



SECTOR 38:

MARKOLA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie Total:.....	78.886
Superficie contenida en la Calificación General:	72.832
Superficie Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario:.....	6.054

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANIZABLE

II.2. Calificación General:	_____m ²	
Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3	47.815	
S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana.....SGCS/2.1	13.484	
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano	SGCS/2.2	6.057
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines	SGEL/1	5.476

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Es un Sector. Se exige la redacción de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 17ª Modificación de las NNSS AD: 30.04.02
- Plan Parcial del Sector 38..... AD: 11.12.02

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

II.5. Unidades de Actuación:

El Sector está compuesto de una única Unidad de Actuación.



SECTOR 38:

MARKOLA

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Sistema General de Comunicaciones: Modificación del régimen anterior en lo que afecta a la clasificación del suelo de una parte del ámbito y supresión de la reserva de suelo prevista para acoger a los talleres de Euskotrenbideak/Ferrocarriles Vascos, S.A.
- ii. Inclusión de una reserva de suelo que posibilite el desdoblamiento de la traza ferroviaria y la implantación de la nueva estación ferroviaria de "La Fandería".
- iii. Conformación en el ámbito del denominado "Vial Sur" y adecuación a las previsiones del Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián.
- iv. Desarrollo de una actuación residencial de viviendas de protección oficial y de viviendas libres (artículo 2 de la Ley 17/1994 y artículo 3 del Decreto 142/1997).
- v. Resolución del acceso a la estación de "La Fandería".
- vi. Implantación de un garaje destinado a los vecinos del barrio de Las Agustinas.
- vii. Ampliación de la superficie del Sistema de Espacios Libres - Parque de Markola - (artículo 49.2 LS) al margen de la exigible como dotación del sistema local del Sector.
- viii. Resolución en el ámbito de la red peatonal y ciclista aprovechando, en lo posible, la antigua traza del ferrocarril minero de Arditurri.
- ix. Previsión de una zona deportiva, la cual se podrá reubicar respecto a la prevista en el Plan Parcial, en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: PS/PB/5PA
SS/E/Variable:3/4/5PA



SECTOR 38:

MARKOLA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	22.444
Residencial promoción libre.....	12.086
Garaje y anejos VPO.....	13.728
Garaje y anejos promoción libre	7.392
Comercial	400
Total.....	56.050

<u>Dotacional</u>	
Superficie dotacional.....	250

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	22.444,00
Residencial promoción libre.....	36.258,00
Garaje y anejos VPO.....	4.804,80
Garaje y anexos promoción libre	3.326,40
Comercial	464,00
Total.....	67.297,20

Densidad 38,02 Viv/Ha

El Sector constituye un Área de Reparto AR/UB03
Aprovechamiento tipo 0,85 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (65%)	195
Viviendas de promoción libre (35%)	105
Total	300

Uso PS/SS	Garajes y anejos
Uso PB.....	Comercial/Dotacional
Uso E.....	Residencial
Uso nPA	Residencial

Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

III.4. Determinaciones vinculantes

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



SECTOR 38:

MARKOLA

Mediante justificación técnica, se posibilitará en el Plan Parcial el incrementar el número de viviendas, manteniendo el aprovechamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1.05.9 de las anteriores NNSS, siendo de aplicación, en cualquier caso el artículo 2 de la Ley 17/1994.

IV. EJECUCIÓN

IV.1. Régimen de actuación urbanística:..... Sector

IV.2. Sistema de actuación:..... Compensación,
cuestión que se determinará en el Plan Parcial

Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002 con el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral para el desarrollo del Vial Sur.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- Ruinas del caserío Markola.
- Tendidos eléctricos aéreos.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones.

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Espacios Libres.

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público.

Las establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 10 de octubre de 2001 y en su primera adaptación.