

BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO “AO.12.1 TXAPALDEGI BERRI”

A.U. “AO.12 ERREGENEA”

Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

[Noviembre 2023]

DOCUMENTO

"1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA"

ÍNDICE

- 1.- Iniciativa, antecedentes y objeto del Documento "Borrador" del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
- 2.- Área de ordenación: el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
- 3.- Marco general de elaboración del Plan Especial.
- 4.- Régimen urbanístico vigente.
 - 4.1.- Régimen urbanístico estructural.
 - 4.2.- Régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo.
- 5.- Objetivos y criterios generales de ordenación.
 - 5.1.- Objetivos y alcance pormenorizados del Plan Especial de Ordenación Urbana.
 - 5.2.- Adecuación al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián y a la normativa territorial y sectorial.
- 6.- Contenido formal del presente Documento. Carácter normativo u orientativo de sus propuestas.
- 7.- Situación actual del Subámbito.
 - 7.1.- Descripción del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Delimitación.
 - 7.2.- Edificaciones y otros elementos existentes.
 - 7.3.- Red de comunicaciones existente.
 - 7.4.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.
 - 7.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

- 8.- Justificación de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
 - 8.1.- La delimitación y superficie del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
 - 8.2.- La edificabilidad urbanística.
 - 8.3.- El régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial ordenada.
 - 8.4.- La dotación de aparcamientos de vehículos o garajes.
 - 8.5.- La dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.
- 9.- Alternativas de ordenación planteadas. Elección de la más adecuada.
 - 9.1.- Previsiones y/o criterios coincidentes en las tres alternativas analizadas.
 - 9.2.- Presentación de las tres alternativas estudiadas.
 - 9.3.- Elección de la alternativa más adecuada.
- 10.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.
 - 10.1.-Edificaciones y otros elementos declarados fuera de ordenación.
 - 10.2.-El uso residencial proyectado.
 - 10.3.-El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos.
 - 10.4.-Las zonas verdes y los espacios libres.
 - 10.5.-Las otras dotaciones públicas.
- 11.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos.
- 12.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada planteada.
- 13.- Síntesis de las propuestas de ordenación pormenorizada.

ANEXOS

- "I": Características generales de la ordenación pormenorizada. Cuadros.
 - 1. Características generales y zonificación pormenorizada.
 - 2. Edificabilidades urbanísticas por parcelas edificables y usos.
 - 3. Características y edificabilidades urbanísticas de las parcelas ordenadas.
- "II": Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregenea", del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián.

1.- INICIATIVA, ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO "BORRADOR" DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "AO.12.1 TXAPALDEGI BERRI".

El presente "Borrador" del "Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri"" se formula por iniciativa de la familia Manterola Altuna, propietaria de terrenos incluidos en el Subámbito, que representan una cuota mayoritaria del mismo.

El vigente "Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián", -aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 6 de junio de 2010 (B.O.G nº 350, de 19 de diciembre de 2010)-, delimita el denominado Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri", determinando su régimen urbanístico estructural.

Dicho documento de ordenación urbanística estructural define y delimita el denominado Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri", remitiendo la definición del régimen de determinación de la ordenación pormenorizada a la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

En desarrollo de dicha determinación se elabora el presente Plan Especial de Ordenación Urbana con el objeto de definir y determinar el régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo para el Área de ordenación definido en el vigente Plan General de 2010, identificado como Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri".

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, ese Plan ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

Así, el presente "Borrador" del Plan Especial, -como documento primero de dicho Plan-, se formula como soporte y referencia para el "Documento de inicio" del necesario "Estudio de Evaluación Estratégica" que se redacta de forma coetánea por Dña. Reyes Monfort Halle, Consultora ambiental, con el objetivo de iniciar la tramitación del expediente.

En concreto, este Documento configura el Borrador del Plan Especial de Ordenación Urbana que acompaña a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y su objetivo es exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri".

2.- ÁREA DE ORDENACIÓN: EL SUBÁMBITO "AO.12.1 TXAPALDEGI BERRI".

El Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" definido y delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010 es el Área de suelo urbano que constituye el ámbito territorial de ordenación pormenorizada del presente Plan Especial.

Su superficie conforme al Plan General de 2010 es de 12.353 m², (12.352,44 m² conforme medición efectuada en el sistema ETRS89), si bien y con motivos o razones que responden y se ajustan a una mayor precisión y análisis de la estructura parcelaria y de la propuesta de ordenación pormenorizada efectuada, el Plan Especial reajusta aquel Subámbito, de forma que la superficie definitivamente incluida en el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" y afectada por sus propuestas asciende a 12.457,50 m².

Dicho reajuste del ámbito objeto de planeamiento pormenorizado previsto en el Plan General tiene su encaje normativo en el artículo 29 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, mediante el que se dispone que *"el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%"*. Asimismo, se dispone que *"Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquéllas y ésta"*.

En ese marco, los reajustes que se proponen mediante el presente Plan Especial, así como las razones justificativas de los mismos, son los siguientes:

- a.- En el Sur, se incluye una superficie de 7,86 m² perteneciente al camino privado de servidumbre que sirve de acceso a las parcelas y edificaciones actualmente construidas que se apoyan en el mismo. Su inclusión es consecuencia del reajuste del límite del Subámbito a la delimitación física del camino de servidumbre, en el encuentro con la carretera de subida a Igeldo. Se evita así la exclusión de una pequeña porción de dicha finca privada, que clasificada como suelo urbano quedaría aislada, colindando con dos viarios de dominio y uso público.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 1.

- b.- En el Norte, se excluye una superficie de 493,84 m² correspondiente a esa misma finca registral que tiene uso de camino privado con servidumbre de paso en favor del resto de fincas a las que da acceso y que tiene su continuidad con otra finca, ya en suelo clasificado como no urbanizable, conformada igualmente por un camino privado con servidumbre en favor de las fincas rústicas a las que da servicio. Su exclusión es consecuencia de la innecesariedad de su "transformación urbanística" conforme a la ordenación propuesta, con el objeto de no alterar su actual carácter de camino privado de carácter "rural" que sirve de acceso privado a las fincas rústicas situadas ladera arriba. Se evita así su

transformación en "calle urbana" cuando su única finalidad es acceder a las fincas rústicas privadas situadas ladera arriba, ya en suelo no urbanizable, manteniendo su actual uso de camino privado.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 1.

- c.- En el Este, se incluye una superficie de 343,29 m² perteneciente a la finca registral nº 8.345, como consecuencia, por una parte, de la necesidad de su ocupación para resolver de forma adecuada la conexión viaria entre el Camino de Marbil y la carretera de subida a Igeldo (Paseo de Igeldo), y, por otra parte, de evitar la exclusión de una pequeña porción de dicha finca que, clasificada como suelo urbano, no quedaría vinculada a ámbito urbanístico de gestión alguno.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 2.

- d.- En el Norte, se incluye una superficie de 368,36 m² perteneciente a la finca registral nº 4.920, que, conforme a la delimitación del Plan General, quedaría "segregada" como suelo no urbanizable, tras la inclusión de la práctica totalidad de la finca (6.141,93 m²) en el Subámbito. Su inclusión es consecuencia del ajuste del límite del Subámbito a la delimitación física y jurídica de la finca privada, con el objeto de no dejar una reducida porción de propiedad privada, sin acceso alguno, en suelo clasificado como no urbanizable.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 3.

- e.- En el Noroeste, se excluye una superficie de 107,40 m² que se corresponde con terrenos libres privados pertenecientes a la denominada "Villa Atsegina" (Marbil Bidea nº 23), -edificación que está consolidada por el actual régimen urbanístico vigente-, y que no resultan necesarios para la ordenación propuesta. Su exclusión es consecuencia de la concreta situación de dichos terrenos que se encuentran, apoyados en un muro de contención, a una cota superior a la rasante del viario conformado por el Camino de Marbil, no siendo necesarios dichos terrenos para una correcta determinación del trazado del nuevo anillo viario proyectado. Su exclusión es consecuencia del criterio del mantenimiento de la mayor parte de la actual finca urbana y la edificación vinculada a la misma en su actual régimen de consolidación urbanística, incluyéndose únicamente aquellos terrenos que resultan materialmente necesarios para la nueva ordenación propuesta.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 4.

- f.- En el Sur, se incluye una superficie de 194,35 m² perteneciente a la finca registral nº 8.343, que, conforme a la delimitación del Plan General, quedaría "segregada" como suelo urbano, tras la inclusión de la práctica totalidad de la finca (2.801,22 m²) en el Subámbito. Su inclusión es consecuencia del ajuste del límite del Subámbito a la delimitación jurídica de la finca urbana afectada, al tiempo que resulta necesaria para la correcta ordenación y mejora del actual viario de servidumbre de acceso rodado y peatonal a las edificaciones residenciales

existentes que conforman el denominado "Grupo Igeldo Bide", así como a las nuevas parcelas residenciales que se ordenan en la parte Sur del Subámbito.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 5.

- g.- En el Noroeste, se excluye una superficie de 114,13 m² que se corresponde con terrenos libres privados pertenecientes a la denominada "Villa Ostolaza" (Paseo de Igeldo nº 84), -edificación que está consolidada por el actual régimen urbanístico vigente-, y que no resultan necesarios para la ordenación urbanística propuesta. Su exclusión es consecuencia del mantenimiento de la actual finca urbana y la edificación vinculada a la misma en su actual régimen de consolidación urbanística. Se evita así la inclusión en el Subámbito de unos suelos que han generado edificabilidad en la finca a la que pertenecen, edificabilidad que se encuentra actualmente consolidada y patrimonializada por sus propietarios, y cuya inclusión generaría una doble atribución de edificabilidad urbanística.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 7.

- h.- En el Norte, se excluye una superficie de 60,06 m² correspondiente a unos terrenos pertenecientes a una finca privada configurada por un camino rural de servidumbre, de carácter y titularidad privada, que sirve de acceso rodado a las fincas privadas de naturaleza rústica a las que da servicio y que no resultan necesarios para la ordenación propuesta. Su exclusión es consecuencia de la innecesariedad de la ocupación de dichos terrenos, pertenecientes a una finca privada de naturaleza rústica, clasificada en su inmensa mayoría como suelo no urbanizable.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 8.

- i.- En el Norte, se excluye una porción de 33,37 m² perteneciente a una finca privada de naturaleza rústica, clasificada como suelo no urbanizable que no resulta necesaria para la ordenación propuesta. Su exclusión es consecuencia de la innecesariedad de su transformación urbanística, acorde al criterio de reducir, en la manera de lo posible, las afecciones al mayor número de fincas rústicas, dejando la totalidad de la misma en su actual condición de suelo no urbanizable.

Se identifica gráficamente en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos", como finca nº 9.

Como resultado de todo ello, la superficie del Subámbito asciende a 12.457,50 m², lo que conlleva un incremento de 104,50 m² respecto de los 12.353 m² inicialmente recogidos en la ordenación estructural, que, a su vez, representa un incremento del 0,8459%, muy inferior al 5%, límite máximo establecido en el referido artículo 29 (*"Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo"*) de las vigentes

Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián.

En consecuencia, el conjunto de reajustes propuesto y su incidencia en la superficie resultante del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" tiene su perfecto encaje en la vigente normativa urbanística aplicable.

Su emplazamiento y concreta delimitación quedan recogidos en los planos "01.- Localización y emplazamiento del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri"" y "02.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri"" de este Documento "Borrador" del Plan Especial.

Como ya se ha señalado, los reajustes propuestos en su delimitación con respecto a la contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana quedan expresamente recogidos e identificados en el plano "03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos".

3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El presente documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" se elabora y redacta en el contexto y con arreglo a los criterios y determinaciones establecidos en, entre otras, las disposiciones legales y los documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, que se citan a continuación:

- .- 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 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- .- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*
- .- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*
- .- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*
- .- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.*
- .- 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.*
- .- El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián, aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 6 de junio de 2010.*

A estas disposiciones y documentos de carácter urbanístico básico, caben añadir las siguientes disposiciones vigentes, de incidencia sectorial:

- .- Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.*
- .- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y disposiciones promovidas en su desarrollo.*
- .- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- .- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se*

modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

- .- 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.*
- .- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*
- .- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y su modificación por la Ley 55/99, de 29 de diciembre, sobre Medidas fiscales, administrativas y del orden social.*
- .- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, y disposiciones promovidas en su desarrollo.*
- .- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*
- .- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y disposiciones promovidas en su desarrollo.*
- .- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- .- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- .- Real Decreto 136/2017, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- .- Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.*
- .- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.*
- .- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.*

- .- Ley 3/2012, de 16 de febrero, por la que se modifica la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y la Ley sobre Creación de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.*
- .- Ley 1/2022, de 3 de marzo, de segunda modificación de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres.*
- .- Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.*
- .- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- .- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*
- .- Las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Donostia / San Sebastián, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021.*

4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El régimen urbanístico vigente en el Subámbito de ordenación pormenorizada "AO.12.1 Txapaldegi Berri" es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián, de 2010.

El mismo queda expuesto en los siguientes apartados.

4.1.- Régimen urbanístico estructural.

