

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.E.O.U). DE “SARRUETA Y ENTORNO”

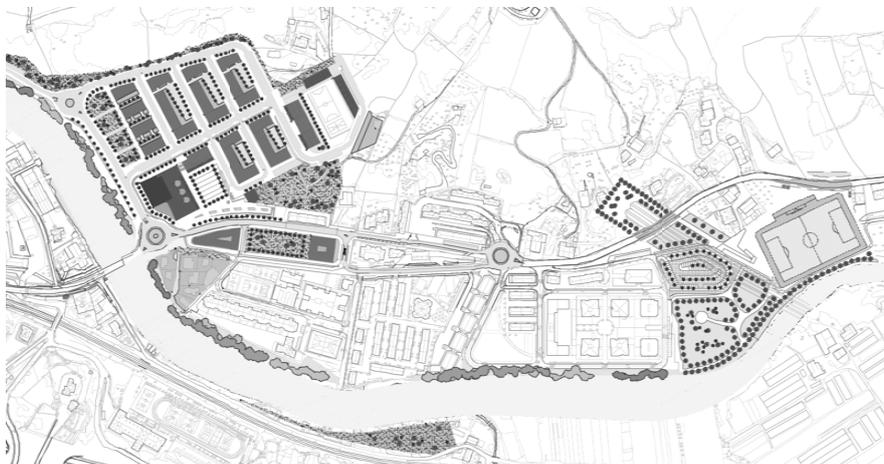
Ámbitos del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.

“MA.05.1, TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA”, “MA.05.2, ZAPIRAIN”,
“MA.06, SARRUETA” y “MA.07.2, ATORRASAGASTI”.

(MARTUTENE). DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Documento 6.

RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA



EQUIPO DE TRABAJO:

U.T.E. Lombera-Endara, 1.

Juan Ramón Lombera García, arquitecto.

c/ Pedro Azkue Elozegi, Ingeniero C.C. y Puertos (ENDARA, Ingenieros Asociados, S.L.,)



Documento 6.

RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

INDICE

1.	Fundamento legal y objeto de este documento.....	pág. 3
2.	Proceso de elaboración y tramitación del P.E.O.U.....	3
3.	Ámbito territorial del P.E.O.U.....	3
4.	Contenido formal y organización del documento de P.E.O.U.....	4
5.	La situación actual.....	4
6.	La ordenación urbanística precedente: el P.G.O.U. de 1995.....	5
7.	Contenidos sustanciales el "P.E.O.U. de Sarrueta y entorno".	8
8.-	Medidas generales de carácter ambiental.....	9
9.	Propuestas de ordenación de cada ámbito y subámbito.....	10
10.	Régimen de ordenación existente y régimen de ordenación propuesto. Cuadros comparativos.....	14
11.	Tramitación y vigencia del P.E.O.U.....	15
12.	Suspensión del otorgamiento de licencias.....	15
13.	Participación ciudadana.....	15
-	Plano nº 1: COMPARACIÓN DE LÍMITES EN LA SITUACIÓN ACTUAL.	
-	Plano nº 2: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.E.O.U..	

1. FUNDAMENTO LEGAL Y OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

1.1. El presente documento de "Resumen ejecutivo" del Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) de los subámbitos "MA.05.1, TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA", "MA.05.2, ZAPIRAIN", y "MA.07.2, ATORRASAGASTI", así como del ámbito "MA.06, SARRUETA" del barrio de MARTUTENE de la ciudad, definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, da cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Según el citado precepto, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Por su parte, el 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, precisa aquella primera obligación señalando que con la mencionada delimitación "...se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

1.2. El objeto del presente texto es, pues, dar cumplimiento a las citadas exigencias legales, exponiendo de manera resumida, por una parte, la situación urbanística precedente y, por otra, la propuesta de ordenación del P.E.O.U., con el fin de conocer tanto ésta como las diferencias entre ambas situaciones.

2. PROCESO DE ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL P.E.O.U.

- Este documento concluye un proceso iniciado hacia el año 2006, formalizado en el documento de "avance" del año 2010' - que contemplaba objetivos territorialmente más extensos y diversos contenidos de ordenación, los cuales han evolucionado por razones de interés municipal; redactado en Julio de 2014, este P.E.O.U. se presenta para el trámite de aprobación inicial.

Durante la elaboración del P.E.O.U. de "Sarrueta y entorno" han sido frecuentes los contactos con responsables y técnicos municipales; asimismo se han barajado varias soluciones alternativas a las oficialmente presentadas al Ayuntamiento en Julio-Septiembre de 2010, las cuales han sido sometidas, en su día, al conocimiento los vecinos del barrio, exponiendo éstos sus sugerencias.

