



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

**LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares para las A.I.U.

**"ZUBIETA" (ZU) / "SUELO NO URBANIZABLE" (NU)**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE SAN SEBASTIAN**

**APROBACION DEFINITIVA  
(16/11/95)**



**INDICE GENERAL:**

**DOCUMENTO "A". MEMORIA**

Libro Primero

I. Introducción

II. Propuesta de Ordenación

Libro Segundo

Cuadros de Características de la Ordenación

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

Libro Primero

Normas Generales

Libros Segundo a Decimoséptimo

Normas Particulares para las A.I.U.

Anexo

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**DOC."C". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO / PROGRAMA DE ACTUACION**

Libro Primero

Estudio Económico-Financiero / Programa de Actuación

Libro Segundo

Anexos

**DOCUMENTO "D". PLANOS**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO DECIMOSEPTIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"ZUBIETA" (ZU) / "SUELO NO URBANIZABLE" (NU)**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE SAN SEBASTIAN**

**APROBACION DEFINITIVA  
(16/11/95)**



**Donostiako Udalak  
Ayuntamiento de San Sebastián**

**EQUIPO DE TRABAJO:**

**DIRECCION:**

Francisco de León Molina, Arquitecto (Director O.P.G.)

**EQUIPO REDACTOR:**

Manuel Arruabarrena Flórez, Arquitecto  
Ana Crespo Amado, Arquitecto  
Roberto García Azpiri, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero C.C. y Puertos  
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Loly Sierra Agüero, Geógrafo

En la fase de "Avance de planeamiento", participaron asimismo en el equipo redactor, Pablo Otaola Ubieta, Ingeniero C.C. y Puertos; Carlos Cores Roldán, Ingeniero C.C. y Puertos; Alberto de Frutos, Ingeniero C.C. y Puertos; Juan Carlos Cuevas Argandoña, Arquitecto, y, Josu Benaito Villagarcía, Geógrafo.

**COLABORACIONES EXTERNAS:**

**Información y diagnóstico socio-urbanísticos:**

Luis García Merino, Doctor en Geografía (Dirección)  
Miren Egibar Artola, Socióloga  
Mikel Nistal Rubio, Geógrafo  
David Rebollo Aguayo, Geógrafo

**Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:**

Joaquim Clusa Oriach, Economista (Dirección)  
Cristina Landart Meslet, Economista (Directora del Departamento de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)  
Lourdes Berasarte Yarzabal, Licenciada en Ciencias Económicas (Dpto. de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)

**Tráfico y Sistema de Transporte:**

Alfonso Sanz Alduán, Urbanista (Propuestas sobre el sistema de Transporte No Motorizado. Fase de "Avance de planeamiento")  
Araldi, S.A. (Encuesta sobre la generación de viajes en el Municipio de Donostia-San Sebastián)  
Leber, planificación e ingeniería S.A. (Diagnóstico y propuestas de actuación. Fase de "Propuesta")  
Angel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Area Municipal de Tráfico) (Coordinación. Fase de "Propuesta")

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Area Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

L. del Barrio / J. Tellabide (Registro Toponímico del Término Municipal)

Antonio Bea / Iñigo Mendiola, Biólogos (Análisis del Territorio Rural del Término Municipal)

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

(Estudio de los Espacios Verdes en Suelos Urbano y Urbanizable de la ciudad de Donostia-San Sebastián)

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

(Estudio de la vegetación boscosa de mayor interés natural en el terreno rural de Donostia-San Sebastián)

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

Luis Sesé Madrazo, Arquitecto (Inventario de edificios susceptibles de catalogación)

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

(Análisis y evaluación del Patrimonio Arqueológico del Municipio de San Sebastián)

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Dominguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

**INDICE GENERAL:**

**LIBRO PRIMERO**

Normas Generales

**LIBRO SEGUNDO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Altza" (AL)

**LIBRO TERCERO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Amara Berri" (AM)

**LIBRO CUARTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Añorga" (AÑ)

**LIBRO QUINTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "El Antiguo / Ondarreta" (AO)

**LIBRO SEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ategorrieta / Ulia" (AU)

**LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ayete" (AY)

**LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Centro" (CE)

**LIBRO NOVENO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Egia" (EG)

**LIBRO DECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Gros" (GR)

**LIBRO UNDECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ibaeta" (IB)

**LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Igeldo" (IG)

**LIBRO DECIMOTERCERO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Intxaurrondo" (IN)

**LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Loiola / Martutene" (LM)

**LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Miracruz / Bidebieta" (MB)

**LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Miramón / Zorroaga" (MZ)

**LIBRO DECIMOSEPTIMO**

**Normas Particulares para las A.I.U. "Zubieta" (ZU) / "Suelo No Urbanizable" (NU)**

**ANEXO**

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**Documento "B"  
NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE:**

<b>ZUBIETA</b>		<u>Pág.:</u>
- A.I.U. ZU.01 "Zubietako Kaskoa" .....		1
- A.I.U. ZU.02 "Zubieta Lanbide Ikastetxea" .....		4
- A.I.U. ZU.03 "Zubietako Zabalpena" .....		5
- A.I.U. ZU.04 "Hipódromo" .....		7

**PLANOS (Escala: 1/2.000):**

1. Estado actual. Delimitación.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución.
5. Protección de "cauces fluviales".

**Libro Decimoséptimo (Parte I)  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Zubieta" (ZU)**

**A.I.U. "ZU.01 ZUBIETAKO KASKOA" (Zubieta)** **(SUPERFICIE: 19.370 m<sup>2</sup>)**  
**(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 13.390 m<sup>2</sup>)**  
**(Término Municipal de Usúrbil: 5.980 m<sup>2</sup>)**

**I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la edificación existente con sus actuales características, planteándose la rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado.
- \* Reordenación del tránsito en el Área eliminando los tráficos rodados de paso y proyectando al efecto un paso público para cuya ejecución se actuará por el sistema de expropiación.
- \* Consolidación de los equipamientos existentes: frontón e iglesia.