Las determinaciones urbanísticas de carácter estructural más importantes que configuran ese régimen urbanístico vigente son las siguientes:

*** Criterios y objetivos generales de ordenación.**

Los criterios y objetivos generales de ordenación para el Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregeneea", del que forma parte el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", recogidos en la vigente ordenación estructural y relacionados con el presente documento, son los siguientes:

- Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las parcelas no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuya edificabilidad quede por debajo de la asignada con carácter general.
- Con este criterio se delimita el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", en el que además de la implantación de nuevas edificaciones residenciales para unas 25 viviendas, se prevé la ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.

El citado Subámbito, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", (emplazado en el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro"), forman parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5".

Este último criterio y objetivo general de ordenación requiere y justifica la elaboración de un documento de Plan Especial de Ordenación Urbana, así como el grado y alcance de sus propuestas y determinaciones.

*** Determinaciones del régimen urbanístico estructural.**

.- Clasificación urbanística: **Suelo urbano.**

.- Calificación Global: **Zona "A.40 / AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo".**

Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri": Superficie: **12.353,00 m².**

A.- Condiciones generales de edificación:

.- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 0,24 m²(t)/m².
- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del Subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general en el artículo 30 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales" del Plan General (equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulten adecuadas).

.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante:
 - Perfil de edificación: III plantas.
 - Altura de edificación: 10,50 m..
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los citados parámetros generales.
- Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de 4 plantas bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso:

- Las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
- Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial: La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada se vincula al régimen de promoción libre.

4.2.- Régimen urbanístico pormenorizado o de desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana de 2010 remite las condiciones de calificación pormenorizada, la distribución de la edificabilidad física y las condiciones reguladoras

de la forma de la edificación de las parcelas del Subámbito a las que se establezcan en el Plan Especial a promover en el mismo.

Ese es precisamente el objetivo concreto del Plan Especial de Ordenación Urbana, que centra su atención en la configuración de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al ámbito "AO.12 Erregenea", conectando el Camino de Marbil con el que desemboca en la carretera a Igeldo (Paseo de Igeldo), a la altura del restaurante Rekondo, -mejorando en ese entorno la urbanización de los espacios peatonales públicos, con la previsión de la implantación, en el exterior del Subámbito, de una nueva parada del autobús urbano (línea a Igeldo) y la configuración de unos nuevos pasos de cebra, que contribuyan activamente a dar mayor seguridad vial a la conexión peatonal en dirección hacia el resto del barrio de Antiguo-Ondarreta y de la ciudad-, al tiempo que se dispone la implantación de la edificabilidad urbanística asignada en las nuevas parcelas residenciales que se ordenan atendiendo, tanto a la configuración topográfica de los terrenos del Subámbito como a los requerimientos técnicos de trazado del referido nuevo anillo viario de conexión del resto del ámbito "AO.12 Erregenea" con la carretera de subida a Igeldo, en el entorno del restaurante Rekondo.

Asimismo, el vigente Plan General remite la categorización de los terrenos del Subámbito, clasificados como suelo urbano, a la que se establezca en el Plan Especial, si bien incluye la totalidad de los mismos en el denominado Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5", al que adscribe el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", situado en el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro".

Por tanto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.3 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, mientras no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Elaborado en el contexto general expuesto en los dos apartados anteriores, el objetivo fundamental y concreto del presente documento de Plan Especial no es otro que la definición del régimen urbanístico pormenorizado, adecuándola a los criterios y objetivos de ordenación determinados por el referido régimen urbanístico estructural vigente.

5.1.- Objetivos y alcance pormenorizados del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Así, la ordenación pormenorizada contenida y propuesta en el presente Plan Especial, mantiene y desarrolla, en este orden, los dos siguientes criterios y objetivos generales de ordenación, establecidos por la ordenación urbanística estructural:

- La ordenación de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.
- La implantación de nuevas edificaciones residenciales de baja densidad o desarrollo para albergar unas 25 viviendas.

Y para ello, el presente Plan Especial, expresamente previsto en el documento de Plan General de 2010, afronta la definición y determinación del régimen urbanístico pormenorizado mediante la definición y configuración de un nuevo anillo viario de cierre y, a partir del mismo, la definición de las correspondientes parcelas edificables de carácter residencial, atendiendo a las específicas condiciones orográficas que presenta el Área, posibilitando de una forma efectiva el desarrollo y ejecución de la edificabilidad urbanística ordenada en el vigente Plan General.

En definitiva, conforme al objetivo de la ordenación pormenorizada de la edificabilidad urbanística de carácter residencial en parcelas edificables de bajo desarrollo y de las condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales, -consistentes en la ordenación de *"un vial que conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo, cierre un anillo de acceso al Ámbito"*-, y en cumplimiento con los referidos criterios generales y de rango pormenorizado, contenidos en la vigente ordenación estructural, la ordenación pormenorizada propuesta responde y se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- A.- La ordenación y definición del nuevo anillo viario de conexión del ámbito "AO.12 Erregenea" con la carretera a Igeldo (Paseo de Igeldo).

Para ello, y condicionado por las condiciones topográficas, se proyecta un viario de carácter local que atraviesa el Subámbito de Este a Suroeste, fraccionando el mismo en dos zonas, una al Norte y otra al Sur, que han de servir de soporte e implantación de las nuevas edificaciones residenciales a ordenar.

Dicho viario se proyecta en dos tramos diferenciados:

- Un primer tramo que se desarrolla desde la curva del Camino de Marbil existente a la altura de la casa del guarda de "Villa Atsegina" hasta la nueva glorieta o rotonda proyectada en el encuentro con el actual camino privado de servidumbre que desemboca en la carretera a Igeldo (Paseo de Igeldo) a la altura del restaurante Rekondo.

Este primer tramo se ordena con una sección de calzada viaria de 5,00 metros, que posibilita una circulación rodada con doble sentido, lo que permite la doble circulación hasta la pequeña rotonda prevista en el encuentro con el actual camino privado, que posibilita el giro de los vehículos que circulen por el nuevo anillo viario.

La calzada rodada se complementa con una acera de 2,00 metros de sección en el lado inferior o Sur, y una banda de servicio para el paso de instalaciones, también peatonalmente transitable, de 1,00 metro de sección en el lado superior o Norte.

- Un segundo tramo que se desarrolla desde la referida glorieta de encuentro entre el nuevo viario de doble sentido y el anterior camino privado de servidumbre, en dirección Sur, hacia la carretera de subida a Igeldo (Paseo de Igeldo), que se convierte en nuevo viario público.

En atención a su actual sección y las nulas posibilidades de ampliación de la misma, -dada la delimitación del Subámbito conformada por el cierre de las fincas edificadas que quedan consolidadas en el exterior del mismo (Villas "Rosales", "Gure Ametsa", "Txoritxuek", "Torremolinos" y "San Rafael")-, este segundo tramo se ordena con un único sentido de circulación viaria, -de descenso de Norte a Suroeste-, habilitándose de forma complementaria una acera peatonal en su lado izquierdo (en sentido de la circulación rodada), de tal modo que, con el debido tratamiento de urbanización superficial, se posibilite a su vez la coexistencia rodada/peatonal en caso de necesidad.

Por su parte, desde la glorieta hacia el Norte, en dirección a las fincas rústicas situadas en suelo clasificado como no urbanizable se mantiene, ya fuera del Subámbito, el existente camino privado de servidumbre, dada la necesidad de mantener el actual acceso a las referidas fincas privadas de naturaleza rústica, excluyendo toda intervención de urbanización, con el objeto de mantener su actual configuración de "camino rural", a modo de transición entre el entorno urbano y los terrenos rurales situados ladera arriba.

- B.- La configuración y definición de las parcelas edificables que posibiliten una correcta implantación de la edificabilidad urbanística residencial ordenada (0,24 m²(t)/m²).

Su ordenación, condicionada primordialmente por el trazado del nuevo anillo viario requerido por la ordenación estructural, atiende a la configuración orográfica de los terrenos y al mantenimiento del tratamiento verde de la ladera orientada al Sur, atendiendo al intento de preservar la mayor parte del

arbolado ornamental del jardín vinculado a la villa "Atsegina", en ocasiones de notable tamaño, situado en la parte Norte del Subámbito, de forma que el desarrollo residencial propuesto en las parcelas urbanas ordenadas para su edificación, responda a la idea de un urbanismo sostenible, que, por un lado, plantea la colmatación de los vacíos urbanos frente a la colonización de nuevos suelos y, por otro, trata de mantener la vegetación arbórea preexistente que, si bien no responde a una vegetación autóctona o potencial, presenta algunos ejemplares de notable porte y de una variedad de especies, merecedoras, en lo posible, de su mantenimiento.

Así, al tiempo que se habilita y recupera para usos urbanos una zona degradada caracterizada, en buena parte, por condiciones de marginalidad, deterioro y abandono (huertas semiurbanas con cierto chabolismo y grandes manchas de zarzas), se compatibiliza su desarrollo residencial, de baja densidad, con el mantenimiento y conservación de la mayor parte del arbolado ornamental de notable porte existente en la zona Norte del Subámbito.

De ese modo, las nuevas parcelas residenciales ordenadas se disponen a partir del nuevo eje viario, en dos partes, una al Norte y otra al Sur de dicho vial.

En la zona Norte, en donde se localiza el arbolado ornamental de interés, que se pretende mantener y conservar, se definen dos parcelas residenciales, que albergarán un máximo de 10 nuevas viviendas, definiéndose una parcela con un tamaño más amplio, al objeto de poder compatibilizar una correcta implantación de la edificabilidad ordenada con la preservación del aquel arbolado ornamental de notable porte e interés.

En la zona Sur del viario, en donde se localizan los terrenos más bajos de la ladera, se ordenan tres nuevas parcelas residenciales, que albergarán un máximo de 15 nuevas viviendas, -a razón de 5 viviendas por parcela-, con el objeto de minimizar al máximo así el posible impacto visual-, y apoyándose en el viario privado de servidumbre que discurre de forma paralela y contigua a la carretera de Igeldo y que da servicio a su vez a las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide", situadas ya fuera del Subámbito.

5.2.- Adecuación al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián y a la normativa territorial y sectorial.

El presente documento "Borrador" desarrolla las determinaciones "estructurales" definidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".

Así, establece las siguientes determinaciones:

*** Delimitación del Subámbito.**

En atención al artículo 29.4 de las vigentes Normas Generales del Plan General se reajusta el límite perimetral del Subámbito en algunas zonas, como resultado, principalmente, por un lado, de atender a la concreta delimitación física y

jurídica de las fincas afectadas, y, por otro, de la exclusión de aquellos suelos que no resultan necesarios para una correcta ordenación urbanística en atención a los criterios y objetivos generales de ordenación contenidos y establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010.

Como resultado de los reajustes señalados y expuestos en el apartado "2. Área de ordenación: el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri"" de esta Memoria, la superficie del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" pasa de 12.353 m² a 12.457,50 m², lo que representa un incremento del 0,8959% de la superficie total inicial del Subámbito, muy por debajo del 5% autorizado por las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

En consecuencia, la edificabilidad urbanística asignada al Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", -0,24 m²(t)/m²-, se determina y concreta, a su vez, en 2.989,80 m²(t).

*** Clasificación y categorización del suelo.**

La ordenación pormenorizada se formula mediante la figura de un Plan Especial de Ordenación Urbana y el Ámbito queda sujeto al régimen jurídico-urbanístico del suelo urbano.

A su vez, se prevé la categorización de la totalidad de los terrenos del Subámbito a la categoría de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

En coherencia con todo ello, y en cumplimiento de las previsiones de programación y ejecución del vigente Plan General, el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" (Paseo del Faro) se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI. 1.5" delimitado en el Plan General.

*** Calificación Global.**

La ordenación pormenorizada propuesta se ajusta a la calificación global "A.40 Residencial de Bajo Desarrollo" de la zona global "A.40 / AO.12".

La totalidad de las cinco parcelas residenciales ordenadas responden a la tipología pormenorizada "a.40. Residencial de bajo desarrollo".

*** Intervención viaria: ejecución del anillo viario y mejora del encuentro con el Paseo de Igeldo.**

En cumplimiento de las condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales, se ordena un nuevo vial público que, conectando el denominado Camino de Marbil con el que desemboca en la carretera de subida a Igeldo (Paseo de Igeldo) a la altura del restaurante Rekondo, cierra el referido anillo de acceso al Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregenea".

Su ordenación pormenorizada, con una superficie total de 2.162,82 m², se ajusta a la calificación pormenorizada "e.10 Red de comunicación viaria", con destino

de dominio y uso público, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián.

* **Ordenación pormenorizada.**

La propuesta de ordenación pormenorizada que se adjunta al presente documento "Borrador" incorpora y atiende a las determinaciones de ordenación estructural definidas para el Subámbito por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

La definición y concreción del conjunto de las determinaciones que, de conformidad con el artículo 56 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, definen la ordenación urbanística pormenorizada, quedarán debidamente recogidas y expuestas en el Documento que se formule para la aprobación inicial.

* **Arbolado.**

La ordenación pormenorizada propuesta plantea la conservación del mayor número posible de ejemplares arbóreos de carácter ornamental, que, si bien no responden a una vegetación autóctona o potencial, alcanzan en la actualidad un notable porte.