3. AMBITO TERRITORIAL DEL P.E.O.U.

El Plan General de Ordenación Urbana prevé, en su desarrollo, la redacción de un único documento de ordenación pormenorizada que abarca las siguientes áreas del barrio de Martutene de Donostia-San Sebastián:

- Suámbito "MA.05.1, TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA" 25.403,- m2.
(Superficie, excluido el suelo consolidado: 22.396,- m2.
- Suabámbito "MA.05.2, ZAPIRAIN" 37.491,- m2
- Ámbito "MA.06, SARRUETA" 79.458,- m2
- Subámbito "MA.07.2, ATORRASAGASTI" 9.980,- m2

4. CONTENIDO FORMAL Y ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE P.E.O.U..

El documento de P.E.O.U. está constituido, a su vez, por los siguientes:

- Documento "1.- Memoria".
 - "1.1. Memoria informativa y justificativa".
 - "1.2. Directrices de organización y gestión de la ejecución."
- Documento "2.- Estudio económico"
 - "2.1.- Estudio de viabilidad económico-financiera"
 - "2.2.- Informe de sostenibilidad económica"
- Documento "3.- Estudio ambiental y Evaluación acústica"
 - "3.1. Estudio ambiental."
 - "3.2. Evaluación acústica."
- Documento "4.- Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General"
Incluye "Ficha-Resumen de contenidos normativos" y "Ficha- Gráfica" por cada parcela.
- Documento "5.- Planos".
- Documento "6.- "Resumen Ejecutivo de la ordenación urbanística propuesta".

5. LA SITUACIÓN ACTUAL.

5.1. Ubicación, descripción y extensión.

1.- El territorio objeto de ordenación de este Plan Especial se emplaza en el barrio de Martutene de Donostia ("MA" del P.G.O.U.) y comprende terrenos poco ocupados y precariamente urbanizados en el ámbito de Sarrueta, conteniendo un campo de fútbol, pabellones industriales desperdigados, y otros usos residenciales y mixtos.

El lugar conocido como "Trinquete" contiene una parte muy edificada con tipos heterogéneos, residenciales y de pequeña industria. Asimismo incluye la pequeña ciudad-jardín de Martutene, a la orilla del Urumea.

Al sur de las mencionadas áreas se ubica el sub-ámbito "MA.05.2, Zapirain", justo al otro lado del tramo meridional de Goizueta Kalea. Este suelo contiene hoy en día unos usos de condición sobre todo rural, al igual que los terrenos del sub-ámbito "MA.07.2, Atorrasagasti", en la margen izquierda del río, donde se asientan algunos almacenes y dos casas de tipología suburbana.

2. El conjunto del ámbito completo de ordenación formado por las cuatro unidades o áreas definidas en el P.G.O.U. mide unos **152.332,- m2**.

5.2. Estructura funcional existente.

De todo el conjunto de ordenación, las áreas de "Sarrueta" y "Trinquete" tienen un carácter predominantemente urbano si bien heterogéneo debido a la relativamente escasa ocupación del suelo, diversidad de usos, bajo grado de urbanización y evidente nivel de degradación en sus bordes. Todo ello en coexistencia con un barrio (Martutene) relativamente denso, apreciablemente estructurado y con aceptables niveles dotacionales y de urbanización.

Sin embargo, en conjunto, las áreas a ordenar adolecen hoy de una adecuada corrección estructural y de calidad urbana, presentando aspectos de degradación física y vacío espacial que contrastan con la mejor situación media del resto de la ciudad e incluso del resto del barrio, afectando negativamente a éste.

En relación con las dotaciones públicas, debe puntualizarse que, si bien Martutene cuenta con dos importantes equipamientos, docente y deportivo (campo de fútbol), se aprecian carencias en relación, al menos, con los servicios asistenciales y cívicos, y los espacios libres o jardines.

Mejor nivel tiene el transporte público – al menos potencialmente- puesto que las infraestructuras viarias y ferroviarias son aceptables y comunican con el centro urbano y el área metropolitana.

5.3. Situación urbanístico-legal: normativa, afecciones y proyectos.

1.- Independientemente de las disposiciones legales de carácter general vigentes, el marco normativo más determinante para el P.E.O.U. es el contenido en el *"Documento de Levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del P.G.O.U. de San Sebastián referida a la vega del Urumea"* (fecha de aprobación: 29-V-2014), que tiene rango de plan de ordenación estructural y se integra en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

Naturalmente el vigente P.G.O.U. modifica sustancialmente muchos de los aspectos del anterior Plan General de 1995. Por lo tanto, la situación urbanístico-legal precedente, incluso su desarrollo, servirá como referencia comparativa de la propuesta de este P.E.O.U.

2.- Una de las afecciones de mayor incidencia potencial sobre el ámbito deriva de la presencia del río Urumea, próximo o lindante con alguno de sus bordes urbanos. Ello implica la consideración especial, en el P.E.O.U. de los problemas de inundabilidad y su resolución, y, en consecuencia, su adaptación a los contenidos del *"Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián"*.

3.- Otra importante afección resulta de la previsión de trazado de la nueva red ferroviaria vasca que incide de manera notable en el sub-ámbito de Zapirain.

5.4. Información sobre la propiedad del suelo.

Los terrenos incluidos en las áreas de "Sarrueta y entorno" se encuentran muy fragmentados en parcelas de pequeño tamaño, con predominio de la superficie global del suelo privado frente al de dominio público, según se desprende de la información actualizada, facilitada por el Ayuntamiento e incluida en el documento de P.E.O.U.

6. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRECEDENTE: EL P.G.O.U. DE 1995.

El Plan General de 1995 parte de las situaciones de hecho generadas por el Plan General de 1962, y supone un esfuerzo para superar esa negativa herencia (concepción dispersa y desarticulada de la ciudad) mediante una visión compacta y continua de misma, sobre todo en las áreas centrales.