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

**\* ZONA A.100/ZU.01**

(Asentamiento Residencial Antiguo)

**(Superficie: 19.370 m<sup>2</sup>)**

**(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 13.390 m<sup>2</sup>)**

**(Término Municipal de Usúrbil: 5.980 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio".<sup>(1)</sup>

**6.086 m<sup>2</sup>(t)**

**[Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián:  
4.047 m<sup>2</sup>(t)]**

**[Término Municipal de Usúrbil: 2.039  
m<sup>2</sup>(t)]**

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolidan las edificaciones existentes en sus condiciones actuales de aprovechamiento.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los "perfiles" y "alturas de edificación" existentes.

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION**

- \* Clasificación del Suelo:

**- SUELO URBANO**

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

**- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN  
GENERAL**

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "ZU.01" (Cont.)

- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Áreas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas-.

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

- \* Características de la ordenación:<sup>(1)</sup>

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio": **5.640 m<sup>2</sup>(t)**

. Número de viviendas: **19 viv.**

[Tº Mpal. Donostia-San Sebastián:  
**3.724 m<sup>2</sup>(t) - 12 viv.**  
[Tº Mpal. de Usúrbil: 1.916 m<sup>2</sup>t) - 7 viv.]

<sup>(1)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "ZU.01" (Cont.)

- "Usos terciarios": ("Comerciales" en "plantas bajas"):	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>446 m<sup>2</sup>(t)</b>
	[Tº Mpal. Donostia-San Sebastián: <b>323 m<sup>2</sup>(t)</b> ] [Tº Mpal. de Usúrbil: 123 m <sup>2</sup> (t)]
- Dotaciones:	
. "Espacios libres":	<b>1.314</b>
. "Equipamiento comunitario":	
* Religioso:	<b>338 m<sup>2</sup>(p) - 394 m<sup>2</sup>(t)</b>

## 2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se actuará mediante "expropiación" en la TA."ZU.01.1" grafiada en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Condiciones de parcelación:
  - Se consolida la parcelación existente.
- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
  - Las obras de reurbanización del viario y "espacios libres" serán de iniciativa y financiación públicas.

**A.I.U. "ZU.02 ZUBIETA LANBIDE IKASTETXEA" (Zubieta) (SUPERFICIE: 12.480 m<sup>2</sup>)**  
**(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 680 m<sup>2</sup>)**  
**(Término Municipal de Usúrbil: 11.800 m<sup>2</sup>)**

**I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- \* Consolidación del Centro docente de Formación Profesional, incluida su reciente ampliación.
- \* Se prevé la eventual ampliación de la superficie de parcela libre del Centro como resultado del desarrollo del Área "ZU.03 Zubietako Zabalpena".

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA G.000/ZU.02** (Equipamiento Comunitario /S.G.) **(Superficie: 12.480 m<sup>2</sup>)**  
**(Tº Mpal. Donostia-San Sebastián: 680 m<sup>2</sup>)**  
**(Término Municipal de Usúrbil: 11.800 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento" dotacional: **6.744 m<sup>2</sup>(t)** (Todo él en el Término Municipal de Usúrbil)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolidan las edificaciones existentes en sus condiciones actuales de volumetría y perfil.

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION**

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

**III.- ORDENACION PORMENORIZADA**

\* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

\* Características de la ordenación:

- Dotaciones:

. "Equipamiento comunitario": **11.800 m<sup>2</sup>(p)** (Tº Mpal. Usúrbil)

**A.I.U. "ZU.03 ZUBIETAKO ZABALPENA" (Zubieta)** (SUPERFICIE: 64.070 m<sup>2</sup>)  
(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 43.530 m<sup>2</sup>)  
(Término Municipal de Usúrbil: 20.540 m<sup>2</sup>)

## I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo completando el centro histórico edificado de Zubietza, planteando una importante oferta de vivienda de protección pública.
  - \* Creación de un viario estructurante del Área y resolución de los tráficos de paso alternativos a los eliminados en el Área "ZU.01 Zubietako Kaskoa".
  - \* Ordenación de espacios libres así como de la correspondiente dotación de equipamiento comunitario, localizando mayoritariamente el equipamiento docente y deportivo en colindancia con el Área "ZU.02 Zubietza Lanbide Ikastetxea".
  - \* El Área incorpora terrenos pertenecientes al Término Municipal de Usúrbil, con una superficie total de 20.540 m<sup>2</sup>, por lo que será necesario el acuerdo previo con ese Ayuntamiento a los efectos de la programación y tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, así como la previa o simultánea adecuación a los objetivos de ordenación perseguidos del planeamiento general de dicho Municipio.

## **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

## **1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA A.400/ZU.03**  
(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 64.070 m<sup>2</sup>)**  
**(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 43.530 m<sup>2</sup>)**  
**(Término Municipal de Usúrbil: 20.540 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **0,20 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
  - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación": **III / I**
    - "Altura de edificación": **10,50 m.**

## A.I.U. "ZU.03" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
  - El uso predominante será el residencial estableciéndose la obligatoriedad de ordenar al menos 62 viviendas y 6.300 m<sup>2</sup>(t) con destino a V.P.P. en el ámbito a desarrollar por el Plan Parcial.
  - El número máximo de viviendas a ordenar en el mismo ámbito será de 96.
  - Serán incompatibles los usos no autorizados para las zonas "A.400".

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELLO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA.** Se referirá a la totalidad del ámbito delimitado, cabiendo exclusivamente su reajuste cumplimentando las condiciones generales establecidas al respecto.
  - **PLAN PARCIAL**, incorporando suelo del término municipal de Usúrbil.