Dada su localización en la parte Norte de la ladera, dicho objetivo de conservación y/o preservación conlleva la delimitación de la parcela resultante "a.40.2" con una superficie de 4.453,00 m², -notablemente superior a la del resto de las parcelas residenciales ordenadas-, y una edificabilidad sobre rasante únicamente de 619,80 m²(t), planteándose a su vez unas condiciones de implantación edificatoria más flexibles que para el resto de las otras parcelas residenciales edificables.

* **Legislación ambiental.**

De conformidad con lo establecido en la *Ley 21/2013, de evaluación ambiental* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*, la ordenación pormenorizada del Subámbito "AO.12.1" debe someterse al trámite de "evaluación ambiental estratégica" e incorporar las medidas correctoras que ésta establezca.

Con ese fin, se formula el denominado "Documento de inicio" del Estudio Ambiental Estratégico que se tramita conjuntamente con el presente "Borrador".

* **Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.**

El documento de Plan Especial de Ordenación Urbana que desarrolle este "Borrador" y contenga el conjunto de las determinaciones básicas de la ordenación urbanística pormenorizada se deberá someter a informe de la Dirección General de Aviación Civil con anterioridad a su aprobación inicial.

6.- CONTENIDO FORMAL DEL PRESENTE DOCUMENTO. CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE SUS PROPUESTAS.

El contenido del Plan Especial de Ordenación Urbana se adecua a los criterios y requerimientos establecidos en la vigente legislación urbanística aplicable, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada en el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián.

Su elaboración responde a las previsiones expresamente contenidas en el referido Plan General. Y ello, al objeto de la determinación de su ordenación pormenorizada, en el marco legislativo vigente en materia urbanística.

Así, de conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 68 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria informativa y justificativa".
- * Documento "2. Planos de información y ordenación pormenorizada".
- * Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- * Documento "4. Normas urbanísticas de desarrollo".
- * Documento "5. Estudio de viabilidad económico-financiera".
- * Documento "6. Memoria de sostenibilidad económica".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas será el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el referido Documento "4. Normas urbanísticas de desarrollo".

En esta fase de tramitación y en atención a los objetivos del presente documento **"Borrador"**, las propuestas del Plan Especial se incluyen en los dos siguientes documentos:

- * **"1. Memoria informativa y justificativa de la propuesta urbanística".**
- * **"2. Planos de información y de ordenación".**

7.- SITUACIÓN ACTUAL DEL SUBÁMBITO.

7.1.- Descripción del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri". Delimitación.

El ámbito territorial del presente Plan Especial se corresponde inicialmente con el Subámbito delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián de 2010 y denominado como "AO.12.1 Txapaldegí Berri", respecto del que se efectúan una serie de reajustes en su delimitación perimetral, todo ello de conformidad con el artículo 29 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Dichos reajustes han quedado debidamente expuestos y/o justificados en el apartado "2.- Área de ordenación: el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri" del presente documento "Borrador".

Su superficie, tras los reajustes propuestos, asciende a **12.457,50 m²**, resultante de la medición expresa en el sistema ETRS89, efectuada para la elaboración del presente Plan Especial.

Su perfecta delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos del Documento "2. Planos de información y ordenación pormenorizada" del presente Plan Especial, y más concretamente en el plano "02.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri".

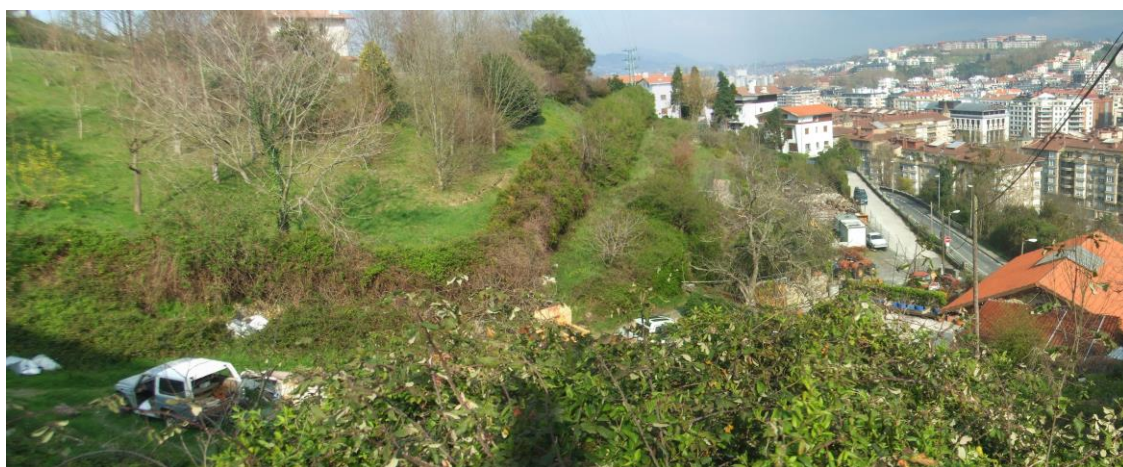
Dicha delimitación es resultado de los reajustes propuestos e introducidos en la delimitación del Subámbito de ordenación "AO.12.1. Txapaldegí Berri", definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, que se pormenoriza y desarrolla.

El Subámbito urbanístico "AO.12.1 Txapaldegí Berri" se sitúa en el Este del núcleo urbano de Donostia - San Sebastián, en el barrio de El Antiguo - Ondarreta, en el límite entre dicho núcleo urbano y el entorno rural de la ladera Sur de Igeldo. Presenta una forma irregular, desarrollándose entre el Camino de Marbil y el camino privado de servidumbre de acceso rodado a las edificaciones residenciales existentes en el entorno del restaurante Rekondo, emplazado en la carretera de subida a Igeldo (Paseo de Igeldo nº 57).

Se corresponde con parte de la ladera Sur de Igeldo, con una topografía entre las cotas 35 en la parte más baja (camino rodado de acceso a la urbanización del "Grupo Igeldo Bide") y 70, en el extremo Norte del Subámbito. Su límite Oeste está configurado por el camino privado de servidumbre de constante referencia, en el que se ha de apoyar el nuevo trazado viario, a modo de cierre del anillo viario, requerido por el Plan General. Su límite Sur, lo configura la carretera a Igeldo, que le separa del resto del barrio de El Antiguo - Ondarreta, y las fincas privadas de las edificaciones residenciales "San Rafael" y "Txapaldegí Berri", mientras que su límite Este, está configurado por las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide".

En la actualidad configura un ámbito urbano de marcado carácter residual y/o marginal, con la buena parte de los terrenos en estado de desuso, -los situados en su parte baja, donde se sitúan algunas huertas semiurbanas y grandes manchas de zarzas-, y con presencia de arbolado ornamental de cierto porte en la parte alta del Subámbito.

A continuación, se incorpora un pequeño dossier fotográfico correspondiente al Subámbito, que posibilita la comprensión del estado del mismo.







7.2.- Edificaciones y otros elementos existentes.

En la actualidad y dentro del ámbito territorial del presente Documento, existe una pequeña edificación de carácter residencial que se corresponde con la denominada "Casa del guarda" de "Villa Atsegina", identificada catastralmente con la referencia "8096255". Presenta un perfil edificatorio de planta baja, primera y bajo cubierta, con una superficie de ocupación en planta de 60,00 m², destinándose la planta baja a usos auxiliares (garaje y trastero) y las superiores a uso de vivienda.

Asimismo, y sin que tengan su correspondiente reflejo en la cartografía municipal, existen algunos pequeños chamizos, chabolas y/o cobertizos localizados en la parte baja del Subámbito vinculados a los usos de huertas semiurbanas existentes a mitad ladera.

Dicha edificación y esos elementos quedan declarados fuera de ordenación por resultan incompatibles con la ejecución y materialización de la ordenación pormenorizada propuesta.

Por otro lado, resulta importante señalar la existencia de una línea eléctrica de media tensión que atraviesa el Subámbito y que presenta un apoyo, a modo de torre, en su extremo oriental. En consecuencia, la ordenación propuesta plantea y conlleva su oportuno soterramiento.

Por último, cabe señalar que existe en la Finca identificada con el número "3" una piscina descubierta, que, dada su localización lateral en el interior de la parcela ordenada "a.40.2", no resulta declarada fuera de ordenación, integrándose adecuadamente en la orografía de los terrenos que conforman la nueva parcela.

7.3.- Red de comunicaciones existente.

La principal vía de comunicación desde El Antiguo - Ondarreta con el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri" es la carretera de subida al casco urbano de Igeldo (denominada, en ese tramo, Paseo de Igeldo), que une el núcleo urbano de Donostia - San Sebastián, desde el barrio de El Antiguo-Ondarreta con el Parque de Atracciones de Igeldo.

El Subámbito conecta con dicha carretera de subida a Igeldo mediante un camino privado de servidumbre en el entorno del restaurante Rekondo.

Asimismo, el Subámbito limita por el Este con la calle pública denominada Camino de Marbil, que constituye el principal eje viario del Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregenea".

7.4.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.

En la actualidad y dentro del Subámbito territorial "AO.12.1 Txapaldegí Berri", existen una serie de infraestructuras de servicios, cuya descripción es la siguiente:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.

Existe una red principal de abastecimiento de agua de diámetro 200 mm. que discurre a lo largo del Paseo de Igeldo, y desde la que se acomete al Subámbito por su extremo occidental con un ramal de 100 mm. de diámetro. Este ramal, que da servicio a las villas "Torremolinos", "Txoritxuek", "Gure Ametza" y "Rosales", localizadas al Oeste del Subámbito, atraviesa todo el Subámbito hasta acometer a la villa "Atsegina", desde la zona Norte.

- Red de saneamiento.

En el lado occidental, por el camino privado de servidumbre que actualmente sirve de acceso rodado y peatonal a las villas "Torremolinos", "Txoritxuek", "Gure Ametza", "Rosales", "Ostolaza" y "San Rafael", discurre una canalización de fecales de 150 mm. de diámetro.

En el extremo oriental, ya en el exterior del Subámbito, discurre por el Camino de Marbil una red unitaria de 300 mm. de diámetro.

Por último, al Sur del Subámbito, en su exterior, existe una red de fecales de diámetro 300 mm., que parte de "Txapaldegi Berri" y discurre por el vial público Paseo de Igeldo.

- Red de alumbrado público.

El alumbrado público existente se localiza en los viarios públicos que colindan con el Subámbito, los denominados Paseo de Igeldo y Camino de Marbil.

- Red de energía eléctrica.

El Subámbito está atravesado de Oeste a Este por una línea eléctrica aérea, trifásica, de simple circuito, a 13,2 Kv., que originalmente arrancaba en la E.T.D. de Igara y enlazaba con la Avda. de Zumalakarregi y la zona de Ondarreta. Uno de los apoyos de esta línea, una torre tipo A3000-5T, está situado en el extremo oriental del Subámbito (finca nº 3 del Plano "02. Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri"), junto a las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide". Desde esta torre, la catenaria que parte hacia el Oeste, alcanza la torre situada en los terrenos de la "Villa Rosales", ya en el exterior del Subámbito, colindante con el mismo por su lindero Oeste.

Existen, principalmente, dos redes aéreas de distribución en baja tensión que parten desde el vial público Paseo de Igeldo. Una de ellas discurre por el extremo Este sin atravesar el Subámbito, para dar suministro las viviendas del denominado "Grupo Igeldo Bide" y a otras apoyadas en el Camino de Marbil. La segunda discurre por el Sur, paralela al Paseo de Igeldo, y da servicio a "Txapaldegi Berri" y al conjunto de villas emplazadas al borde del camino privado de servidumbre que constituye el límite Oeste del Subámbito.

- Red de telefonía.

Desde la red principal de telefonía que discurre por el vial público Paseo de Igeldo (6c. PVC Ø110mm) parte un ramal junto a las viviendas del "Grupo Igeldo Bide" (2c. UR Ø110mm) que da servicio a este conjunto edificatorio residencial y que atraviesa el Subámbito por su extremo Este hasta el Camino de Marbil. Desde este ramal parte también una línea hacia el Oeste, que atravesando el Subámbito y los terrenos de "Txapaldegi Berri", alcanza el camino privado de servidumbre que da servicio al conjunto de las villas que se disponen a lo largo de su recorrido.

- Red de suministro de gas.

La red de gas natural existente en el entorno discurre en media presión (PE 63) tanto por el Paseo de Igeldo como por el Camino de Marbil, sin atravesar ni invadir el Subámbito.

7.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

Mediante el siguiente cuadro se presenta la actual estructura de la propiedad del Área de ordenación o Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". La misma es resultado de un primer análisis de la información catastral, contenida en el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como del análisis de los diversos títulos que, aportados por sus respectivos propietarios, han podido ser objeto de un primer contraste con la situación registral de los terrenos incluidos en el Subámbito.

La concreta delimitación gráfica de las fincas quedará debidamente recogida en los planos de Información que formen parte del documento de Plan Especial a formular para las correspondientes aprobaciones.

El siguiente cuadro muestra, con indicación de las referencias catastrales, la titularidad de las fincas registrales que conforman los terrenos del Subámbito.