Dicho plan apenas interviene en Portutxo, (ciudad jardín y sede de un equipamiento docente), y resuelve con modestia el ámbito de Sarrueta y el comienzo de la colina, mediante usos industriales y residenciales de baja densidad, consolidando la mayor parte la "ciudad jardín de Martutene".

La ordenación de "Sarrueta y su entorno", se resume en los siguientes datos cuantitativos:

- LM.12. Sarrueta.

Superficie:..... 62.000 m².

Clasificación:Suelo urbano.

Calificación global:.....Zona A.400, residencial de bajo desarrollo., 38 viviendas.

.....Zona B.100, industria intensiva. Edif. 0,5091 m²(t)/m²

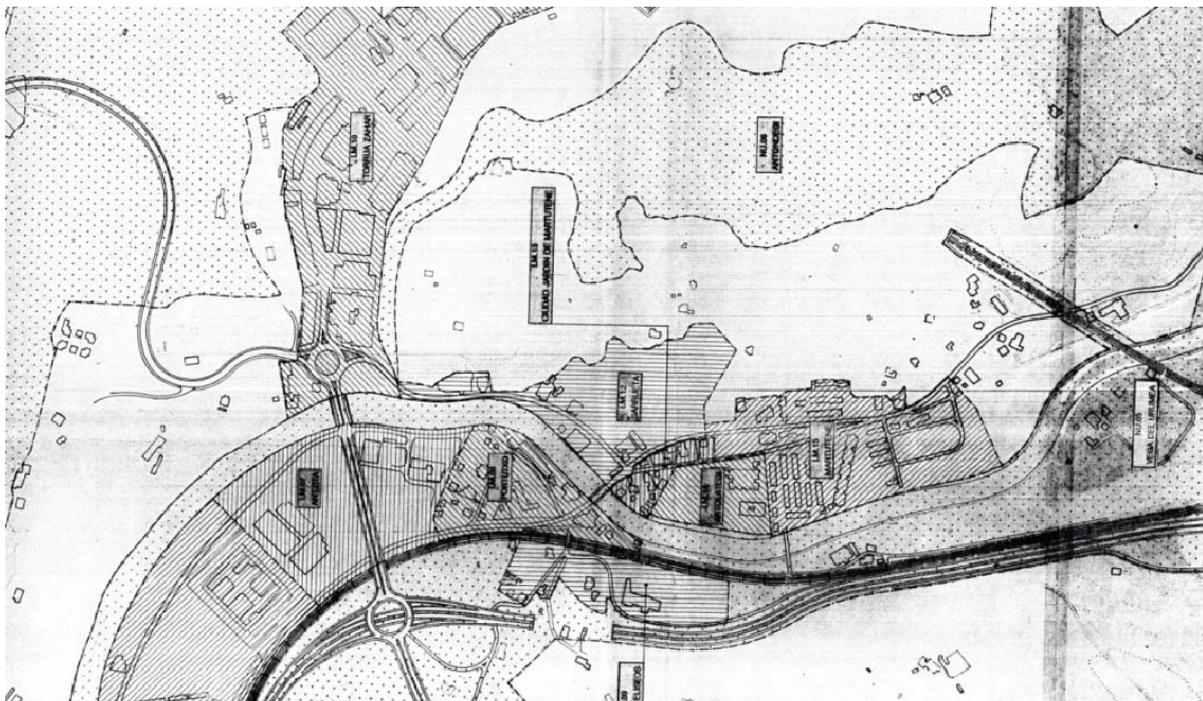
.....Zona F.100, SG de espacios libres.

Su desarrollo se llevará a cabo mediante PERI.

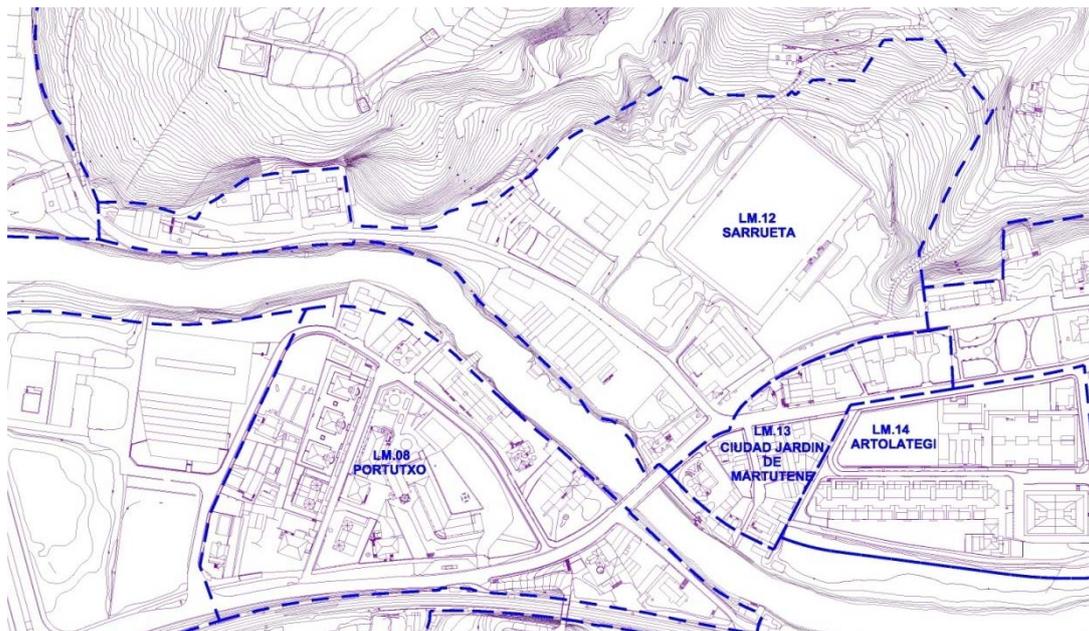
- **LM.13. Ciudad Jardín Martutene..**
Superficie: 10.098 m2
Clasificación:Suelo urbano.
Calificación global:.....Zona A.400, residencial de bajo desarrollo. 4.032 m2(t)
Se consolida la ciudad-jardín existente: 2.035 m2(t) con 13 viviendas.