### 3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- \* La ordenación resolverá la red viaria de tránsito a través del área, mediante la solución alternativa al paso por el área ZU.01, denominada Alternativa Sur-Sur, desde el cruce de Araeta hasta el cruce de Iruin (Kaxka).
- \* Las viviendas no adscritas al régimen de protección pública contarán con parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup> para edificios uni o bifamiliares y de 1.800 m<sup>2</sup> para edificios con un máximo de cuatro viviendas.
- \* Hasta un 25% del aprovechamiento edificatorio podrá desarrollarse en tipología "a.300", con destino exclusivo a viviendas de protección pública y "usos comerciales" en "planta baja".
- \* Se destinará un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>(t) y un mínimo de 400 m<sup>2</sup>(t) a "uso comercial".
- \* Se reservará una parcela de dimensiones suficientes para la eventual construcción en el Área de un nuevo frontón cubierto de dimensiones reglamentarias.

## A.I.U. "ZU.04 HIPODROMO" (Zubieto)

(SUPERFICIE: 364.680 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de las actuales instalaciones del Hipódromo de Donostia-San Sebastián y regulación de las posibilidades de reordenación.
- \* Ordenación de un área terciaria recreativa en torno al Hipódromo con capacidad para usos hoteleros, hosteleros y demás ligados con el ocio, consolidando básicamente la edificación y actividades existentes.
- \* Ordenación de una parcela con destino a almacén de distribución de productos alimentarios.
- \* Ordenación de la accesibilidad directa al Área desde la Carretera N-I, dotación de aparcamientos en la zona Sur y adecuación de la vialidad interna en el Área mejorando básicamente las condiciones de la sección viaria.
- \* Consolidación y regulación de las condiciones de edificabilidad y ejecución directa de la parcela escolar de Landaberri.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA C.000/ZU.04** (Uso Terciario Diverso) (Superficie: 360.520 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- |   |   |
|---|---|
| . "Aprovechamiento edificatorio" <sup>(1)</sup> :   | <b>23.254 m<sup>2</sup>(t)<sup>(2)</sup></b>  |
| . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":<br>- "Edificabilidad sobre parcelas aportadas" "c.000" (normativa): | <b>0,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b> (Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan dicha edificabilidad)<br><b>0,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b> |
| "b.200" (normativa):  |   |

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

<sup>(2)</sup> Incluye los aprovechamientos consolidados así como los nuevos aprovechamientos ordenados en "unidades de ejecución", no incorporándose los aprovechamientos posibles derivados de intervenciones de ampliación en parcelas subedificadas.

## A.I.U. "ZU.04" (Cont.)

- Ikastola Landaberri ("g.000") [19.466 m <sup>2</sup> (p)]:	
. "Edificabilidad sobre parcela aportada":	<b>0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b>
. Ocupación máxima:	<b>15%</b>
. Retiro mínimo:	<b>10,00 m.</b>
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
- Construcciones existentes:	- Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.
- Nuevas construcciones (parcelas "c.000" y "b.200"):	
. "Perfil de edificación".	<b>III / I</b>
. "Altura de edificación":	
- General:	<b>11,00 m.</b>
- Alero o cornisas horizontales:	<b>9,50 m.</b>
. "Retiros":	<b>5,00 m.</b>
- Condiciones particulares de uso:	
- Se limitan los "usos terciarios" a las modalidades de "hostelería", "hotelería" y actividades ligadas con el ocio, prohibiéndose expresamente los "usos comerciales" de 5 <sup>a</sup> categoría.	
- En la parcela "b.200" delimitada se limita el uso a almacén de distribución de productos alimentarios.	
- Se consolida la edificación "residencial" existente (12 viviendas).	

\* **ZONA E.110/ZU.04** (Autowía /S.G.)

**(Superficie: 4.160 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- |   |   |
|---|---|
| * Clasificación del Suelo:                            | <b>- SUELO URBANO</b>                       |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | <b>- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b> |

## A.I.U. "ZU.04" (Cont.)

\* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":
  - Los terrenos comprendidos en los ámbitos denominados UE."ZU.04.1" y UE."ZU.04.2" constituirán un "área de reparto" independiente -AR."SU.97"-.
  - Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado UE. "ZU.04.3" constituirá un "área de reparto" independiente -AR."SU.98"-.
  - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.97":
- . AR."SU.98":

**0,2500 m<sup>2</sup>(t)(*"c.000"*)/m<sup>2</sup>**  
**0,2500 m<sup>2</sup>(t)(*"b.200"*)/m<sup>2</sup>**

- . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

\* Programa de Actuación:

- **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

## A.I.U. "ZU.04" (Cont.)

### 3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- \* El vial de acceso Sur al Area desde la Carretera N-I se realizará según la traza determinada en el plano "3. Zonificación Pormenorizada", conectándose hasta el aparcamiento existente al Norte del Area donde se ordenará la glorieta grafiada en el mismo plano, cabiendo reajustar su trazado a los efectos de reducir la afección al arbolado existente y en su caso a la edificación.
- \* En el ámbito denominado UE."ZU.04.2" se ordenará una dotación mínima de aparcamiento de dominio y uso público aneja a la red viaria de al menos 5.000 m<sup>2</sup> de extensión con capacidad mínima para 200 plazas, cuyo proyecto de obras ordinarias deberá valorar el arbolado existente, consolidándolo y regenerándolo parcialmente.
- \* La parcela correspondiente a la Ikastola Landaberri así como las instalaciones del Hipódromo se destinarán a "equipamiento comunitario" ("g.000").