FINCA Nº	Referencia catastral	TITULARIDAD	SUPERFICIE [m²]
1	Sin referencia catastral	Herederos de Benigno Oyarbide y Pablo Ostolaza	742,51
2	Parte de 8096241 y de 8096121	Mikel Mirena Etxezarreta Azurmendi y Olga Ibisate Aberasturi	1.525,72
3	8096104 y parte de 8096242 y de 8096257	Juan Manterola Lizaso y Mª Coro Altuna Múgica	6.510,29
4	Parte de 8096255	Juan Manterola Lizaso y Mª Coro Altuna Múgica	116,18
5	Parte de 8096242 y de 8096257	Mikel Mirena Etxezarreta Azurmendi y Olga Ibisate Aberasturi	2.995,57
6	Parte de 8096241	Miguel Azurmendi Inchausti	567,23
TOTAL			12.457,50

No obstante la información anterior, corresponde a los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora para el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5" y Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar en desarrollo de las previsiones urbanísticas previstas en dicho Ámbito, la concreta identificación y determinación, tanto de sus titulares, como de la configuración o delimitación física y de la cabida superficial de todas y cada una de las fincas incluidas en el Subámbito; así como su carácter

computable a los efectos de la atribución de la edificabilidad urbanística correspondiente.

Por tanto, tanto la relación de titulares como la delimitación física y superficies definitivas de las fincas incluidas en el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" recogida en el presente Plan Especial posee únicamente valor informativo, correspondiendo, - como ya se ha señalado-, su perfecta identificación a los posteriores Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución a elaborar y tramitar.

En el plano "02. Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri"" queda recogida la actual delimitación de la estructura de la propiedad de los terrenos que configuran el Área.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "AO.12.1 TXAPALDEGI BERRI".

La formulación del presente Plan Especial y el inicio de su tramitación, desarrolla el mandato expresamente contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián de 2010, que, respecto del régimen de determinación de la ordenación pormenorizada, dispone que *"Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada"*.

Y lo hace en los plazos establecidos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo, respecto de los que señala que *"Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General"*.

Precisamente, a dicho objetivo primordial responde la elaboración y tramitación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Así, de conformidad con lo expuesto, este Plan Especial de Ordenación Urbana se promueve en desarrollo del Plan General de 2010, con el objetivo de determinar la ordenación pormenorizada del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".

En coherencia, la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Especial respeta en su integridad, desarrollándolas pormenorizadamente, las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística estructural vigente, contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián de 2010.

La adecuación de ese régimen pormenorizado y de sus propuestas a las previsiones del Plan General de 2010 responde, en este caso, a las premisas siguientes:

8.1.- La delimitación y superficie del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".

La delimitación de ese ámbito de ordenación pormenorizada toma como referencia la delimitación inicialmente establecida en el Plan General de 2010, respecto de la que se han introducido una serie de reajustes en límite perimetral, en atención a, por un lado, la concreta delimitación física y jurídica de las fincas privadas afectadas, y, por otro, la exclusión de aquellos suelos que resultan innecesarios para una correcta ordenación urbanística pormenorizada, afectando así al menor número posible de fincas.

Su concreta superficie total, tras los reajustes efectuados, es de **12.457,50 m²**.

La misma queda reflejada gráficamente en los planos que conformen el Documento "2. Planos de Información y Ordenación pormenorizada" de este Documento "Borrador".

8.2.- La edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística ordenada mediante este Plan Especial se corresponde con la prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián, que determina una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,24 m²(t)/m²; lo que, en atención a la definitiva superficie del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", de 12.457,50 m², da como resultado una edificabilidad urbanística sobre rasante total de **2.989,80 m²(t)**.

La totalidad de dicha edificabilidad urbanística definida en la ordenación estructural se corresponde con el uso de vivienda de promoción libre, de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

Esa edificabilidad se complementa con la edificabilidad que se ordena "bajo rasante" para usos complementarios y/o auxiliares del residencial, con un límite máximo del 100% de la edificabilidad urbanística sobre rasante de uso de vivienda. Esta edificabilidad bajo rasante, en atención a la propuesta de ordenación edificatoria que se considera más adecuada, se concreta para las tres parcelas edificadas ordenadas en la parte baja de la ladera, -que configura una única planta de sótano con un único acceso rodado-, si bien en caso de que, en atención a los definitivos proyectos de edificación a desarrollar, resultase necesario su incremento, podrá alcanzar el referido límite máximo establecido con carácter general por las vigentes Normas Urbanísticas Generales (artículo 30).

En consecuencia, la edificabilidad urbanística expresamente ordenada mediante el presente Plan Especial, concretada en **2.989,80 m²(t)** sobre rasante, se distribuye entre las distintas parcelas ordenadas conforme al siguiente cuadro:

PARCELA ORDENADA	USOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m ² (t)]		
		BAJO RASANTE(*)	SOBRE RASANTE	TOTAL
a.40.1	Garaje y auxiliares	480,00	--	480,00
	Vivienda		480,00	480,00
a.40.2	Garaje y auxiliares	619,80	--	619,80
	Vivienda		619,80	619,80
a.40.3	Garaje y auxiliares	540,00	--	540,00
	Vivienda		630,00	630,00
a.40.4	Garaje y auxiliares	542,00	--	542,00
	Vivienda		630,00	630,00
a.40.5	Garaje y auxiliares	570,00	--	570,00
	Vivienda		630,00	630,00
TOTAL		2.751,80	2.989,80	5.741,60

(*) La edificabilidad urbanística bajo rasante expresada para las parcelas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5" tiene carácter orientativo y es resultado de la consideración de la planta proyectada en este documento "Borrador". En todo caso, dicha edificabilidad se ajustará al régimen urbanístico vigente, que posibilita una edificabilidad equivalente al 100% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en cada una de las parcelas.

8.3.- El régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial ordenada.

De conformidad con lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, la totalidad de la edificabilidad urbanística residencial proyectada en el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" se corresponde y/o vincula al régimen de promoción libre.

8.4.- La dotación de aparcamiento de vehículos o garajes.

La dotación de aparcamientos o garajes para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a las viviendas prevista en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 2010 se cumple en los términos expuestos en el apartado "10.3.- El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos" del posterior epígrafe "10.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta".

8.5.- La dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.

La dotación de aparcamiento para bicicletas prevista en las vigentes Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de 2010, - establecida para las edificaciones residenciales en 1 plaza por cada 100 m²(t) o fracción-, se cumplirá mediante la disposición de los mismos, bien en el interior de las edificaciones de carácter residencial previstas, bien en el exterior de las mismas, en los espacios libres no edificados, dentro de las parcelas privadas ordenadas, garantizándose el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a dichos aparcamientos.

Asimismo, los proyectos de edificación para cada una de las parcelas privadas residenciales ordenadas deberán delimitar la superficie necesaria para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, silla de ruedas motorizadas o elementos análogos.

9.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. ELECCIÓN DE LA MÁS ADECUADA.

Una correcta determinación de la ordenación pormenorizada del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" requiere y justifica la previa evaluación de las distintas y posibles alternativas de ordenación que con ese fin pudieran plantearse.

A esos efectos, cabe señalar que la alternativa "0" (asociada al mantenimiento de la situación actual) no es posible en este caso y tampoco resulta correcta. Por un lado, no es posible en la medida en el que el objetivo del Plan Especial es el de desarrollar de forma pormenorizada las propuestas y el régimen urbanístico contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de 2010, cumpliendo el mandato establecido en el mismo, al que está supeditado. Por otro, tampoco es aconsejable ni correcta en la medida en que el mantenimiento de la situación actual supone la continuidad de su actual estado de abandono y desuso, frente al deseable objetivo de proceder a su regeneración urbana, así como a la deseable colmatación de un suelo urbano frente a la colonización de nuevos suelos urbanizables.

De esa manera, se han determinado, estudiado y analizado las tres alternativas de intervención que se reflejan en los planos de este documento "Borrador" que responden, de forma básica y general, a las siguientes condiciones:

9.1.- Previsiones y/o criterios coincidentes en las tres alternativas analizadas.

Las tres alternativas planteadas y analizadas son coincidentes entre sí en lo referente a los siguientes objetivos y criterios urbanísticos:

- La regeneración urbana y la correcta integración del Subámbito en el entorno urbano del barrio de El Antiguo-Ondarreta y, mediante las actuaciones planteadas con ese fin, la mejora de la calidad urbana, ambiental y paisajística del entorno urbano de "Erregenea".
- La previsión de un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo integrado de manera coherente en el resto del núcleo urbano de "Erregenea", proporcionando una mejora de la calidad ambiental al conjunto en ese entorno, mediante la colmatación de un suelo urbano actualmente vacante y en desuso, con la implantación de unas edificaciones de baja densidad.
- El cumplimiento del mandato de la ordenación estructural de la configuración de un anillo viario que conecte el Camino de Marbil con el Paseo de Igeldo a la altura del restaurante Rekondo, lo que contribuirá a mejorar las actuales condiciones de movilidad en todo el entorno del Ámbito Urbanístico de "Erregenea".
- La ordenación pormenorizada del desarrollo urbanístico residencial previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, incluida la edificabilidad urbanística determinada en el mismo.

9.2.- Presentación de las tres alternativas estudiadas.

Las coincidentes premisas y criterios expuestos en el apartado anterior se complementan con una serie de diferencias entre las tres alternativas trabajadas, que inciden básicamente, en la ordenación de, por un lado, el viario de conexión entre el Camino de Marbil y el Paseo de Igeldo, en cuanto a la disposición de la glorieta de encuentro del nuevo viario y el camino privado de servidumbre actual, y de la conexión peatonal propuesta, y, por otro, en la ordenación de las edificaciones situadas en la parte Sur del Subámbito, la más baja de la ladera.

Se distinguen así las siguientes tres alternativas:

* **Alternativa "A".**

Responde a las siguientes premisas y consideraciones:

- Se ordena la pequeña glorieta o rotonda de encuentro entre el nuevo vial y el existente camino privado de servidumbre en la parte más baja posible del Subámbito, -en torno a la cota + 54 m.-, con el objetivo de reducir al mínimo la afección urbanizadora de tratamiento urbano a modo de "calle" del actual camino privado de servidumbre que se dirige al suelo no urbanizable, dado que únicamente tiene esa función de dar accesibilidad privada a las fincas, también privadas, originadas con la parcelación y segregación efectuada en su día.
- Se complementa esa ordenación con la previsión de un acceso peatonal público, a modo de escaleras, desde la nueva parada de autobús prevista en el Paseo de Igeldo, a la altura de "Txapaldegi Berri", hasta el nuevo vial ordenado a media ladera. Dichas escaleras discurren a lo largo del límite Oeste de las nuevas edificaciones residenciales previstas en la parte baja o Sur de la ladera, salvando un desnivel entre las cotas + 34,00 metros a + 52,50 metros.
- Por último, se plantea un acceso rodado a las tres parcelas residenciales ordenadas en la parte Sur del Subámbito desde su extremo Noroeste, al objeto de disponer de aparcamiento privado en superficie, destinando el extremo Noreste a la posible instalación de una piscina privada común a las tres parcelas (15 viviendas).

* **Alternativa "B".**

Responde a las siguientes premisas y consideraciones:

- Se dispone la nueva parcela "a.40.1" por debajo del nuevo viario ordenado, al objeto de posibilitar la implantación de su edificación a una cota inferior para reducir su presencia en la ladera, lo que conlleva la necesidad de elevar las cotas del referido viario, que adopta un trazado más sinuoso que en las restantes alternativas.

- .- Se complementa esa nueva disposición de la parcela "a.40.1" con la ordenación de la pequeña glorieta o rotonda de encuentro entre el nuevo vial y el existente camino privado de servidumbre en una posición más elevada que en la Alternativa "A", -en torno a la cota + 56 metros-, ampliándose el tratamiento de urbanización a modo de "calle" del actual camino privado de servidumbre que se dirige al suelo no urbanizable.
- .- Se complementa esa ordenación con la previsión de un acceso peatonal con servidumbre de uso público, a modo de sucesión de acera/escaleras/acera, que, desde la nueva parada de autobús prevista en el Paseo de Igeldo, a la altura de "Txapaldegi Berri", discurre a través de las tres parcelas residenciales ordenadas en la parte inferior de la ladera. Las escaleras discurren a lo largo del límite Este de las nuevas edificaciones residenciales previstas en la parte baja de la ladera, salvando un desnivel entre las cotas + 36,50 metros a + 49,90 metros.
- .- Por último, se plantea el acceso rodado a las tres parcelas ordenadas en la parte Sur del Subámbito desde su extremo Noreste, al objeto de disponer de aparcamiento privado en superficie.