- **LM.15 Martutene**
Clasificación:Suelo urbano.
Calificación global:.....Zona A.300, residencial abierta.
Se consolida en su estado actual.

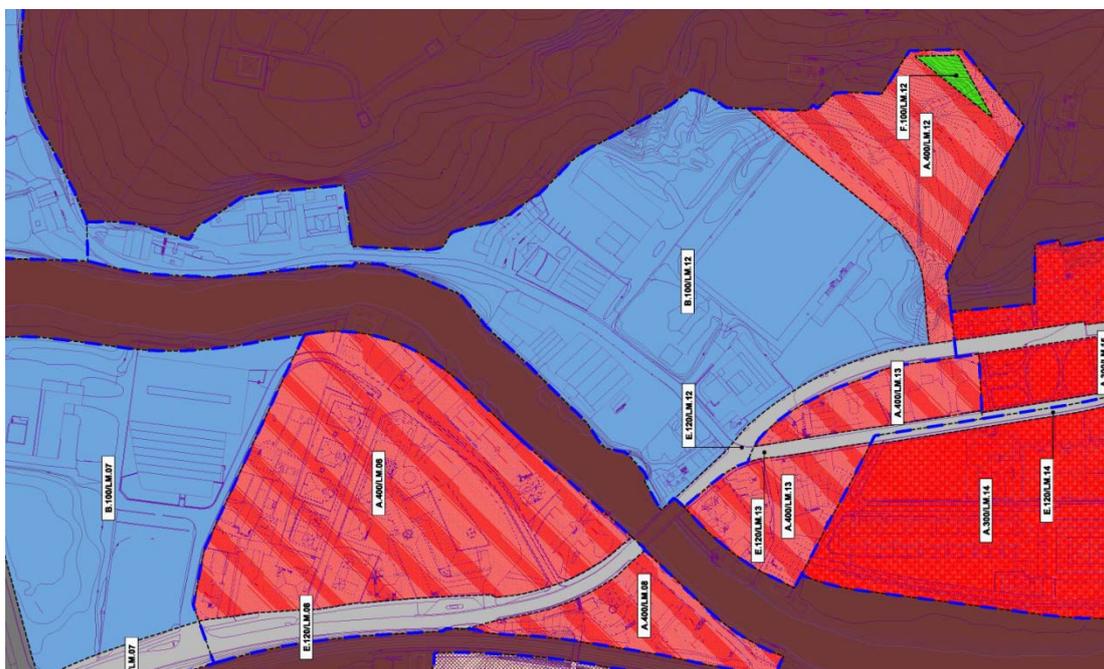
- **NU.05. Vega del Urumea.**
Clasificación:Suelo no urbanizable.
Se califica como "zona D.10. de especial protección".



El Plan General de Ordenación Urbana en Martutene.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (ver supra)



El Plan General de Ordenación Urbana 1995 - en Martutene.
ÁMBITOS.



El Plan General de Ordenación Urbana 1995 - en Martutene.
CALIFICACIÓN GLOBAL / ZONAS. (Azul: B.100, industria intensiva. /
Rojo oscuro: A.300, residencial abierta. / Rojo claro: A.400, residencial de bajo desarrollo.
F.100: SG de espacios libres.

7. CONTENIDOS SUSTANCIALES EL "P.E.O.U. DE SARRUETA Y ENTORNO".

7.1. Criterios y líneas generales de las propuestas de ordenación del P.E.O.U.

a). **Visión integral y ordenación conjunta del ámbito de "Sarrueta y entorno".**

La ordenación conjunta de los cuatro ámbitos del entorno de Sarrueta, es una premisa que permite resolver los problemas urbanísticos que afectan a todo el núcleo de Martutene.

Ello implica: el relleno de los vacíos, la estructuración de los asentamientos y la definición clara de los bordes urbanos, en base a las previsiones urbanísticas del municipio relativas a los desarrollos residenciales y terciarias y la mejora de los estándares de equipamiento del entorno.

La resolución de dichas propuestas sustanciales debe hacerse en base a una estructura físico-funcional clara, bien jerarquizada e insertada en la trama, general y local.

b) **Inclusión en el P.E.O.U. de las previsiones de actuación de ingeniería hidráulica.**

Otro importante aspecto que fundamenta la concepción global de la ordenación es el referido al tratamiento del cauce del río Urumea, priorizando, obviamente, los aspectos de seguridad y ambientales, dados los recurrentes y graves problemas de inundación del barrio.