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.	
* Características de la ordenación: <sup>(1)</sup>	
- "Uso terciario":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
* Existente:	2.101 m <sup>2</sup> (t)
* Proyectado:	8.330 m <sup>2</sup> (t)
- "Uso industrial":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
* Proyectado (UE."ZU.04.3"):	10.980 m <sup>2</sup> (t)
- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio existente":	
* Nº de viviendas:	1.843 m <sup>2</sup> (t) 12
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" (f.120):	6.000 m <sup>2</sup>
. "Equipamiento comunitario" ("g.000"):	
* Hipódromo:	231.200 m <sup>2</sup>
* Ikastola Landaberri:	19.466 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "ZU.04" (Cont.)

### 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO

Se remiten a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada", señalándose que los "espacios libres" y el viario y aparcamiento no incluidos en las parcelas privadas serán de dominio y uso públicos.

Se establece una franja de 20,00 m. de ancho de protección del cauce del río Oria, tal y como se grafía en el plano "5. Protección de Cauces Fluviales" de la presente Norma Particular.

La intervención en las tres unidades de ejecución delimitadas requerirá la previa tramitación de Estudios de Detalle.

### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se plantea la ejecución coordinada de la vialidad rodada e itinerarios peatonales establecidos en la ordenación pormenorizada, así como de los "espacios libres".

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."ZU.04.1", UE."ZU.04.2" y UE."ZU.04.3", grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", en las que se actuará por el Sistema de Compensación.
- Para la obtención de los terrenos necesarios para completar la parcela de equipamiento correspondiente al Hipódromo así como para ejecutar el viario previsto fuera de las unidades de ejecución delimitadas, se actuará por el sistema de expropiación, redactándose previamente en este segundo supuesto el correspondiente proyecto que la legitime.

\* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafiadas en tal situación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

\* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

Para cada "unidad de ejecución" se redactará un proyecto de urbanización a coordinar con los colindantes sobre la base de la ordenación pormenorizada prevista.

\* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Las cargas de urbanización corresponderán a los propietarios en cada ámbito correspondiente a una "unidad de ejecución", financiando el Ayuntamiento el viario de nueva creación no incorporado en éstas.

## A.I.U. "ZU.04" (Cont.)

No obstante lo anterior, la financiación de la ejecución de la glorieta prevista en la UE."ZU.04.1" y del aparcamiento ordenado en la UE."ZU.04.2" corresponderá asimismo al Ayuntamiento.

\* Plazos de ejecución:

Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización" y "edificación" se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

**INDICE:**

	<u>SUELO NO URBANIZABLE</u>	<u>Pág.:</u>
-	A.I.U. "NU.01 Mendizorrotz" .....	14
-	A.I.U. "NU.02 Ulia" .....	19
-	A.I.U. "NU.03 Lau-Haizeta".....	24
-	A.I.U. "NU.04 Aizmendi" .....	29
-	A.I.U. "NU.05 Vega del Urumea" .....	32
-	A.I.U. "NU.06 Antondegi".....	38
-	A.I.U. "NU.07 Aranburu" .....	40
-	A.I.U. "NU.08 Zabalegi" .....	43
-	A.I.U. "NU.09 Oriamendi" .....	46

**Libro Decimoséptimo (Parte II)  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Suelo No Urbanizable" (NU)**

## A.I.U. "NU.01 MENDIZORROTZ"

(SUPERFICIE: 2.404.750 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación de un "área recreativa" en las laderas de "Mendizorrotz" que vierten al mar, que podrá extenderse a terrenos colindantes de similares características, pertenecientes al Término Municipal de Orio, previa coordinación, en tal caso, con el planeamiento urbanístico de este Municipio.

Para su ejecución se formulará un "plan especial" -exigirá el acuerdo previo con el Ayuntamiento de Orio respecto a su tramitación en caso de inclusión de suelos pertenecientes a este municipio- que deberá desarrollar las determinaciones propuestas en la presente Norma Particular, y, a cuya aprobación quedará condicionada cualquier nueva intervención edificatoria en el Área.

- \* La intervención propuesta deberá buscar de forma prioritaria la preservación y regeneración de las características rurales del ámbito, y, su habilitación como "área de esparcimiento", dentro de criterios de compatibilidad con los objetivos de preservación reseñados.

La mejora de la capacidad de acogida del territorio como espacio destinado al ocio recreativo, deberá dirigirse prioritariamente al disfrute "didáctico" de sus valores naturalísticos y culturales, disponiéndose o consolidándose, exclusivamente, los elementos de servicio necesarios -áreas de aparcamiento, usos de hostelería y recreativos, equipamientos complementarios, y otros- en base a soluciones de implantación que reduzcan en lo posible los impactos destructivos o degradantes sobre el medio natural.

- \* En concreto, se proponen los siguientes objetivos de intervención:

- Definición de las medidas necesarias para la preservación y regeneración del medio natural.

Entre ellas, además de la supresión de los elementos contaminantes o degradantes del medio existentes, se considera como objetivo específico la preservación de los "elementos de interés naturalístico" expresamente "catalogados" -"acantilados costeros" y regatas de "Egiluze/Iranguen" y "Arkumetegi"- y la regeneración de las masas arbóreas de interés -con especial atención a los bosques de "Agiti"-, así como la repoblación forestal de otras zonas adecuadas a ese fin.

- Definición de las medidas necesarias para la preservación de los "elementos de interés arqueológico" existentes, tanto de aquellos expresamente "catalogados" -dólmenes de "Arrobizar" y "Aitzazate" y cromlechs de "Aitzazate" y "Mendizorrotz"-, como de los que se puedan identificar en el proceso de formulación del planeamiento.

## A.I.U. "NU.01" (Cont.)

- Consolidación de las "actividades agrarias" y de "explotación del litoral", así como de los "usos hosteleros", "recreativos" y de "equipamiento comunitario" existentes, compatibles con los criterios de intervención propuestos, y, previsión, en caso de resultar necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que se deberán establecer para cada caso, en desarrollo de la normativa establecida al respecto por el presente Plan General.
- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural -dentro en todo caso de las restricciones que su adecuada preservación aconseje- los cuales deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del Área.