*** Alternativa "C".**

Responde a las siguientes premisas y consideraciones:

- .- Se ordena la pequeña glorieta o rotonda de encuentro entre el nuevo vial y el existente camino privado de servidumbre en una posición más elevada que en la Alternativa "A", -en torno a la cota + 56 metros-, con el objeto de dar una configuración más regular al nuevo vial de conexión entre el Camino de Marbil y el actual camino privado de servidumbre que se dirige al suelo no urbanizable.
- .- Se complementa esa ordenación viaria con la previsión de un acceso peatonal con servidumbre de uso público, a modo de sucesión de acera/escaleras/acera, que, desde la nueva parada de autobús prevista en el Paseo de Igeldo, a la altura de "Txapaldegi Berri", discurre a través de las tres parcelas residenciales ordenadas en la parte inferior de la ladera. Así, el primer tramo de acera discurre de forma ligeramente ascendente a través de la parte baja de las tres parcelas residenciales referidas, el tramo de escaleras discurre a lo largo del límite Este de la parcela ordenada "a.40.5", salvando un desnivel entre las cotas + 36,50 metros a + 49,90 metros, y el último tramo de acera, sigue la trayectoria ascendente hasta la conexión con el nuevo viario público, desembocando en las inmediaciones del Camino de Marbil. Ello posibilita una conexión peatonal con mayor carácter de "centralidad" en el conjunto del Ámbito de Erregenea.
- .- Por último, se plantea un acceso rodado a las tres parcelas ordenadas en la parte Sur del Subámbito desde su extremo Noreste, al objeto de disponer asimismo de aparcamiento privado en superficie, en el interior de dichas parcelas.

9.3.- Elección de la alternativa más adecuada.

Las tres alternativas planteadas responden a los objetivos establecidos en el vigente Plan General de 2010 de generar un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito de Erregenea, conectando el Camino de Marbil con el Paseo de Igeldo, al tiempo que se colmata mediante la implantación de edificaciones de carácter residencial de baja densidad o desarrollo en un suelo urbano inutilizado y marginal, que presenta, cada vez más, una degradación paisajística, fundamentalmente en la parte inferior de la ladera.

Se persigue, mediante su desarrollo residencial, una recualificación y mejora de la calidad urbana y ambiental de esa parte periférica del barrio de El Antiguo – Ondarreta.

De todas ellas, la alternativa "C" se considera más adecuada que las "A" y "B" a los efectos de la consecución de esos objetivos.

En concreto, la alternativa "C" presenta una ordenación viaria más adaptada al territorio, con un trazado más regular, lo que confiere mejor visibilidad, que prolonga y extiende su servicio al resto de las edificaciones residenciales actualmente existentes que se apoyan en el Camino de Marbil.

En ese sentido, el trazado viario de la alternativa "C" es notablemente más regular que los de las alternativas "A" y "B", configurándose en esta última una sensación de disociación del último tramo (el que se proyecta sobre la parcela "a.40.1"), a modo de "traseña", de dudosa calidad y seguridad urbanas.

Se configuran, a su vez, unas parcelas edificables residenciales más regulares y ordenadas desde el punto de vista de la implantación de las futuras edificaciones, apoyadas, todas ellas, en sus respectivos frentes, en viarios con aceras peatonales.

A ello cabe añadir que la alternativa "C" también es más adecuada que la "A" desde la perspectiva de género dada la mayor seguridad del tránsito peatonal por la conexión de esa índole proyectada, al transcurrir en buena parte en el frente de las edificaciones residenciales emplazadas en la parte baja de la ladera, mejorando a su vez las condiciones de accesibilidad (pendiente) del tramo escalonado, y conectando en una posición mucho más central en el conjunto del entorno residencial de todo el Ámbito de "Erregenea".

Las imágenes urbanas de las tres alternativas planteadas quedan recogidas en los planos "04. Alternativas de Ordenación. Imágenes urbanas" del "Documento 2" de este Plan Especial.

Una vez seleccionada esta alternativa "C", se han trabajado, en atención a las distintas posibilidades de implantación de las nuevas edificaciones residenciales en las tres parcelas ordenadas en la parte Sur o más baja de la ladera, tres distintas propuestas de ordenación de esas edificaciones.

En concreto, esas tres propuestas planteadas son las siguientes:

- * Alternativa Edificatoria "C.1": las tres edificaciones inferiores se implantan en la parte baja de sus respectivas parcelas, presentando la planta de sótano, de forma generalizada, la misma cota a la que transcurre el viario inferior de acceso privado en el que se apoyan, con un retiro de 3,00 metros desde la acera peatonal prevista. En su trasera se crea un espacio libre sobre la planta de sótano que se configura a modo de patio inglés, desde el que se desarrolla a modo de talud el resto de la parcela hasta su encuentro con el nuevo viario público, a modo de cierre de anillo, proyectado.

El acceso a la única planta de sótano de dichas edificaciones se efectúa a través de la parcela "a.40.3", desde el vial privado, con servidumbre de paso rodado y peatonal en favor de las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide", así como de paso peatonal público en favor de toda la ciudadanía.

No se dispone en esta alternativa edificatoria de espacio libre privativo para aparcamiento de vehículos en superficie, en el interior de las tres parcelas.

- * Alternativa Edificatoria "C.2": las tres edificaciones inferiores se implantan en la parte alta de sus respectivas parcelas, presentando sus plantas bajas, de forma generalizada, las mismas cotas a las que transcurre el viario que conecta el Camino de Marbil con el Paseo de Igeldo. Dichas edificaciones se sitúan con un retiro de 14,90 metros desde la acera peatonal prevista en el vial ordenado en la parte inferior de las tres parcelas. El resto del terreno se dispone a modo de talud hasta su encuentro con el vial inferior privado, de servidumbre de paso rodado y peatonal en favor de las edificaciones residenciales que configuran el colindante "Grupo Igeldo Bide", así como de paso peatonal público en favor de toda la ciudadanía.

El acceso a la única planta de sótano de dichas edificaciones se efectúa desde el vial público, en el extremo Noreste, mediante una rampa descendiente que salva el desnivel previsto.

No se dispone en esta alternativa de espacio libre privativo para aparcamiento de vehículos en superficie, en el interior de las parcelas.

- * Alternativa Edificatoria "C.3": las tres edificaciones inferiores se implantan en la parte baja de sus respectivas parcelas, presentando la planta de sótano de forma generalizada una cota algo inferior respecto de la que transcurre el viario inferior privado de acceso en el que se apoyan, con un retiro de 4,00 metros desde la acera prevista.

Se presenta un perfil edificatorio escalonado en el sentido de la pendiente de la ladera, al objeto de presentar mayor similitud con la situación actual. La trasera de las edificaciones se apoya en un muro de contención a ejecutar, desde el que se configura una plataforma de espacio libre privado que sirve de dotación para aparcamiento privado en superficie en el interior de las tres parcelas, que las separa del vial público proyectado a modo de cierre viario.

El acceso rodado a la única planta de sótano de dichas edificaciones se efectúa a través de la parcela "a.40.3", desde el vial privado, con servidumbre de paso

rodado y peatonal en favor de las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide", así como de paso peatonal público en favor de toda la ciudadanía.

De las tres alternativas de implantación edificatoria planteadas para la Alternativa de ordenación "C", la que mejor responde a criterios de minimización del posible impacto visual derivado de su implantación, mejor adaptación a las condiciones orográficas de la ladera y del resto de edificaciones existentes en el entorno, mejores condiciones de accesibilidad y conexión peatonal con el resto del Ámbito de Erregenea, junto con unas mayores posibilidades de conservación del arbolado ornamental que se localiza en la parte alta de la ladera, es la denominada Alternativa Edificatoria "C.3".

Así, y a modo de conclusión, de las tres alternativas de ordenación planteadas se entiende que la que mejor se adapta a los criterios y objetivos de ordenación estructural y, de forma conjunta, a una mejor implantación urbana de la propuesta en relación con el entorno existente, es la denominada Alternativa Edificatoria "C.3".

Los planos identificados con el número "04" del Documento "Planos de Información y de Ordenación pormenorizada" de este Documento "Borrador" recogen gráficamente, -tanto en planta como en secciones-, las distintas alternativas estudiadas.

10.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.

A partir de las premisas de ordenación señaladas y expuestas en los anteriores epígrafes se ordenan un total de cinco nuevas parcelas edificables residenciales de baja densidad o desarrollo, para la implantación conjunta de un número máximo de 25 viviendas.

Dos de dichas parcelas edificables se disponen al Norte del nuevo viario público proyectado, de forma que las nuevas edificaciones se apoyarán en el citado viario, ordenando su emplazamiento en la parte inferior de las parcelas, con una separación al lindero Sur de 5 m., implantándose en cotas similares a las del nuevo viario proyectado al que dan frente. Dicha implantación responde al doble objetivo de, por un lado, minimizar la presencia edificatoria en la parte alta de la ladera y por otro, compatibilizar el desarrollo edificatorio de la parcela "a.40.2" con la conservación del mayor número posible de ejemplares del arbolado ornamental de notable porte actualmente localizado en la parte Norte del Subámbito.

Así, de forma conjunta para las dos parcelas se ordena una edificabilidad máxima de uso de vivienda de 1.099,80 m²(t), que albergarán un número máximo de 10 viviendas, en una superficie privada de parcela, también de forma conjunta, de 5.561,36 m².

Para ambas parcelas ordenadas en la parte superior de la ladera se plantea un perfil edificatorio máximo de una planta de sótano, planta baja y una planta alta (bajo cubierta), disponiéndose un único acceso rodado a cada planta de sótano que se ordena en cada parcela.

La ordenación edificatoria, en estos momentos más flexible, de la parcela "a.40.2" responde al deseo de preservar la mayor parte del arbolado de carácter ornamental y notable porte existente en la actualidad en ese emplazamiento, por lo que la implantación de la edificación se plantea en su extremo Oeste, manteniendo la parte alta de la ladera y la zona de la actual piscina descubierta con la menor intervención urbanizadora posible. En consonancia con dichos objetivos, se plantea a esos efectos en este documento "Borrador", la regulación de un ámbito perimetral máximo de implantación edificatoria, con una ocupación máxima bajo rasante de 619,80 m²(t) correspondiente a la única planta de sótano prevista, remitiéndose la determinación de unos parámetros básicos de la edificación más concretos al posterior Documento para aprobación inicial, que se irán concretando a lo largo de la formulación y tramitación del Plan Especial, pudiendo, en su caso, remitirse a la formulación y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

En todo caso, se plantea para esta parcela "a.40.2" la disposición de una única planta de sótano respecto de la que podrán emerger uno o dos bloques edificatorios diferenciados.

Las restantes tres parcelas residenciales edificables se ordenan en la parte inferior de la ladera, al Sur del nuevo viario público, apoyadas en el actual camino privado de

acceso y servidumbre, que se ensancha y reurbaniza, mejorando notablemente su encuentro con el Paseo de Igeldo. Las tres edificaciones previstas se emplazan en la parte baja de dichas parcelas a unas cotas relacionadas con las de dicho viario privado a las que dan frente. Su disposición se plantea de forma perfectamente alineada, lo que permite la configuración de un frente edificatorio uniforme hacia el Paseo de Igeldo y el resto del barrio de El Antiguo - Ondarreta.

A su vez, esa disposición alineada con el viario inferior de acceso privado existente, posibilita la reordenación y mejora de éste, reurbanizándose a modo de calle de acceso privado, al servicio, tanto de esas tres parcelas como del colindante "Grupo Igeldo Bide". Sobre el mismo se diseña una acera peatonal en el lado de las nuevas edificaciones, sobre la que se constituye una servidumbre de paso público, que mejora las condiciones de acceso y conectividad peatonal con el resto de edificaciones residenciales existente en el Ámbito de Erregenea, ya en el Camino de Marbil.

Esos bloques residenciales ordenados en las tres parcelas inferiores dispondrán de un perfil edificatorio máximo sobre rasante de planta baja y dos plantas altas escalonadas, rematadas por un pequeño cuerpo bajo cubierta que albergará el portal y la instalación del ascensor de cada uno de los tres bloques, a los que se accede asimismo desde su lindero Norte.

Se dispone el acceso rodado a la única planta de sótano prevista para el conjunto de las tres parcelas desde su lindero Sur con una única entrada y salida desde la parcela "a.40.3", -por lo que se generarán las correspondientes servidumbres de paso entre las tres parcelas-, así como los accesos peatonales a cada una de las parcelas desde el vial rodado de carácter privado que se reurbaniza.

Se proyecta una franja verde privada a modo de pequeño talud que separa el conjunto de las edificaciones de las tres parcelas y el vial privado, y que servirá para la plantación de especies arbóreas de tamaño controlado o arbustivas. Su tratamiento a modo de "pantalla" vegetal ha de contribuir a la configuración de un frente verde en la ladera.

De esta forma, se concentra en el conjunto de las tres parcelas "inferiores" ordenadas, la mayor parte de la edificabilidad urbanística de uso de vivienda ordenada, 1.890,00 m²(t), para albergar un número máximo de 15 viviendas, en una superficie privada conjunta para las tres parcelas de 3.813,92 m².

Esa concentración en la parte baja de la ladera conlleva para el conjunto de las tres parcelas un ratio de edificabilidad media de uso de vivienda de 0,50 m²(t)/m²(parcela neta), como resultado del objetivo de reducir la ocupación e implantación edificatoria en la parte alta de la ladera, en donde se disponen únicamente las anteriormente referidas dos nuevas parcelas residenciales, que con una superficie conjunta de 5.561,36 m² y una edificabilidad también conjunta de 1.099,80 m²(t), para un total máximo de 10 nuevas viviendas ordenadas, conlleva un ratio de edificabilidad media de uso de vivienda de 0,20 m²(t)/m²(parcela neta), ostensiblemente inferior.