Ello supone el ajuste del P.E.O.U. a las condiciones del correspondiente proyecto hidráulico que conlleva el ensanchamiento del cauce y el tratamiento de sus bordes y otras acciones tales como la ejecución de un nuevo puente en Martutene, elevando y aumentando las actuales cota y luz.

7.2. Desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. sobre nuevos asentamientos..

a). Los asentamientos y desarrollos edificatorios.

El P.G.O.U. prevé nuevos asentamientos residenciales y terciarios a desarrollar en los ámbitos "MA.05.1, Trinquete-Ribera del Urumea" y "MA.06, Sarrueta":

- Usos de vivienda:..... 58.465,- m2(t)
- Usos terciarios sobre la rasante (s/r):..... 7.160,- m2(t)
- Edificabilidad urbanística máxima sobre la rasante (s/r):..... 65.625,- m2(t)
- Usos de aparcamiento en garajes de parcelas privadas:.....más de 23.755,- m2(t)

En el conjunto de la ordenación está previsto un parque de unas 600 viviendas, 100 de las cuales ubicadas en el ámbito "MA.05.1, Trinquete..." y otras 500 en el de "MA.06, Sarrueta", números que dependerán de la proporción de sus programas y tamaños.

De dichas viviendas se destinarán a tipos de protección pública, como mínimo:

- VPO, del régimen general: unas 30 viviendas, en "MA.05.1, Trinquete..."
 - VPO, del régimen general: unas 230 viviendas, en "MA.06, Sarrueta"
- Suponen un total de unas **260** de vivienda de protección pública.
- El número de viviendas de régimen libre sería: unas 70 en Trinquete-Ribera... y unas 270 en Sarrueta, totalizando un parque medio de unas **340** viviendas libres.

Dichas cifras se ajustan estrictamente a las previstas en el planeamiento general vigente de

En lo referente a la ubicación de las viviendas de protección pública (VPO), se proponen con tal fin, en Sarrueta, las parcelas S.03, S.05 y S.06 - con una edificabilidad residencial máxima de 22.120 m2(t)- y en Trinquete la T.01 -2.903 m2(t) - cifras que corresponderían a dicha tipología.

b). Las dotaciones públicas.

- Se contempla incrementar los equipamientos comunitarios, legalmente obligatorias para el servicio de los asentamientos, con el fin de disminuir los déficits y mejorar la calidad del la totalidad del barrio de Martutene, e incluso municipales y supramunicipales.
- Los equipamientos y los espacios libres se localizarán de modo que, por una parte, sirvan de encuentro entre los nuevos y los actuales asentamientos (plaza de Sarrueta, edificio dotacional, jardines del Paseo de Sarrueta, ampliación del parque de M. Curie), y, por otra contribuyan a la actividad interna (dotación deportiva y otras en la parte alta de Sarrueta).

El enlace de los espacios libres y deportivos de Zapirain con la trama urbana de Martutene se efectúa mediante paseos lineales en continuidad con la actual de Elenategi Kalea.

A los espacios libres periféricos de Zapirain y Atorrasagasti, en base a sus condiciones naturales, podría darse la función de huertas urbana, al menos en parte.

En conjunto se ordena una superficie de espacios libres de unos 37.862,- m2.

- Para cubrir las exigencias relativas a los equipamientos públicos (culturales, asistenciales, administrativos e incluso comerciales) se reserva una parte de la edificación de la parcela S.08 (905 m2(t)), la totalidad del suelo de la parcela S.09 (5.032 m2), la totalidad de la parcela S.11 (2.632 m2 de solar) y una parte de su edificabilidad (2.260 m2(t)).

En suma, de toda la cesión para equipamiento público (10.829 m2 y m2(t)), 3.165 m2(t) serán cedidos, acabados, al Ayuntamiento, con una reducción de 5.385 m2(t) respecto a la alternativa anterior, facilitando de ese modo la viabilidad económica de la ordenación.

c). Estructuración urbana: red viaria.

En consonancia con los referidos objetivos y criterios, las acciones concretas en la estrategia de integración funcional y física del conjunto serían, básicamente, las siguientes:

- Refuerzo - desde el puente, al norte, hasta el final sur de Tranvía Kalea - del papel de Martutene Ibilbidea como eje estructurador del barrio, con un carácter de avenida urbana.
- No existe rectificación sustancial de los actuales viales, aunque éstos cambian parcialmente su función: el tráfico principal pasaría a la actual Tranvía Kalea y al tramo sur de Martutene Ibilbidea, destinándose su tramo norte, frente al Colegio, a amplias aceras peatonales y carril-bici. Tal "desdoblamiento" viario resolvería el problema de la elevación de la cota de la rasante junto al puente nuevo. Por otra parte, las condiciones del tráfico rodado mejorarían con las dos nuevas rotondas previstas, la una junto al puente nuevo, y la otra cercana a la gasolinera, en el extremo sur.
- El tráfico de bicis se incluye en el citado eje por su borde este, para continuar hacia el sur

8.- MEDIDAS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- Dando por sentado el ajuste del proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por Martutene a la legislación en materia ambiental y paisajística, la ordenación del P.E.O.U., así como su desarrollo, tiene (y tendrá) en cuenta la salvaguarda de los acuíferos residuales, en la medida de lo posible"; ello exigiría asegurar la separación y la estanqueidad del sistema de evacuación de aguas, la permeabilidad máxima de los suelos en la urbanización exterior y evitar barreras constructivas, sobre todo en la ejecución de garajes subterráneos.