En este sentido debe hacerse referencia expresa a la playa de "Perutz", como enclave de notoria capacidad de acogida, para el que se debe plantear la mejora y ordenación de sus accesos, y, la disposición de los servicios complementarios necesarios.

- La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones se adecuará en todo caso a las determinaciones establecidas en el gráfico "1" de la presente Norma Particular.
- El "plan especial de ordenación" deberá definir, además de las condiciones de ordenación de detalle, el régimen de titularidad de los suelos afectados y la programación y cuantía de las inversiones a realizar. Su formulación se realizará por iniciativa conjunta de las administraciones afectadas.

La obtención del suelo afectado se realizará por "expropiación", pudiendo el "plan especial" excluir de la misma aquellos terrenos en los que existan o vayan a ser implantados usos a ejercer en régimen de titularidad privada -"explotación agraria" o "del litoral", "hostelería" y otros similares-.

- \* El Área resulta afectada por el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su "zona de servidumbre" en un fondo de 100 m. a partir de la "ribera del mar".

La utilización del dicho "dominio", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la "zona de servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", y, la "zona de servidumbre de protección" grafiadas en el plano "II.2.4.1.a Suelo No Urbanizable. Condiciones de referencia para la edificación (Área Norte)" del "Documento D. Planos" del presente Plan General.

## A.I.U. "NU.01" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA F.200/NU.01 (Areas Recreativas S.G.)

(Superficie: 2.381.750 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":

- Se remite al "plan especial" previsto la determinación del tratamiento de las construcciones existentes en función de su adecuación a los objetivos de intervención propuestos.

- Las nuevas edificaciones a implantar, incluidas las eventuales ampliaciones de instalaciones existentes que se consoliden, se ajustarán a lo establecido en los capítulos 3.4 y 3.5 del presente documento, si bien el "plan especial" a formular podrá establecer las salvedades en cuanto a distancias de separación que expresamente se señalan en el **artículo 3.4.2..**

Las mismas no se podrán implantar en los terrenos de la vertiente Norte del "macizo" de "Mendizorrotz" señalados en el gráfico adjunto.

- Condiciones particulares de "uso":

- Serán las definidas con carácter general para este tipo de "zonas", remitiéndose al "plan especial" a redactar la eventual definición de condiciones específicas al respecto.

\* ZONA E.120/NU.01 (Vías Urbanas Principales S.G.)

(Superficie: 23.000 m<sup>2</sup>)

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

\* Clasificación del Suelo:

- **SUELO NO URBANIZABLE**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION**  
(Coordinación, en su caso, con el "planeamiento general" de Orio. Iniciativa a determinar).

## A.I.U. "NU.01" (Cont.)

- \* Actuación:
  - **EXPROPIACION.** (El "plan especial" definirá los enclaves en los que no se llevará a cabo la acción expropiatoria, en función de la adscripción de los mismos a usos que hayan de desarrollarse en régimen de titularidad privada).
  - **NO PROGRAMADO.**
- \* Programa de Actuación:
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Financiación del desarrollo del Área a cargo de los ayuntamientos afectados, con la participación, si así se establece en el "plan especial", de los Departamentos de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación y el Gobierno Vasco.

### III.- GRAFICOS

1.- Delimitación. Condiciones de edificación.

## A.I.U. "NU.02 ULIA"

(SUPERFICIE: 2.322.250 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación de un "área recreativa" en la cresta del macizo de "Ulia" y en las laderas del mismo que vierten al mar, la cual deberá extenderse al resto del mismo perteneciente al Término Municipal de Pasaia, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico en tramitación en el citado municipio.

Para su ejecución se formulará un "plan especial" -cuya tramitación exigirá el correspondiente acuerdo con el Ayuntamiento de Pasaia- el cual deberá desarrollar las determinaciones propuestas en la presente Norma Particular, y, a cuya aprobación quedará condicionada cualquier nueva intervención edificatoria en el Área.

- \* La intervención propuesta deberá buscar de forma prioritaria la preservación y regeneración de las características rurales del ámbito, y, su habilitación como "área de esparcimiento", dentro de criterios de compatibilidad con los objetivos de preservación reseñados.

Se autoriza, asimismo, la consolidación de los usos de "explotación agraria", no degradantes y compatibles con los fines propuestos, así como de los "usos de hostelería", "recreativos", y, de "equipamiento" existentes; y, la implantación de nuevas instalaciones de titularidad pública que puedan resultar adecuadas como servicio a los usuarios del "área".

- \* En concreto se proponen los siguientes objetivos de intervención:

- Definición de las medidas necesarias para la preservación y regeneración del medio natural.

Entre ellas, además de la supresión de los elementos contaminantes o degradantes del medio existentes, se considera como objetivo específico la preservación y regeneración de las masas arbóreas de interés, así como la repoblación forestal de otras zonas adecuadas a ese fin.

- Preservación de los vestigios histórico-arqueológicos existentes -"Fuertes del Almirante" y de "Monpas", y otros-, así como de las zonas de mayor interés naturalístico allí enclavadas como los "acantilados costeros de Ulia" o la ensenada de "Ithurria", y, en general, de todos aquellos elementos que por su especial significación han sido incluidos en el "Catálogo del Patrimonio de Interés Urbanístico" que forma parte del presente Proyecto.

- Consolidación de las actividades agrarias, de los usos hosteleros, recreativos, y de "equipamiento" existentes que se consideren compatibles con los criterios generales de intervención propuestos, -se exceptúa la instalación de "tiro al plato"- arbitrando las medidas oportunas para su regulación, dentro de las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del presente Proyecto.

A ese respecto, se propone expresamente, como objetivo de intervención que el "plan especial" deberá instrumentar, la supresión de la referida instalación de "tiro al plato" -condicionada en cualquier caso a la definición de alternativas para su reimplantación- y, la reordenación de la implantación de las "antenas" existentes en el Área, con el objetivo de minimizar los conflictos e interferencias que las mismas producen en su utilización pública.

- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre, posibilitando en los casos que se considere conveniente la implantación de nuevos "equipamientos" de titularidad pública vinculados y al servicio del "uso de espacio libre" característico del Área

## A.I.U. "NU.02" (Cont.)

Las nuevas edificaciones, si las hubiera, se deberán situar en todo caso en la proximidad de los accesos rodados existentes, prohibiéndose expresamente su implantación en terrenos pertenecientes a la vertiente Norte del macizo, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el gráfico "1" adjunto a la presente Norma Particular.

- En la formulación del "plan especial" se tomará como referencia el "Proyecto de Ordenación del Parque Municipal de Ulia" redactado en Julio de 1991 a instancias del Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento, en el que se estudian de forma detallada las condiciones del actual "parque" y otras zonas de interés de la ladera Norte de Ulia, y, se proponen objetivos específicos de intervención.

Entre ellos se encuentran el control y regulación de las actividades de "caza" que se producen actualmente en el Área, sin descartar la posible desaparición de la misma -por razones obvias de seguridad y conservación del medio- en el horizonte de desarrollo del "plan especial".

- Se limitará al máximo el movimiento de vehículos fuera de los ámbitos expresamente acondicionados para ello en la actualidad.
- El "plan especial", deberá definir, además de las condiciones de ordenación de detalle, el régimen de titularidad de los suelos afectados y la programación y cuantía de las inversiones a realizar.

La obtención del suelo afectado se realizará por "expropiación", pudiendo el "plan especial" excluir de la misma aquellos terrenos en los que existan usos en régimen de titularidad privada -"explotación agraria", "hostelería" y otros similares- a consolidar.

- Fuera del Área, en la ladera Sur del "macizo" calificada como "Zona Rural de Protección Especial", el "plan especial" podrá incorporar a su ámbito de intervención los recorridos y elementos de acceso a aquella, así como otros suelos de "dominio público" o de titularidad Municipal, o, establecer medidas de contención del terreno y regeneración de suelos en las áreas que presentan en la actualidad procesos de deslizamiento relevantes.
- \* Los acantilados costeros de Ulia -"Monpas" e "Ithurrita"- , "catalogados" como "áreas de interés naturalístico", resultan afectados por las conducciones de "alivio" y "vertido" al mar de los efluentes del sistema de depuración de aguas residuales de las cuencas de "Ibaeta", "Urumea" y "Pasaia/Oiartzun"- actualmente en curso de estudio y proyecto-.

En ellos se plantearán en todo caso soluciones que minimicen los impactos resultantes, previéndose las medidas correctoras necesarias en el "plan especial" del Área, o, en los instrumentos de intervención de carácter sectorial que eventualmente se formulen para la implantación del citado sistema.

- \* El Área resulta afectada por el Dominio Público Marítimo-Terrestre y su "zona de servidumbre" en un fondo de 100 m. a partir de la "ribera del mar".

La utilización del dicho "dominio", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la "zona de servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

## A.I.U. "NU.02" (Cont.)

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", y, la "zona de servidumbre de protección" grafiadas en el plano "II.2.4.1.a Suelo No Urbanizable. Condiciones de referencia para la edificación (Area Norte)" del "Documento D. Planos" del presente Plan General.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA F.200/NU.02** (Areas Recreativas S.G.)

(Superficie: 2.322.250 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":

- Se remite al "plan especial" previsto la determinación del tratamiento de las construcciones existentes en función de su adecuación a los objetivos de intervención propuestos.

- Las nuevas edificaciones a implantar, incluidas las eventuales ampliaciones de instalaciones existentes que se consoliden, se ajustarán a lo establecido en los capítulos **3.4 y 3.5** del presente documento, si bien el "plan especial" a formular podrá establecer las salvedades en cuanto a distancias de separación que expresamente se señalan en el **artículo 3.4.2..**

Las mismas no se podrán implantar en los terrenos de la vertiente Norte del "macizo" de "Ulia" señalados en el gráfico adjunto.

- Condiciones particulares de "uso":

- Serán las definidas con carácter general para este tipo de "zonas" dentro de los criterios y objetivos establecidos en la presente Norma Particular.

## A.I.U. "NU.02" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* Actuación:
  - \* Programa de Actuación:
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- **SUELO NO URBANIZABLE**
  - **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION**  
(Coordinación con el planeamiento de Pasaia. Iniciativa: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián / Ayuntamiento de Pasaia).
  - **EXPROPIACION** (El "plan especial" definirá los enclaves adscritos a "usos" que se ejercerán en régimen de titularidad privada a excluir de la acción expropiatoria)
  - Se establece un plazo de **cuatro (4) años** para la "aprobación definitiva" del "plan especial".
  - Obtención del suelo a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
  - Desarrollo del Área a cargo de los ayuntamientos afectados, con la participación, si así se establece en el "plan especial", de los "Departamentos de Agricultura y Espacios Naturales" y "Obras Hidráulicas y Medio Ambiente" de la Diputación Foral.

### III.- GRAFICOS

#### 1.- Delimitación. Condiciones de edificación.

## A.I.U. "NU.03 LAU-HAIZETA"

(SUPERFICIE: 2.948.700 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación de un "área recreativa" en el territorio que se desarrolla en, sentido Oeste-Este, desde Egia ("Martín Santos") hasta la cumbre de San Marcos, en la que se ubica el fuerte del mismo nombre. Dicho ámbito limita al Norte con el nuevo barrio residencial de Intxaurrondo, la zona comercial proyectada en "Garbera" y la "Variante" de Donostia-San Sebastián, y, al Sur, con las laderas que descienden hacia el Urumea a su paso por Loiola y Martutene, con la zona industrial de "Torrua Zahar" y con los límites municipales de Astigarraga y Rentería, a los que se prevé su extensión de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico en tramitación o aprobado en los citados municipios.
- \* Los criterios de intervención propuestos, consisten, básicamente, en la preservación y regeneración de las características rurales del ámbito, y en su habilitación como "área de esparcimiento", compatible con los objetivos de preservación del medio natural reseñados.