10.1.- Edificaciones y otros elementos declarados fuera de ordenación.

La edificación conocida como "Casa del guarda" de "Villa Atsegina" se declara fuera de ordenación, como consecuencia de la ordenación del nuevo anillo viario público de conexión entre el Camino de Marbil y el Paseo de Igeldo, dado su actual emplazamiento justo en el arranque del trazado del mismo.

La totalidad del resto de elementos, pequeñas chabolas e instalaciones existentes que no resultan conformes con la ordenación propuesta se declaran asimismo todos ellos fuera de ordenación.

Respecto de la actual piscina descubierta existente en la finca identificada con el nº "3", se ha de señalar que la misma queda consolidada por la nueva ordenación, dada su localización lateral y perfecto encaje orográfico en el contexto de la nueva parcela ordenada "a.40.2".

10.2.- El uso residencial proyectado.

Como ya se ha señalado la ordenación pormenorizada propuesta prevé el desarrollo de un total máximo de 25 nuevas viviendas ordenadas en un total de 5 parcelas residenciales, todas ellas de tipología de baja densidad o desarrollo ("a.40"), con una edificabilidad urbanística máxima total de 2.989,80 m²(t) para el uso de vivienda.

La disposición de las nuevas parcelas residenciales, ordenadas a ambos lados del nuevo viario proyectado a modo de cierre del anillo circulatorio al servicio del conjunto del Ámbito Urbanístico "Erregenea", y la distribución y emplazamiento de las edificaciones proyectadas en cada parcela dentro del Subámbito, pretende minimizar visualmente la presencia edificatoria en la ladera, concentrando la mayor parte de las mismas en la parte inferior de la misma, al tiempo que posibilita el mantenimiento y conservación de buena parte del arbolado ornamental existente en su parte superior.

Se pueden distinguir así dos zonas en atención a la implantación de la edificación proyectada:

- Una zona superior o Norte, en donde se ordenan dos únicas parcelas residenciales, en las que se disponen, por un lado, un único bloque en la parcela "a.40.1", y la posibilidad de uno o dos bloques o cuerpos emergentes sobre rasante a partir de la planta de sótano en la parcela "a.40.2".

Las edificaciones de ambas parcelas se han de disponer en la parte baja de las mismas, con una separación de 5 m. al lindero Sur, que da frente al nuevo vial público ordenado. A su vez, la edificación de la parcela "a.40.2" se deberá implantar en la parte Oeste de ese lindero Sur, al objeto de reducir en la manera de lo posible la afección al arbolado ornamental de notable porte que se pretende conservar.

Por su parte, para la parcela "a.40.1" se adopta una solución en bloque escalonado en el sentido de la ladera, disponiéndose las cuatro viviendas previstas a razón de dos viviendas por planta sobre rasante.

Por último, para la parcela "a.40.2", y al objeto de posibilitar la mayor conservación del arbolado existente en su parte superior, a los efectos del presente "Borrador", únicamente se define una línea perimetral máxima dentro de la cual se ha de emplazar la futura edificación, con una superficie máxima ocupada en planta bajo rasante de 619,80 m²(t), correspondiente a la única planta de sótano prevista, sobre la que podrán construirse uno o dos cuerpos edificatorios diferenciados. La concreción de los parámetros de la forma de la edificación se determinará en el documento para aprobación inicial del Plan Especial, pudiendo remitirse la misma a un posterior Estudio de Detalle.

- Una zona inferior o Sur, en donde se ordenan tres parcelas residenciales, también de tipología de bajo desarrollo ("a.40"), en las que se disponen tres bloques edificatorios perfectamente alineados, al objeto de formalizar el frente del vial privado de acceso rodado que se reurbaniza a modo de calle hasta su límite con la propiedad privada de las edificaciones residenciales del "Grupo Igeldo Bide", al que da servicio mediante servidumbre de paso. Se produce así una ampliación de la sección de dicho viario privado, en cuyo encuentro con el vial público del Paseo de Igeldo se plantea una notable mejora urbana mediante la previsión de una parada de autobús y unos pasos de cebra, que mejorarán ostensiblemente la seguridad para los viandantes en ese entorno.

Los tres bloques responderán a un tratamiento uniforme de sus fachadas, al objeto de conformar una imagen urbana homogénea.

Por lo que se refiere a los aspectos tipológicos de esas nuevas edificaciones, se adopta para las tres parcelas inferiores ("a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5") una solución en bloque escalonado con un frente máximo de 19,50 m. y una separación entre bloques de 8,00 metros.

La disposición de las viviendas en cada uno de los bloques es de dos viviendas por planta para las plantas baja y primera y una única vivienda en la planta segunda o bajo cubierta.

Se plantea un único acceso rodado a la única planta de sótano prevista de forma conjunta para cada una de las nuevas edificaciones.

Por su parte, la distribución de la edificabilidad urbanística ordenada en esas dos zonas edificables diferenciadas, responde a:

- Por un lado, en la parte superior, al Norte del nuevo vial público proyectado, las dos nuevas parcelas residenciales de tipología "a.40. Residencial de bajo desarrollo", se ordenan con un techo conjunto de 1.099,80 m²(t) de edificabilidad urbanística destinada a uso de vivienda, correspondiendo 480,00 m²(t) a la parcela "a.40.1" y 619,80 m²(t) a la parcela "a.40.2".
- Por otro, en la parte inferior, al Sur del nuevo vial público proyectado, las tres nuevas parcelas residenciales de tipología "a.40. Residencial de bajo desarrollo", se ordenan con un techo conjunto de 1.890,00 m²(t) de edificabilidad urbanística destinada a uso de vivienda, correspondiendo 630,00 m²(t) a cada una de las tres parcelas ("a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5").

Se muestran a continuación las características de las referidas parcelas ordenadas, agrupadas por las dos zonas edificatorias diferenciadas:

Parcela ordenada	Superficie de parcela [m²]	Edificabilidad uso de vivienda [m²(t)]	Nº máximo de viviendas	Medias	
				Edificabilidad [m²(t)/m²]	Densidad [viv./Ha.]
"a.40.1"	1.108,36	480,00	4	--	--
"a.40.2"	4.453,00	619,80	6	--	--
Zona "Superior"	5.561,36	1.099,80	10	0,1978	17,98
"a.40.3"	1.116,14	630,00	5	--	--
"a.40.4"	1.104,14	630,00	5	--	--
"a.40.5"	1.593,64	630,00	5	--	--
Zona "Inferior"	3.813,92	1.890,00	15	0,4956	39,33
SUBÁMBITO	9.375,28	2.899,80	25	--	--

Así, la totalidad de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso de vivienda asciende a 2.989,80 m²(t), conforme a la edificabilidad residencial máxima permitida por la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de 2010, -0,24 m²(t)/m²-.

Esa edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso de vivienda se complementa con una edificabilidad urbanística bajo rasante destinada a usos auxiliares y/o complementarios del residencial, establecida con carácter de máximo para cada una de las cinco parcelas residenciales ordenadas en el 100% de la edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda. Dicha edificabilidad para usos auxiliares se dispondrá en unas únicas plantas de sótano para cada parcela ordenada. En todo caso, su concreta cuantificación se efectuará mediante la tramitación de las correspondientes licencias de edificación a elaborar para el desarrollo de dichas parcelas.

El programa de vivienda se ajusta a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, ordenándose un número máximo de 25 nuevas viviendas.

De ellas, un total de 10 unidades se emplazarán en las dos parcelas ordenadas en la parte superior o al Norte del nuevo viario público (parcelas "a.40.1" y "a.40.2"), y las restantes 15 viviendas se corresponden con las edificaciones a implantar en las parcelas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5", ordenadas en la parte inferior o al Sur del referido viario.

La totalidad de dichas viviendas y usos auxiliares se vinculan al régimen de promoción libre.

10.3.- El sistema de transporte, la red viaria y los aparcamientos.

A pesar de la limitada escala de intervención territorial de este Plan Especial, se plantea, en el exterior del Subámbito, una previsión específica de actuación respecto del transporte público urbano. En concreto, en el Paseo de Igeldo, en las proximidades de "Txapaldegi Berri", junto a la mejora y reurbanización de los espacios peatonales públicos de ese entorno, se prevé la habilitación en el exterior del Subámbito de una nueva parada del autobús urbano (línea 16, a Igeldo), que, junto a la previsión de continuidad de la red peatonal pública a través de la servidumbre de paso y uso público prevista en las parcelas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5", mejorará indiscutiblemente las conexiones peatonales y de transporte público, en las debidas condiciones de seguridad, del entorno de "Erregenea" con el resto del barrio de El Antiguo - Ondarreta y de la ciudad. Esta nueva parada de autobús supondrá una notable mejora de conexión en transporte público de los residentes del Ámbito de "Erregenea" ("Grupo Igeldo Bide", villas existentes al borde del camino privado de servidumbre y edificaciones apoyadas en el Camino de Marbil), así como de los usos terciarios de afluencia pública localizados en ese entorno (Hotel Avenida y Restaurante Rekondo, localizados en el Paseo de Igeldo números 55 y 57, respectivamente).

Como ya se ha señalado, el criterio general de intervención de la ordenación pormenorizada respecto de la red viaria es la configuración de un anillo viario que conecte el Camino de Marbil con el Paseo de Igeldo, a la altura del Restaurante Rekondo. Y ello se consigue mediante, por un lado, la ordenación de un nuevo vial público con sección suficiente para habilitar tráfico en las dos direcciones, desde el citado Camino de Marbil hasta su encuentro con el actual camino privado de servidumbre que delimita el Subámbito por el Oeste, -encuentro que se resuelve mediante la ordenación de una pequeña rotonda que posibilita el giro de vehículos-, y, por otro, la reurbanización a modo de nuevo viario público de coexistencia de dicho camino en su tramo que va desde la citada rotonda hasta el Paseo de Igeldo, en este caso, en una única dirección. Así, mediante este nuevo vial público el conjunto del Ámbito de "Erregenea" participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos rodados que se obtiene con la ordenación propuesta.

Ese nuevo anillo viario contará con la disposición de aceras peatonales, en ambos lados en el nuevo trazado, desde el Camino de Marbil hasta la rotonda prevista, y en un único lado, pero con una urbanización "de coexistencia", desde dicha rotonda hasta el Paseo de Igeldo, dada la limitación del ensanchamiento de la sección del actual camino privado, que se reurbaniza y se incorpora al dominio público municipal.

Esos itinerarios peatonales de carácter público se complementan con la previsión de una servidumbre de uso público peatonal a través de los tramos de aceras y escaleras que se ordenan en el conjunto de las nuevas parcelas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5", que complementan unos itinerarios peatonales seguros que conectan el conjunto del Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregenea", desde el Camino de Marbil, con el resto del barrio de El Antiguo - Ondarreta, ya en el Paseo de Igeldo.

Por otro lado, se mejora asimismo de manera sustancial la seguridad vial en el punto del giro de entrada desde el Paseo de Igeldo que se realiza mediante el vial de carácter privado que da servicio rodado a las actuales edificaciones residenciales del

"Grupo Igeldo Bide" así como a las nuevas parcelas ordenadas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5", mediante la actuación de reurbanización prevista (pasos de cebras, elementos de reducción de la velocidad viaria,...) y la instalación de la nueva parada del autobús urbano referida.

Así, tras un exhaustivo estudio y contraste con los Servicios Técnicos del Departamento de Movilidad del Ayuntamiento, de distintas alternativas de ordenación viaria y accesibilidad planteadas para el Subámbito, al objeto de resolver de forma integral la accesibilidad y conexión con la trama viaria existente en sus límites desde la nueva zona residencial que se proyecta, la solución finalmente propuesta por la ordenación pormenorizada resuelve de forma más correcta e integral las conexiones viarias del Subámbito con los viarios exteriores y circundantes al mismo.

Las mejoras circulatorias que se obtienen con los accesos proyectados en la solución definitiva de la red viaria, respecto de la actual situación, son evidentes, racionalizándose el funcionamiento del tráfico rodado y optimizándose los accesos al Subámbito y al conjunto del Ámbito Urbanístico de "Erregenea", tanto por la ordenación de un nuevo tramo viario como del tratamiento de reurbanización y conversión al dominio y uso público de buena parte del actual camino privado de servidumbre existente.

Respecto del aparcamiento ha de señalarse que dada la ordenación de parcelas de tipología edificatoria de baja densidad, que cuentan todas ellas con espacios de aparcamiento tanto en el interior de las edificaciones, como, incluso en los espacios libres en el interior de las parcelas privadas, no se considera aconsejable ni necesaria la ordenación de plazas de aparcamiento en superficie pública.

Así, el cumplimiento del estándar mínimo para aparcamiento de vehículos previsto en el artículo 6.1.c) del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, se efectúa mediante la previsión de un mínimo de 50 plazas de aparcamiento, -a razón de 2 plazas/viv.-, para el conjunto de las 5 parcelas residenciales ordenadas, a disponer en las primeras plantas de sótano previstas para las edificaciones residenciales proyectadas.