- Asimismo, la presumible existencia de suelos potencialmente contaminados en Sarrueta, obligará a la exigencia de su análisis así como a su descontaminación, con anterioridad a cualquier otra intervención urbanizadora o edificatoria. Esta medida se aplicará a otros suelos similares.
- El P.E.O.U. de “Sarrueta y entorno” incluye en su documentación un “Estudio ambiental” y un “Estudio del ruido”.

9. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE CADA ÁMBITO Y SUBÁMBITO.

9.1. Ordenación pormenorizada del ámbito “MA.5.1, Trinquete-Ribera del Urumea”

- **Superficie y delimitación del ámbito.**
 - Superficie total:..... **25.403,- m2.**
 - Superficie total, excluyendo el suelo consolidado:..... 22.396,- m2.
- **Definición de calificación pormenorizada: parcelas y sistemas.**
 - Se definen dos parcelas edificables, (T-01 y T-02) de uso característico residencial

CUADRO T-I. PARCELAS DE USOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS. Edificabilidades urbanísticas

Nº DE PARCELA	Calificación / m2, aprox.	(s/r) Uso resid. m2(t)/nº viv..	VPO m2(t)/nº viv.	VIV. LIBRE m2(t)/ nº viv.	(s/r) Uso tercº. m2(t)	Edific. Urbª. s/r - m2(t)	(b/r) Usos aux. Trast-tercº. m2(t)	(b/r) Usos aux. Garajes. m2(t)/nº	(s/r) Dotac. públicos m2(t)
T.01	a.30. Resid. ab.	5.050,-	2.903,-	2.147,-	1.040,-	6.090,-		2.124,-	
	1.062,-	50-55 viv.	30 viv.	20-25 viv.				60 plz.	
T.02	a.30. Resid. ab.	4.415,-	-	4.415,-	810,-	5.225,-		1.740,-	
	870,-	45 viv.	-	45 viv.				50 plz.	
TOTAL	1.932,-	9.465,-	2.903,-	6.562,-	1.850,-	11.315,-		3.864,-	
		95-100 viv.	30 viv..	65-70 viv.		(+9.107,-)		110 plz.	

- Sistemas de dotaciones y equipamiento comunitario.
 - f.10, Sistema local de espacios libres urbanos:8.221,- m2
 - e.40, Aparcamientos: unas 160 plazas.
 En parcela privada 3.864,- m., unas 110 plazas.
 En suelo público unas 50 plazas.

9.2. Ordenación pormenorizada del ámbito "MA.6, Sarrueta".

• **Superficie y delimitación del ámbito.**

- Superficie total : 79.458 m2

• **Datos generales de la ordenación: edificabilidades urbanísticas.**

- Edificabilidad urbanística sobre rasante (nueva ordenación: usos ppales.): 54.310 m2(t)
- Edificabilidad residencial ordenada (nueva ordenación): 49.000 m2(t)
- Incremento de la edificabilidad residencial ®: 39.662 m2(t)
- Edificabilidad urbanística destinada a usos terciarios: 5.310 m2(t)
- Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante:..... 44.972 m2(t)
- Edificabilidad urbanística total bajo la rasante:..... 36.639 m2(t)
- Edificabilidad urbanística total:..... 91.616 m2(t)
- Sistema de espacios libres computables a efectos de estándares urbanísticos.
 "f.10, Sistema local de espacios libres urbanos" (Jardines, plazas y paseos).
 Superficie:..... 16.480,- m2

- **Cuadro S-I DE PARCELAS DE USOS RESIDENCIALES Y TERCARIAS. Usos y edificabilidades**

Nº DE PARCELA	Calificación	(s/r) Uso ppal. resid.	VPO	VIVIENDA LIBRE	(s/r) Uso ppal. terciario.	(b/r) Usos aux. Trast.+ garaje+tercº.	(b/r) Usos aux. garajes	(s/r) Usos dotacion. públicos
	m2, aprox.	m2(t) / nº viv. estimº.	m2(t) / nº viv.	m2(t) / nº viv.	m2(t)	m2(t)	m2(t)	m2(t)
S-01	a.30. Resid. abtª	1.790,-		1.790,-	700,-	623+0+259 = 882		
	623,-							
S-02	a.30. Resid. abtª	5.560,-		5.560,-	380,-	695+590+350 = 1.635,-	3.270,-	
	1.635,-							
S-03	a.30. Resid. abtª	5.560,-	5.560,-		380,-	695+590+350 = 1.635,-	3.270,-	
	1.635,-							
S-04	a.30. Resid. abtª	7.310,-		7.310,-	380,-	735+670+350 = 1.755,-	3.510,-	
	1.755,-							
S-05	a.30. Resid. abtª	7.960,-	7.960,-		380,-	838+799+350 = 1.987,-	3.974,-	
	1.987,-							
S-06	a.30. Resid. abtª	8.600,-	8.600,-		380,-	942+928+350 = 2.220,-	4.440,-	
	2.220,-							
S-07	a.30. Resid. abtª	8.490,-		8.490,-	270,-	1.065+0+350 = 1.415,-	4.912,-	
	2.456,-							
S-08	a.30. Resid. abtª	3.730,-		3.730,-	1.600,-	-	1.734,-	905,-
	1.850,-							
S-12	a.40. Resid. bº.dº.	Incremº.: 0						
	318,-							
TOTAL	14.161,- + 318,-	49.000,-	22.120,-	26.880,-	4.470,-	= 9.170,-	25.110,-	905,-
		490-540 viv.	220-240.	270-300 viv.		+2.359,-	(19.891,-)	
S-10	530,-				840,-			
TOTAL		49.000,-	22.120,-	26.880,-	5.310,-	11.529,-	25.110,-	905,-