De acuerdo con ello, se considera en todo caso, la consolidación de los usos de explotación del territorio, no degradantes y compatibles con los fines propuestos existentes -agrícolas, ganaderos y otros similares, y, los "auxiliares" de los mismos-, así como de los "usos de hostelería" y "recreativos" que puedan resultar adecuados como servicio a los usuarios del "área"; y, la implantación de otros nuevos de similares características, con arreglo a las determinaciones que al respecto incluya el "plan especial" a redactar.

En concreto se proponen los siguientes objetivos de intervención:

- Definición de las medidas necesarias para la preservación y regeneración del medio natural. Entre ellas, además de la supresión de los elementos contaminantes o degradantes del medio existentes -"canteras", "vertederos no controlados" y otros similares-, se considera como objetivo específico la preservación y regeneración de las áreas de arbolado de interés, la repoblación forestal de otras zonas adecuadas a ese fin, y, en general, la puesta en valor de los ecosistemas (agua, fauna, etc.) afectados.
- Preservación de los vestigios histórico-arqueológicos existentes -"Fuertes de Ametsagaina" y "San Marcos"- y, en general, de todos aquellos elementos construidos o naturales que por su especial significación han sido incluidos en el "Catálogo del Patrimonio de Interés Urbanístico" que forma parte del presente Proyecto.
- Consolidación y readecuación de las explotaciones agrarias, que incluirá la incentivación de la primera transformación y venta directa a los usuarios del "área" de sus productos, o la recuperación de actividades artesanales tradicionales; así como la de los usos hosteleros y recreativos existentes adecuados al servicio del "parque", arbitrando las medidas oportunas para su regulación, en desarrollo de las establecidas por las Normas Urbanísticas del presente Proyecto.
- El Área se concibe como un "parque periurbano" que sirva de forma inmediata a los barrios de Altza, Intxaurrondo, Egia, Loiola y Martutene, además de a las poblaciones de Astigarraga, Pasaia y Rentería, y constituya un "pulmón verde" de la ciudad metropolitana.

En ese sentido, la intervención incluirá la disposición de lugares de acogida e información; la creación de zonas estanciales, áreas deportivas y lúdicas, itinerarios peatonales, y, sendas para bicicletas; y, la rehabilitación y reutilización de los fuertes de "Ametzagaina" y "San Marcos".

## A.I.U. "NU.03" (Cont.)

- \* De acuerdo con los "estudios previos" realizados al respecto, el presente "Plan General" prevé -y reserva el suelo necesario- la posible afección del Área por el trazado de la "Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco" ("H Vasca"). Dicha afección, en el trazado estudiado, se centra exclusivamente en la vaguada de ".... Erreka", en el borde Norte del Área, y, sus efectos negativos desde una perspectiva medioambiental o de "uso" son muy limitados.

En cualquier caso, dicho impacto, aún cuando el trazado se mantuviese exactamente, parece que podría evitarse fácilmente cubriendo el tramo en el que el ferrocarril aparece en superficie. Tampoco parece difícil conseguir, con un pequeño ajuste del mismo, que, en su totalidad el trazado se resuelva "en túnel", con un efecto similar, objetivo que se deberá plantear en su momento para la formulación del proyecto definitivo.

- \* La concreción de la intervención, y, en función de la misma, la definición del sistema de actuación, de las condiciones de titularidad del suelo, y, de la programación de las inversiones, se remiten al "plan especial de ordenación" a formular que ordenará, asimismo, el suelo afectado correspondiente a los Términos Municipales de Astigarraga y Rentería, totalizando una superficie aproximada de 650 Ha.. La formulación del "plan especial" se realizará por iniciativa conjunta de las diferentes administraciones afectadas.

## II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA F.200/NU.03** (Areas Recreativas S.G.) (Superficie: 2.909.800 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":
  - Se remite al "plan especial" previsto la determinación del tratamiento de las construcciones existentes en función de su adecuación a los objetivos de intervención propuestos.
  - Las nuevas edificaciones a implantar, incluidas las eventuales ampliaciones de instalaciones existentes que se consoliden, se ajustarán en cuanto a sus condiciones de "edificación" a lo establecido en los capítulos **3.4 y 3.5** del presente documento, si bien el "plan especial" a formular podrá establecer las salvedades en cuanto a distancias de separación que expresamente se señalan en el **artículo 3.4.2..**

## A.I.U. "NU.03" (Cont.)

- Condiciones particulares de "uso":

- Serán las definidas con carácter general para este tipo de "zonas", remitiéndose al "plan especial" a redactar la eventual definición de condiciones particulares al respecto.

- Se consolida el "Vertedero Controlado de San Marcos" -sup. aprox.: 397.000 m<sup>2</sup>

El "plan especial" deberá definir las condiciones básicas de explotación del mismo, así como las de recuperación y reutilización del ámbito afectado, una vez agotada su capacidad de vertido.

- |  |   |
|--|---|
| * <b>ZONA E.110/NU.03</b> (Carreteras /S.G.)               | <b>(Superficie: 10.500 m<sup>2</sup>)</b> |
| * <b>ZONA E.120/NU.03</b> (Vías Urbanas Principales /S.G.) | <b>(Superficie: 14.400 m<sup>2</sup>)</b> |
| * <b>ZONA E.200/NU.03</b> (Redes Ferroviarias /S.G.)       | <b>(Superficie: 14.000 m<sup>2</sup>)</b> |

(El "plan especial" preverá la reserva del ámbito señalado, que, en el caso de que el trazado efectivamente previsto para la "Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco" no afectara al Área, se integrará en la "Zona F.200/NU.03")

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

\* Clasificación del Suelo:

- **SUELO NO URBANIZABLE**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION<sup>(1)</sup>**

\* Programa de Actuación:

- El "plan especial de ordenación" se aprobará definitivamente en el plazo de un año a contar desde la "aprobación definitiva" del presente Plan General.