Dichas plazas, se complementan con la previsión de un número aproximado de otras 20 plazas de aparcamiento en el exterior de las parcelas privadas "a.40.3", "a.40.4" y "a.40.5", en la parte Norte de éstas.

De este modo, se proyectan un total aproximado de unas 70 plazas de aparcamiento para vehículos, todas ellas con carácter de dominio y uso privado, que referidas al total de la superficie edificable sobre rasante -2.989,80 m²(t)-, proporcionan un estándar dotacional de 2,34 plaza/100 m²(t).

Se cumple así, con las 70 plazas estimadas, todas ellas en las parcelas de titularidad privada ordenadas, con un estándar superior el mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, establecido por el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos* para los suelos urbanos no consolidados de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad $[0,35 \times 2.989,80 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 42 \text{ plazas de aparcamiento}]$, y recogido en el artículo 63 "*Condiciones generales de ordenación*

de la dotación de aparcamientos" de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2010

Dicho estándar de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas se complementa con una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas, establecida, en atención a la tipología edificatoria planteada (tipología abierta de bajo desarrollo) y a la localización urbana del Subámbito, en 2 plazas por vivienda (50 plazas), superior al estándar de 1 plaza por cada 100 m²(t) o fracción, establecido en el referido artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan general. Las mismas se dispondrán en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas residenciales, bien en las plantas bajas o primeras de sótanos previstas en las mismas, bien en el exterior de esas edificaciones, en los espacios privados no edificados de cada una de las parcelas ordenadas.

Asimismo, de conformidad con el nuevo Decreto de Habitabilidad se reservarán los espacios requeribles para carros y sillas de bebé y de movilidad reducida.

10.4.- Las zonas verdes y los espacios libres.

Como ya se ha señalado, tanto las condiciones de emplazamiento y orográficas del Subámbito como la tipología edificatoria de baja densidad, con terrenos libres de uso privado, ordenada, dificulta y no aconseja la ordenación de espacios libres de carácter público en el mismo. La evaluación desde la perspectiva de género de la disponibilidad de dichos espacios redunda en su inoportunidad.

Su localización conferiría a dichos espacios libres de carácter público un evidente carácter de "marginalidad" y escasa utilización futura, empobreciendo el entorno, y constituyendo un indudable riesgo de inseguridad ciudadana, tanto para los nuevos residentes del Subámbito, como, incluso para los de su entorno próximo, carente de este tipo de espacios, dada la resolución de la "vida pública" en los espacios públicos de resto del barrio de "El Antiguo - Ondarreta" situados en sus inmediaciones (Parque Zubimusu y plazas de Oñati, Daira de Borjador, Plymouth, Reno y Bayona) así como en los propios espacios privados de las edificaciones residenciales implantadas.

No obstante, se ordena una zona verde al objeto de disponer de superficie destinada a la plantación de arbolado que contribuya al mantenimiento de una imagen verde de la ladera, a modo de configuración vegetal y apantallamiento de la obra viaria proyectada.

Así, la dotación proyectada para zonas verdes y plantación de arbolado público representa una superficie de 919,40 m², lo que significa el 7,38% de la superficie total del Subámbito. Ello representa un estándar de 36,78 m²/viv. respecto del total máximo de 25 viviendas proyectadas.

A su vez, este estándar dotacional verde se verá complementado con la obligación de disponer de un itinerario peatonal público que posibilite la conexión peatonal entre distintos tramos de la denominada Carretera del Faro (concretamente, entre el Paseo del Faro nº 15 y el Paseo del Faro números 22-24).

Dicho itinerario peatonal se determina, dentro de los criterios y objetivos generales de ordenación para el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro", como parte de las intervenciones de mejora de la red peatonal, ordenándose un nuevo recorrido directo con escaleras a través de la parcela actualmente ocupada por el edificio "Villa Txiki" (Paseo del Faro nº 17), que se declara fuera de ordenación desde el propio Plan General de Ordenación Urbana de 2010.

En concreto, la superficie de dicha actuación prevista para mejora de esa red peatonal asciende a 122,79 m². Su consideración a los efectos del cumplimiento del estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres responde a lo dispuesto en el artículo 6 "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad", en cuanto que se identifican los referidos espacios libres con parques, jardines, espacios peatonales y plazas.

El conjunto de ambas zonas públicas alcanza una superficie de 1.042,19 m², lo que conlleva un déficit inicial, -sin atender a la edificabilidad previamente materializada-, de 826,43 m², para el que se planteará su correspondiente monetización o compensación económica.

En atención a su calificación pormenorizada se han de distinguir así los siguientes elementos:

- Con calificación de "f.10 Espacios libres urbanos": las zonas verdes, que una superficie total de 919,40 m², se disponen básicamente, a modo de separación y apantallamiento vegetal, entre la parte trasera de la parcela de "Txapaldegi Berri" y el nuevo viario público proyectado.

Si bien presenta una localización y configuración un tanto marginal, su disposición tiene como objeto reforzar, mediante la plantación del arbolado que constituye el estándar dotacional de vegetación, el apantallamiento vegetal frente al nuevo viario público proyectado, conformando entre los usos residenciales y el referido vial una imagen "verde" en el frente de la ladera. El tratamiento de arbolado con el que se debe dotar y tratar ese espacio en el Proyecto de Urbanización contribuirá al cumplimiento de dicha función.

En su colindancia se ordena, ya en la zona "e.10 Red de comunicación viaria", la acera peatonal pública que forma parte de las intervenciones de mejora de la red peatonal en el entorno de "Erregenea" planteadas.

- Con calificación de "e.10 Red de comunicación viaria": el itinerario peatonal público que, conforme a las determinaciones del vigente Plan General, se ha de configurar a modo de recorrido directo con escaleras a través de la parcela actualmente ocupada por el edificio denominado "Villa Txiki" (Paseo del Faro nº 17), en el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro". Su superficie es de 122,79 m².

Su configuración constituye uno de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el planeamiento general vigente para el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro".

A estos efectos, cabe señalar que dicha determinación implica una clara mejora en las condiciones de accesibilidad de la red peatonal del conjunto del entorno del Paseo del Faro, para lo que se ha delimitado el ámbito de intervención definido como Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14".

10.5.- Las otras dotacionales públicas.

Dada la localización periférica del Subámbito en el conjunto del contexto urbano del barrio de "El Antiguo - Ondarreta", la tipología edificatoria propuesta, -viviendas de baja densidad en parcelas con terrenos privados libres de edificación-, la reducida densidad de viviendas resultantes, -20 viv./Ha.-, las condiciones orográficas en ladera que presenta el Subámbito, y el reducido ámbito territorial del mismo, puede concluirse que el Subámbito no reúne o presenta las condiciones adecuadas para la materialización de las denominadas "otras dotaciones públicas locales" en el interior del mismo, por lo que no resulta ni posible ni aconsejable la ordenación de nuevos suelos para estas dotaciones públicas.

Así mismo no resulta de interés para el Ayuntamiento disponer de locales construidos para el cumplimiento de dichas dotaciones en el interior de la actuación proyectada, dada la referida localización periférica del Subámbito en el barrio de El Antiguo - Ondarreta, así como la reducida densidad de viviendas y poblacional, que caracteriza el Subámbito.

A esos efectos, cabe señalar que de conformidad con el artículo 7 del *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares dotacionales legalmente previstos para el suelo urbano no consolidado, la ordenación urbanística podrá establecer su compensación económica.

En consecuencia, la ordenación pormenorizada propuesta plantea la compensación económica de dichas dotaciones públicas, cuya determinación y cuantía compensatoria será inicialmente determinada en el Plan Especial de Ordenación Urbana para aprobación inicial. La cuantía que resulte se ingresará en el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de la adquisición por parte del Ayuntamiento de terrenos para nuevas dotaciones o de renovación y mejora y/o recualificación urbana de las dotaciones existentes en el entorno de dicho barrio de "El Antiguo - Ondarreta", que flexibilice y permita una mejora en la disponibilidad y cualificación de ese tipo de espacios dotacionales públicos localizados en ese entorno próximo.

11.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián de 2010 clasifica como suelo urbano la totalidad de los terrenos que conforman el denominado Subámbito urbanístico "AO.12.1 Txapaldegi Berri", afectados por la presente propuesta de ordenación pormenorizada.

A su vez, dicho Plan General remite la categorización de los terrenos de este Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" a lo que se establezca en el Plan Especial a formular para el desarrollo del mismo.

Conforme al artículo 56 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada *"la categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado"*.

A esos efectos, el presente Plan Especial categoriza la totalidad de los terrenos que conforman el denominado Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, por no comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos y exigidos por la nueva ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos existe o se hubiera de construir. Se considera así que los referidos reúnen las condiciones establecidas para ello en la legislación urbanística vigente (artículo 11.3.b.1.a) de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*).

Y ello, en plena consonancia con la previsión contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010 de incluir dicho Subámbito en el Ámbito de Actuación Integrada denominada "AAI.I.5", conjuntamente con los terrenos del definido y delimitado, -también por el Plan General vigente-, Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", localizado en el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro".

12.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA PLANTEADA.

Dichas condiciones serán las recogidas en el Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del Plan Especial de Ordenación Urbana, en su texto para aprobación inicial.

Responderán, entre otras, a las siguientes determinaciones:

- A.- De conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Particulares del vigente Plan General de 2010 correspondientes al Ámbito Urbanístico "AO.12 Erregeneea", se delimita el denominado **Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5"** (que ahora se denomina "Txapaldegi Berri"), conformado por la totalidad del Subámbito del mismo nombre, -terrenos que se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada-, cuya superficie es de **12.457,50 m²**, al que se adscribe el denominado Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", con una superficie de **122,79 m²**, conformado por los terrenos de la denominada "Villa Txiki" (Paseo del Faro nº 17), situada en el Ámbito Urbanístico "AO.14 Carretera del Faro".

Este Ámbito de Actuación Integrada ha de ser objeto del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora que deberá, entre otros extremos, establecer las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución correspondientes, y determinar el sistema de actuación para la ejecución de las mismas.

Asimismo, dicho Programa determinará las condiciones de proyección y ejecución de la urbanización del ámbito territorial objeto del mismo. Dicho Programa preverá la ejecución de esa urbanización en una única fase.

- B.- La obtención, mediante expropiación de los bienes y derechos afectados que se localizan en el referido Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" (Paseo del Faro nº 17), será a cargo del desarrollo de la Unidad de Ejecución "Txapaldegi Berri", para lo que se formulará y tramitará el correspondiente Proyecto de Expropiación, que incluirá la correspondiente "Relación de bienes, derechos y titulares afectados" así como la correspondiente "Tasación", cuyos honorarios profesionales serán también a cargo de dicho desarrollo.
- C.- El Proyecto de Urbanización del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" incluirá las obras de urbanización correspondientes a la ejecución del nuevo recorrido directo mediante escaleras a través de la parcela actualmente ocupada por el edificio "Villa Txiki" (Paseo del Faro nº 17), declarado fuera de ordenación por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010.
- D.- La ejecución de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana que definitivamente se apruebe, así como en el

resto de los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, etc.).

- E.- Se declaran fuera de ordenación tanto la denominada "Casa del guarda" de "Villa Atsegina" (Camino de Marbil nº 23) como el conjunto de pequeños cobertizos, obras e instalaciones que resultan incompatibles con la ejecución de las previsiones de ordenación pormenorizada propuestas.

13.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", clasificado como suelo urbano, está inserto en la trama urbana de la ciudad de Donostia / San Sebastián, y, en concreto, del barrio de El Antiguo - Ondarreta, emplazándose en el límite Oeste del mismo, apoyado en la carretera de subida a Igeldo, contando con una correcta comunicación peatonal y de transporte público urbano (línea 16 de autobús urbano, dBus, a Igeldo) con el resto del barrio y de la ciudad.

Se trata de un pequeño "vacío urbano" localizado entre el grupo de edificaciones residenciales denominado "Grupo Igeldo Bide" (Paseo de Igeldo números 42-44, 46-48, 50-52, 54-56, 58-60, 62-64 y 68) y las edificaciones de carácter residencial o villas situadas en su lado occidental ("Txapaldegi Berri", "San Rafael", "Torremolinos", "Txoritxuek", "Gure Ametsa", "Rosales" y "Ostolaza"), cuya situación actual está caracterizada, parcialmente, por un estado de abandono e infrautilización urbana, con cierto "aislamiento" de su entorno inmediato conformado por el resto del barrio de "El Antiguo - Ondarreta".

Elaborado en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, el objetivo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" es el de determinar el régimen de ordenación pormenorizada, y, con ese fin, determinar las bases para la incorporación de dicho "vacío urbano" mejorando las condiciones de conexión y accesibilidad, rodada y peatonal, del entorno de Erregenea con el resto del barrio y de la ciudad, contribuyendo a la regeneración urbana del Ámbito "AO.12 Erregenea".

Ese objetivo se sustenta, entre otros, en los siguientes criterios y propuestas:

- A.- La reordenación de un anillo viario, a modo de circunvalación general del Ámbito "AO.12 Erregenea", que conecte el Camino de Marbil con el Paseo de Igeldo, en el entorno del actual encuentro del camino privado de servidumbre de las villas residenciales localizadas en el extremo occidental de "Erregenea" con el Paseo de Igeldo, a la altura del Hotel Avenida y del Restaurante Rekondo, que conlleva una mejora de la conexión viaria (rodada y peatonal) de las edificaciones de "Erregenea" con el resto del barrio de El Antiguo - Ondarreta.