- **Cuadro S-II. PARCELAS EDIFICABLES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

Nº DE PARCELA	Superficie de parcela (m2) computable (Decreto 123/2012)	Superficie construida (m2(t)) computable (Decreto 123/2012)	Total de superficies computable (m2+m2(t)) (Decreto 123/2012)	Edificabilidad total de las parcelas g.01 de equipamiento	Usos auxiliares garajes, etc. (b/r) m2(t)
S.08	-	905,-	905,- m2(t)	905,- m2(t)	-
S.09	5.032,-	-	5.032,- m2	5.032,- m2(t)	Libre, según normativa
S.11	2.632,-	2.260,-	2.632,- m2	9.000,- m2(t)	5.264,-
			2.260,- m2(t)		
TOTAL	7.664,- m2	3.165,- m2(t)	10.829,- m2+m2(t)	14.937,- m2(t)	> 5.264,-

9.3. Ordenación pormenorizada del ámbito "MA.5.2, Zapirain"

- **Superficie y delimitación del ámbito.**
 - Superficie total: (correspondiente al ámbito)..... 37.491 m2
- **Definición de calificación pormenorizada: parcelas y sistemas.**
 - **Sistema de espacios libres y de equipamiento comunitario.**
 - En la parcela ZP.3:
"f.10, Sistema local de espacios libres urbanos: 9.267,- m2
 - En la parcela ZP.2:
"g.02, Sistema local de equipamiento deportivo" 13.869,- m2

9.4. Ordenación pormenorizada del subámbito "MA.7.2, Atorrasagasti"

- **Superficie y delimitación del ámbito.**
 - Superficie total: 9.980,- m2.
- **Calificación, usos y edificabilidades.**
 - Se define una única parcela calificable como "a.40, Residencial de bajo desarrollo":
 - Parcela "A-01": 1.610,- m2
 - Edificabilidad urbanística total sobre la rasante: 0,25 m2(t)/m2(p)
 - Número máximo de viviendas: 4.
 - Sistema de espacios libres.
 - "f.10, Sistema local de espacios libres urbanos: 3.894,- m2

En estos terrenos cabría autorizar el mantenimiento de los usos hortícolas y la creación de "huertas de ocio"

RESUMEN DE DETERMINACIONES Y DATOS CUANTITATIVOS GLOBALES DE LA ORDENACIÓN DEL P.E.O.U..

		"MA.05.1 TRINQUETE- RIBERA..."	"MA.05.2 ZAPIRAIN"	"MA.06 SARRUETA"	"MA.07.2 ATORRASA- GASTI"	TOTAL
DATOS GENERALES						
Superf. de Ordenación, m2		25.403,-	37.491,-	79.458,-	9.980,-	152.332,-
Calific. global A.30, Res. m2	Edif. abierta	21.696,-	16.860,-	77.836,-	9.980,-	126.372,-
Sistema Gral. E.10, Dotac. m2	Viario	3.707,-	1.119,-	1.622,-	-	6.448,-
Sistema Gral. E.20, Dotac. m2	Ferrovio	-	19.512,-			19.512,-
EDIFICABILIDADES. m2(t)						
Nva. edificab. ordenada s/r		11.315,-	-	54.310,-	<0,25m2/m2*	65.625,- *
Edif. urbanístª Resid, s/r	a.30, Res-Abª	9.465,-	-	49.000,-	<0,25m2/m2*	58.465,- *
Edif. urbanístª Tercª s/r	b.20.	1.850,-	-	5.310,-	-	7.160,-
Edif. Resid. Consolidª (C. jardin)	a.40, Res. Bª dª	2.053,-	-	250,-	200,- cca.	2.503,-
Edif. Resid. a sustituir		2.208,-	-	3.938,-	-	6.146,-
Edif. Resid. pdte. Ejecuc.		-	-	5.400,-	-	5.400,- *
Incremento edif. Resid.		7.257,-	-	39.662,-	<0,25m2/m2*	46.919,- *
Total Incremª edif. s/r		9.107,-	-	44.972,-	<0,25m2/m2*	54.079,- *
VPO, régimen gral.		2.903,- 30 viv., cca.	-	22.120,- 230 viv., cca.	-	25.023,- (260 viv., cca.)
Vivienda de prom. libre		6.562,- 70 viv., cca.	-	26.880,- 270 viv., cca.	-	33.442,- (340 viv., cca.)
Edif. Usos aux. b/r		-	-	<11.529,-	-	
TOTAL VIVIENDAS		100 cca.		500 cca.		600 cca.
Edif. Usos garaje. b/r		3.864,- 110 pl. cca.	-	(mínª: 19.915) 25.110,- 600/760 plz.	-	23.779,- a 28.974,- 700-860 pl.
DOTACIONES PUBLICAS						
TOTAL, f,10. Dotac.. m2	Esp. libres	8.221-	9.267,-	16.480,-	3.894,-	37.862,-
Dotación Públª, m2 suelo		-	13.869,-	7.664,-	-	21.533,-
Dotación Públª, m2(t)		-		3.165,-	-	3.165,-
Total m2 y m2(t) dotac.			13.869,-	10.829,-		24.698,-
Aparcª. Parcela privada		110 plz.		600-760 plz.	-	700-860
Aparcª. Suelo público		50 plz.	(70 plz.)	150 plz. + 230 plaz.	-	430 plz. (+70)
Total plazas aparcamª.		160 plz.	(70 plz.)	980-1.140 plz.	-	1.130 a 1.290 plz.
EJECUCIÓN						
Sup. Actuación integrada	P.A.U.	22.396,-	31.740,-	79.458,-	8.370,-	141.964,-
Sup. Ejecuc. Dotac. Púb.		-	5.751,-	-	-	5.751,-
Sup. Actuación-Dotación		-		-	1.610,-	1.610,-
Sup. ordenac consolidª.		3.007,-			-	3.007,-

