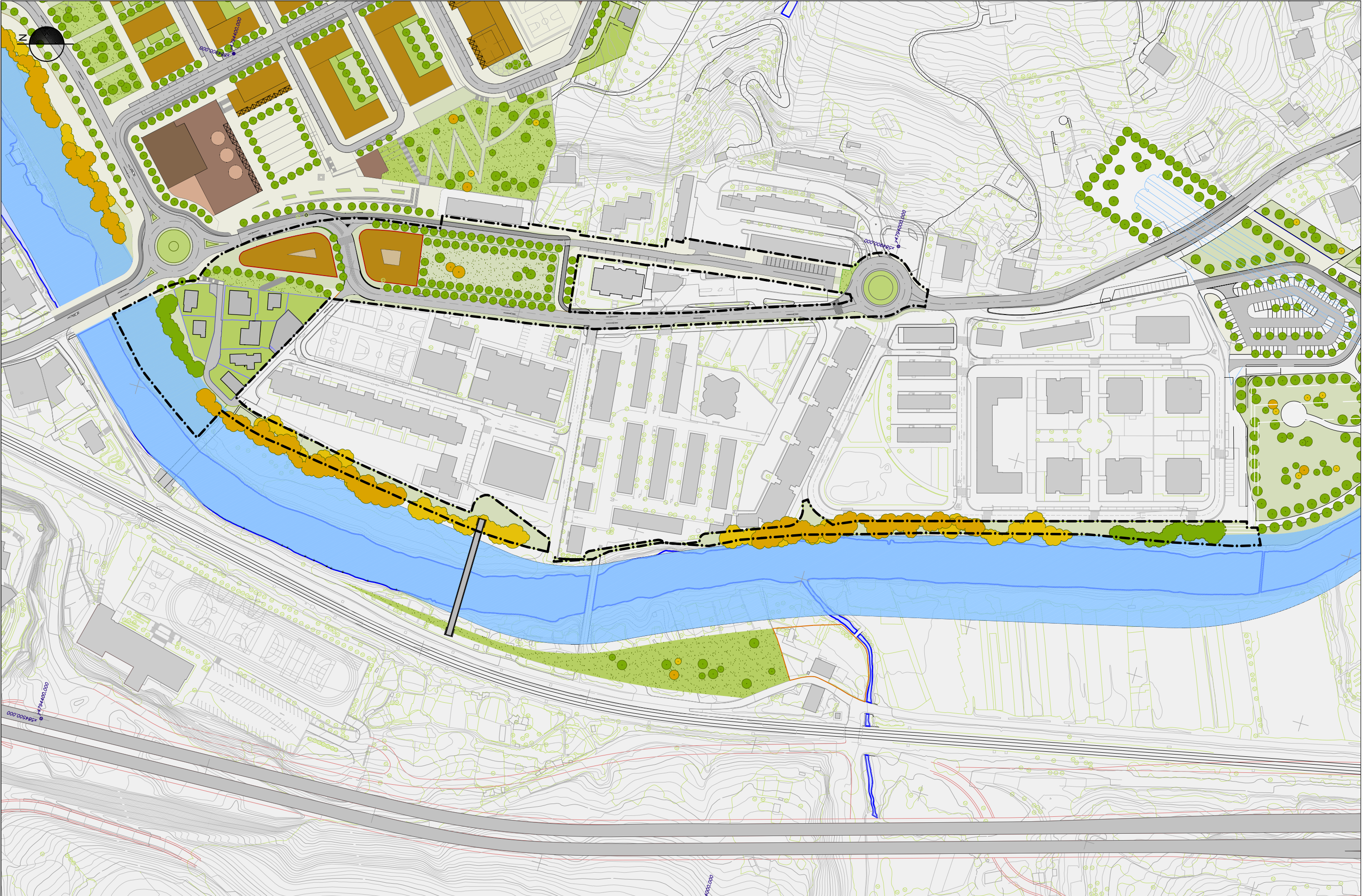
<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" (solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)</p> <p>DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN ABRIL 2023</p>	<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p> SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  ÍNIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.  CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>ISGA INMUEBLES, S.A.</p>	<p>--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO</p>	<p>EMPLAZAMIENTO DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"</p>	<p>Plano 1</p> <p>Escala 1/5.000</p>
--	--	---	---------------------------------------	--	---