Dicho anillo viario se ordena, condicionado por las características orográficas del Área, mediante el trazado de un nuevo vial que atraviesa el Subámbito de Este a Oeste, en donde se emplaza una pequeña rotonda, hasta la que se habilita el tráfico rodado en doble dirección. A partir de la referida rotonda, el anillo se cierra mediante la reurbanización del actual camino privado de servidumbre hasta su encuentro con el Paseo de Igeldo, que adquiere carácter y naturaleza de dominio y uso público.

Se complementa esa actuación en el sistema público de movilidad con la previsión de una nueva parada de autobús urbano (línea 16 de dBus, a Igeldo) en las proximidades de la edificación "Txapaldegi Berri", cuyo entorno se mejora y reurbaniza con la previsión de nuevos pasos de cebra y elementos de

disminución de la velocidad del tráfico rodado que discurre por el Paseo de Igeldo.

- B.- El desarrollo pormenorizado del ámbito residencial previsto en el Plan General, en las debidas condiciones generales de calidad urbana y ambiental mediante la ordenación de 5 nuevas parcelas edificables de tipología abierta de baja densidad o desarrollo, emplazadas atendiendo a la situación de la ladera tras la proyección del viario previsto.

Así, en la parte baja o inferior de la ladera, al Sur del nuevo viario público, se ordenan tres nuevas parcelas residenciales edificables, en las que se concentra la mayor parte de la edificabilidad urbanística, 1.890,00 m²(t), para albergar un número máximo conjunto de 15 viviendas, en una superficie privada total de 3.813,92 m². Ello conlleva una edificabilidad media de 0,50 m²(t)/m²(parcela neta) y una densidad, también media respecto de las parcelas netas, de 39 viv./Ha. para esa parte inferior de la ladera.

Por el contrario, -y con el objeto de reducir la presencia edificatoria en la parte alta de la ladera, al tiempo que posibilitar el mantenimiento de buen aparte del arbolado ornamental de notable porte existente-, en la parte superior de la ladera, al Norte del nuevo viario público proyectado, se ordenan dos únicas parcelas residenciales con una superficie conjunta de 5.561,36 m² y una edificabilidad urbanística, también conjunta, de 1.099,80 m²(t), para albergar un número máximo de 10 viviendas. A su vez, ello conlleva una edificabilidad media de 0,20 m²(t)/m²(parcela neta) y una densidad, también media respecto de las parcelas netas, de 18 viv./Ha. para esa parte superior de la ladera.

Además la segunda de las parcelas ordenadas en esa parte superior de la ladera se ordena, -en atención a la existencia del referido arbolado ornamental de notable porte que se pretende conservar en la mayor medida posible-, con unas condiciones de superficie de parcela y unos parámetros de implantación de la edificación más flexibles, que se irán pormenorizando progresivamente a lo largo de la tramitación del Plan Especial.

- C.- Plantear una ordenación pormenorizada que contribuya a mejorar las condiciones de comunicación peatonal del conjunto residencial del Ámbito de "Erregenea" (incluidas las nuevas edificaciones residenciales ordenadas en el Subámbito) con su entorno inmediato, al tiempo que posibilite su continuidad, en las debidas condiciones de calidad y seguridad, con el resto del barrio y de la ciudad.

Para ello, la ordenación interior del Subámbito se efectúa en atención a las medidas para garantizar la integración del ámbito en las redes peatonales del barrio de "El Antiguo - Ondarreta" y de la ciudad de Donostia - San Sebastián, posibilitando unos itinerarios de conexión peatonal en condiciones de seguridad entre el Camino de Marbil y el Paseo de Igeldo.

- D.- Determinar las bases de la ordenación urbanística pormenorizada del Subámbito en condiciones que permitan la implantación en él del desarrollo urbano previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010. En consonancia con ello, esta ordenación pormenorizada prevé el desarrollo de un

total máximo de 25 nuevas viviendas ordenadas en un total de 5 parcelas residenciales de tipología de baja densidad o desarrollo, con una edificabilidad urbanística máxima de 2.989,80 m²(t) para el uso de vivienda.

- E.- Por último, el establecimiento de las bases para garantizar que el referido desarrollo urbanístico se ejecute en las adecuadas condiciones de programación y ejecución efectiva, lo que se consigue mediante el establecimiento y delimitación del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5" ("Txapaldegi Berri"), en el que se incluye y/o adscribe el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" ("Villa Txiki", Paseo del Faro nº 17) y en el que se materializarán la totalidad de las determinaciones urbanísticas establecidas desde la ordenación estructural y pormenorizada.

Donostia / San Sebastián, 30 de noviembre de 2023.

MITXELENA ARQUITECTOS S.L.P.U.

ANEXO "I"

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CUADROS.

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

* Superficie del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri": **12.457,50 m².**

* Zona global: **"A.40 / AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo".**

* Zonificación pormenorizada:

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		Superficie [m²]
Parcela / Zona	Uso y Tipología	
"a.40.1"	Residencial de bajo desarrollo	1.108,36
"a.40.2"	Residencial de bajo desarrollo	4.453,00
"a.40.3"	Residencial de bajo desarrollo	1.116,14
"a.40.4"	Residencial de bajo desarrollo	1.104,14
"a.40.5"	Residencial de bajo desarrollo	1.593,64
Total RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO ("a.40")		9.375,28
"e.10"	Red de comunicación viaria	2.162,82
"f.10"	Espacios libres urbanos	919,40
Total ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		3.082,22
TOTAL		12.457,50

2.- EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS POR PARCELAS EDIFICABLES Y USOS.

PARCELA	SUPERFICIE [m²]	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]		
		VIVIENDA	AUXILIARES	TOTAL
"a.40.1"	1.108,36	480,00	480,00	960,00
"a.40.2"	4.453,00	619,80	619,80	1.239,60
"a.40.3"	1.116,14	630,00	540,00	1.170,00
"a.40.4"	1.104,14	630,00	542,00	1.172,00
"a.40.5"	1.593,64	630,00	570,00	1.200,00
TOTAL	9.375,28	2.989,80	2.751,80	5.741,60

3.- CARACTERÍSTICAS Y EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS ORDENADAS.

* Parcela "a.40.1". Residencial de bajo desarrollo.

PARCELA "a.40.1".		Superficie de parcela:	1.108,36 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre/bajo rasante:			480,00 m².
PLANTAS	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]	
Sótano 1º	Garaje y anejos	480,00	
Sobre rasante	Vivienda	480,00	

Número máximo de viviendas: 4 unidades.

Dotación mínima de aparcamientos: - automóviles: 8 plazas.
- bicicletas: 8 plazas.

* Parcela "a.40.2". Residencial de bajo desarrollo.

PARCELA "a.40.2".		Superficie de parcela:	4.453,00 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre/bajo rasante:			619,80 m².
PLANTAS	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]	
Sótano 1º	Garaje y anejos	619,80	
Sobre rasante	Vivienda	619,80	

Número máximo de viviendas: 6 unidades.

Dotación mínima de aparcamientos: - automóviles: 12 plazas.
- bicicletas: 12 plazas.

* Parcela "a.40.3". Residencial de bajo desarrollo.

PARCELA "a.40.3".		Superficie de parcela:	1.116,14 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre/bajo rasante:			630,00 m².
PLANTAS	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]	
Sótano 1º	Garaje y anejos	540,00	
Sobre rasante	Vivienda	630,00	

Número máximo de viviendas: 5 unidades.

Dotación mínima de aparcamientos: - automóviles: 10 plazas.
- bicicletas: 10 plazas.

* **Parcela "a.40.4". Residencial de bajo desarrollo.**

PARCELA "a.40.4".		Superficie de parcela:	1.104,14 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre/bajo rasante:			630,00 m².
PLANTAS	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]	
Sótano 1º	Garaje y anejos	542,00	
Sobre rasante	Vivienda	630,00	

Número máximo de viviendas: 5 unidades.

Dotación mínima de aparcamientos: - automóviles: 10 plazas.
- bicicletas: 10 plazas.

* **Parcela "a.40.5". Residencial de bajo desarrollo.**

PARCELA "a.40.5".		Superficie de parcela:	1.593,64 m².
.- Superficie máxima ocupada en planta sobre/bajo rasante:			630,00 m².
PLANTAS	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA [m²(t)]	
Sótano 1º	Garaje y anejos	570,00	
Sobre rasante	Vivienda	630,00	

Número máximo de viviendas: 5 unidades.

Dotación mínima de aparcamientos: - automóviles: 10 plazas.
- bicicletas: 10 plazas.

ANEXO "II"

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AO.12 ERREGENEA", DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN.

A.U. "AO.12 ERREGENEA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno situada al borde del Paseo de Igeldo, en la ladera que da frente al Ensanche de Ondarreta.

Tiene una superficie de 111.000 m², y está desarrollada en su práctica totalidad con edificaciones que, en su mayor parte, responden a modelos de baja densidad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las parcelas no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuya edificabilidad quede por debajo de la asignada con carácter general.
- * Con este criterio se delimita el subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", en el que además de la implantación de nuevas edificaciones residenciales para unas 25 viviendas, se prevé la ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.

El citado Subámbito, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", (emplazado en el Ámbito AO.14), forman parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5".

- * Adscripción al Sistema General de Espacios libres del actual Parque de Erregenea ampliado con otros terrenos limítrofes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 66.774 m²)

1.1.1.- Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" (Superficie: 12.353 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (referida al Subámbito).

* Sobre rasante: 0,24 m²(t)/m²

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y

A.U. "AO.12" (Cont.)

a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- * Sobre rasante.
 - Perfil de edificación..... III
 - Altura de edificación 10,50 m.
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los citados parámetros generales.
- * Bajo rasante.

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

B.- Condiciones generales de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
- * Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada se vincula al régimen de promoción libre

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial (Superficie: 54.421m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
 - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
 - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

Edificabilidad sobre parcela aportada 0,15 m²(t)/m²(p)
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas que superen el citado parámetro

A.U. "AO.12" (Cont.)

- * Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
 - b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
 - * Sobre rasante.
 - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".
Se consolidan las condiciones definidas por las construcciones existentes
 - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . Perfil de edificación III
 - . Altura de edificación 10,50 m.
 - * Bajo rasante
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
 - c) Condiciones de parcelación.
 - * Superficie mínima de parcelas "a.40":..... 2.000 m²
 - * Se consolidan las parcelas existentes que cuenten con una superficie inferior a la citada.
- B.- Condiciones generales de uso.
- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40".
 - b) Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40. Residencial de bajo desarrollo":
 - * Criterio general: 4 (cuatro) viviendas por parcela.
 - * Parcelas con superficie superior a 2.000 m²: 6 (seis) viviendas.
 - * Se consolidan las parcelas que cuenten con un número superior de viviendas.

A.U. "AO.12" (Cont.)

1.2.- Zona "E.10 / AO.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 2.143 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AO.12 –Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie:42.083 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "F.10", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, que, en su caso, podrá incluir también al Subámbito "AO.14.1 Villa Txiki".

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen general de programación y ejecución.

El subámbito "AO.12.1. Txapaldegí Berri" y el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI. I.5" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

5.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

El Plan Especial a formular para el subámbito "Txapaldegí Berri" ordenará un vial que, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo, cierre un anillo de acceso al Ámbito.

A.U. "AO.12" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

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

b) Resto del Ámbito Urbanístico

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Será la determinada en cada parcela por el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.

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

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

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen en el subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" serán las definidas en el Plan Especial a formular.

A.U. "AO.12" (Cont.)

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- * Sobre rasante.
Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.
- * Bajo rasante.
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

La categorización de los terrenos de este subámbito será la que se establezca en el Plan Especial a formular en el mismo.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

A.U. "AO.12" (Cont.)

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de posibles bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

- * Tratándose del ámbito de actuación integrada "AAI.I.5", las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél.
- * Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en el A.A.I., así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a él, serán consideradas como cargas propias del mismo a los efectos de su ejecución y abono.

A.U. "AO.12" (Cont.)

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

DOCUMENTO

"2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA"

ÍNDICE

- 01.- Localización y emplazamiento del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
- 02.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".
- 03.- Delimitación del Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri". Detalle de los reajustes propuestos.
- 04.- Alternativas de ordenación. Imágenes urbanas.
 - 04.1.- Alternativa "A".
 - 04.2.- Alternativa "B".
 - 04.3.- Alternativa "C".
 - 04.3.1.- Alternativa Edificatoria "C.1". Planta.
 - 04.3.1.- Alternativa Edificatoria "C.1". Secciones.
 - 04.3.2.- Alternativa Edificatoria "C.2". Planta.
 - 04.3.2.- Alternativa Edificatoria "C.2". Secciones.
 - 04.3.3.- Alternativa Edificatoria "C.3". Planta.
 - 04.3.3.- Alternativa Edificatoria "C.3". Secciones.
- 05.- Zonificación pormenorizada.
- 06.- Régimen de dominio y uso del suelo.