**10. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN EXISTENTE Y RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PROPUESTO.
 CUADROS COMPARATIVOS.**

Ámbito o subámbito	Régimen urbanístico precedente	Régimen urbanístico modificado (P.E.O.U.)
9.1. SUPERFICIE Y CLASIFICACIÓN		
"MA.05.1. TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"	LM.13): 10.098 m2	22.396 m2
	Suelo urbano	Suelo urbano no consolidº.
"MA.05.2. ZAPIRAIN"	No se delimita	37.491 m2
	SNU	Suelo urbano no consolidº.
"MA.06. SARRUETA"	LM.12): 62.000 m2	79.458 m2
	Suelo urbano	Suelo urbano no consolidº.
"MA.07.1 ATORRASAGASTI"	No se delimita	9.980 m2
	SNU	Suelo urbano no consolidº.
9.2. CALIFICACIÓN GLOBAL y PORMENORIZADA, EDIFICABILIDAD s/r, Nº DE VIVIENDAS		
"MA.05.1. TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"	A.400, Res.. bº dº. (1)	A.30, Res ed. abª.
	4.842 m2(t) / unas 40 viv.	9.465 m2(t)/ unas 100 viv.
"MA.05.2. ZAPIRAIN"	D.30. Rural qgroganad.	A.30, Res. ed. abª. (2)
	-	-
"MA.06. SARRUETA"	A.300, Res. Ed. abª.	A.30, Res. ed. abª.
	31.564 m2(t)/ unas 300 viv.	49.000 m2(t)/ unas 500 viv.
"MA.07.1 ATORRASAGASTI"	D.10. Rural de prot. Espec.	A.30, Res. ed. abª. (3)
	-	0,25 m./m2(t) (3)
9.3. CALIFICACIÓN GLOBAL y PORMENORIZADA. SISTEMAS		
"MA.05.1. TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"	Contiene SG viario.(E.10)	SG viario (E.10) algo modificado. Sist. Local. "f.10, esp. Lib."
"MA.05.2. ZAPIRAIN"	Contiene SG viario (E.10) Prevé SG ferroviario (E.20)	SG viario (E.10) SG ferrovº. (E.20) Sist. Local. "f.10, esp. Lib." Sist. Local . g.02, eqº. Depº.
"MA.06. SARRUETA"	Contiene SG viario.(E.10)	Contiene SG viario.(E.10) Sist. Local. "f.10, esp. Lib." Sist. Local . g.01, eqº. Divº.
"MA.07.1 ATORRASAGASTI"	-	Sis. local. "f.10" esp. Lib.

- (1). Ordena, además de la ciudad jardín consolidada, edificios del tipo "residencial abierta" en Trinquete.
- (2). No se ordena edificabilidad urbanística. Tan solo las dotaciones de espacios libres y equipº deportivo.
- (3). Se prevé el mantenimiento de un edificio residencial de baja densidad en parcela de 1.610 m., con posibilidad de incrementar la edificabilidad, en su caso, hasta un máximo de 0,25 m2(t) sobre m2 de parcela.

11. TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DEL P.E.O.U.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación de los planes urbanísticos obliga a Ayuntamiento a dar publicidad a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.

El contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva se publicará en el boletín oficial del territorio histórico, así como en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

12. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De acuerdo con la legislación urbanística la aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión durante el plazo de un año del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.

Extinguidos los efectos de la suspensión no podrán acordarse nuevas suspensiones en el mismo ámbito espacial y por idéntica finalidad, en el plazo de cinco años. No obstante, los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos, salvo en el caso en que la petición no se ajuste a derecho.

13. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1. El "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo" establece, en su Artículo 3, que la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará "el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas".

Asimismo, el Artículo 4. del mismo precepto legal, establece que todos los ciudadanos tienen derecho a "participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración.

Por su parte, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco incluye (Artículo 8) el "principio de participación ciudadana" que conlleva el derecho de las personas físicas y jurídicas a comparecer como interesado en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística. En aras a propiciar el ejercicio de tal derecho, el Ayuntamiento determinará las medidas y actuaciones precisas para fomentar el "programa de participación ciudadana" en el proceso de la elaboración, tramitación y aprobación del planeamiento, sin perjuicio del trámite de información pública que contempla el Artículo 95 de aquel precepto.