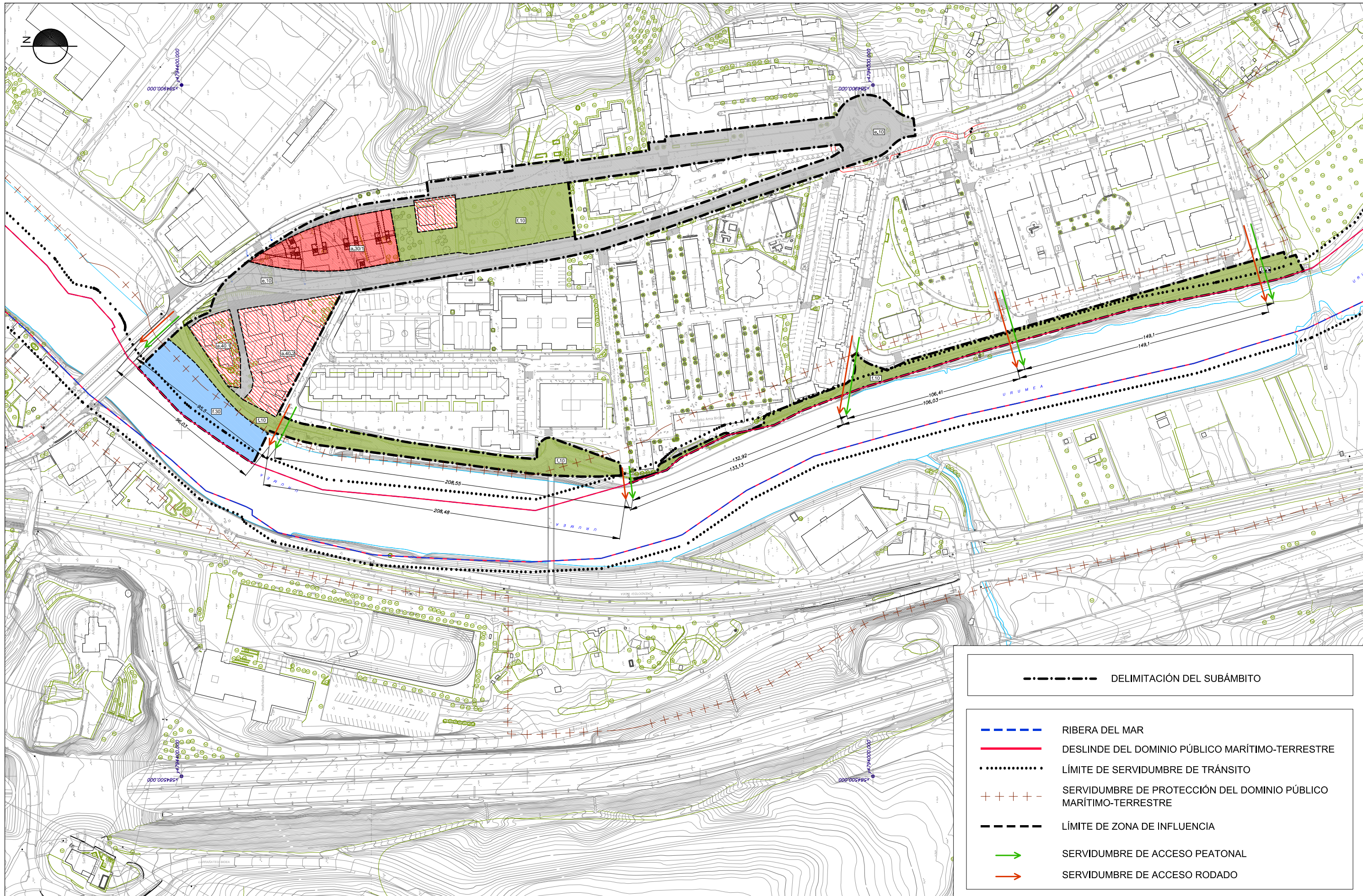
<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" (solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)</p> <p>DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN ABRIL 2023</p>	<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p> SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.</p> <p> INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.</p> <p> MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.</p> <p> CARMEN SEGUROLA LÁZARO, Geógrafa.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>ISGA INMUEBLES, S.A.</p>	<p>--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO</p>	<p>DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"</p>	<p>Plano 2</p> <p>Escala 1/1.000</p>
--	---	---	---------------------------------------	---	---



<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" (solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)</p> <p>DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN ABRIL 2023</p>	<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p> SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.</p> <p> INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.</p> <p> MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.</p> <p> CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>ISGA INMUEBLES, S.A.</p>	<p>--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO</p>	<p>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" ALTERNATIVA 0</p>	<p>Plano 3.1</p> <p>Escala 1/1.000</p>
--	---	---	---------------------------------------	--	---



<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" (solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)</p> <p>DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN ABRIL 2023</p>	<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p></p> <p>SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto. IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto. MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado. CARMEN SEGUROLA LÁZARO, Geógrafa.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>ISGA INMUEBLES, S.A.</p>	<p>--- DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO</p>	<p>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" ALTERNATIVA 1</p>	<p>Plano 3.2</p> <p>Escala 1/2.000</p>
--	---	---	---------------------------------------	--	---



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
SUBÁMBITO "MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"
(solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
ABRIL 2023

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa.

PROMOTOR
ISGA INMUEBLES, S.A.

	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
	a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
	f.30 CAUCES FLUVIALES

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL SUBÁMBITO
"MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"
ALTERNATIVA 2

Plano
3.3
Escala
1/1.000