<sup>(1)</sup> Se redactará por iniciativa conjunta de las Administraciones afectadas.

## A.I.U. "NU.03" (Cont.)

- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- Correspondrá a las distintas administraciones afectadas por razón de su competencia, en los términos que se establezcan en el "plan especial" a formular.

### III.- GRAFICOS

#### 1. Delimitación.

## A.I.U. "NU.04 AIZMENDI"

(SUPERFICIE: 159.288 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* El objetivo de la intervención es la ejecución de un "vertedero controlado de residuos inertes" en la vaguada próxima al caserío "Aizmendi", promovido por la Mancomunidad del Vertedero de San Marcos y la Diputación Foral.
- \* El Área incluye, asimismo, un tramo del trazado del "Segundo Cinturón" -variante de la Autopista "A-8" a su paso por Donostialdea-, que afecta parcialmente al ámbito del "vertedero", sin que se puedan deducir en el momento presente, según los informes emitidos por el Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral, responsable de la ejecución de dicho elemento viario, problemas relevantes para la superposición de ambas intervenciones.
- \* A los efectos de la "ordenación pormenorizada" del Área, se convalida el "plan especial de ordenación" formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente ("Aprobación definitiva": 29/11/94).

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA D.200/NU.04** (Zona Rural Común) (Superficie: 3.713 m<sup>2</sup>)

\* **ZONA H.000/NU.04**  
(Infraestructuras de Servicios /S.G.) (Superficie: 146.975 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Su regulación se remite a lo establecido por el "plan especial" convalidado.

- Condiciones particulares de uso:

. "Uso característico":

- "**Vertedero controlado de residuos inertes**". (Incluirá los "usos auxiliares" correspondientes).

. "Usos prohibidos":

- Todos los demás.

- Condiciones de dominio y titularidad:

- "**Dominio público**" (Titularidad: Mancomunidad de San Marcos).

\* **ZONA E.110/NU.04** (Autopistas /S.G.) (Superficie: 8.600 m<sup>2</sup>)

## A.I.U. "NU.04" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* Actuación:
  - \* Programa de Actuación:
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- **SUELO NO URBANIZABLE**
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION CONVALIDADO.**
  - **EXPROPIACION**
  - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
  - Correspondrá a la Mancomunidad de San Marcos la financiación de la obtención del suelo y a la Diputación Foral la ejecución del "vertedero".

### III.- GRAFICOS

#### 1. Delimitación.

## A.I.U. "NU.05 VEGA DEL URUMEA"

(SUPERFICIE: 1.348.445 m<sup>2</sup>)

(Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián: 1.051.727 m<sup>2</sup>)

(T.M. de Astigarraga y Hernani: 296.717 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* El presente ámbito se define con el objetivo de coordinar las diversas actuaciones concernientes a la infraestructura viaria, fluvial y ferroviaria, de carácter metropolitano, previstas desde diferentes Administraciones, que el Plan General incorpora, afectando al tramo de la "Vega del Urumea" entre "Ergobia" y "Martutene".

La citada coordinación es necesaria en la formulación del planeamiento supramunicipal y municipal afectado, en la gestión y financiación de los diferentes elementos infraestructurales, en las definiciones de trazado y en la ejecución de los mismos, en su formalización concreta, si se persigue una imagen territorial suficientemente ordenada, y, en la definición de las medidas de integración ambiental y reducción de los importantes impactos que en ese aspecto, necesariamente, van a producir intervenciones de la envergadura de las proyectadas.

- \* Con este objetivo se propone la formulación de un "plan especial de ordenación" que, con arreglo a las determinaciones que previamente se deberán incorporar al planeamiento de rango superior, englobe y coordine las diferentes acciones, defina el "programa de actuación", y las responsabilidades de financiación y los mecanismos de gestión correspondientes, de forma que se asegure la operatividad de los diferentes proyectos, y se eviten y resuelvan de antemano, posibles interferencias entre los mismos.

Igualmente, el "plan especial" podrá reconsiderar su ámbito de actuación, atendiendo, precisamente, a los objetivos de coordinación que se persiguen con su formulación.

Su extensión a terrenos de Astigarraga y Hernani -con carácter exclusivamente indicativo-responde a los objetivos generales de la intervención, al incluir elementos que afectan a los tres municipios.

- \* El "plan especial" deberá adecuar sus propuestas a las determinaciones de los siguientes documentos (En diversas situaciones de redacción y tramitación):
  - Instrumentos de "planeamiento general" de los Municipios de Astigarraga, Hernani y Donostia-San Sebastián.
  - Instrumentos de "ordenación territorial" que se formulan.
- \* A su vez, el "plan especial", coordinará los proyectos de los elementos de infraestructura siguientes:
  - **"Autowía del Urumea"** (Incluye los enlaces con el vial "Hospitales-Garbera" y con el "Segundo Cinturón" y accesos a las "Variantes Norte" de Astigarraga y Hernani).
  - **"Vial Hospitales-Garbera"** (Tramo comprendido entre el túnel bajo la loma de Zorroaga y el nuevo puente de "Torrua-Zahar").
  - **"Segundo Cinturón de Donostialdea"** (Autopista "A-8").
  - **"Variante Norte de Astigarraga"** (Tramo inicial)
  - **Canalización del Río Urumea** (Aguas arriba del Puente de Los Cuarteles hasta Ergobia, afectando a los municipios de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani).

## A.I.U. "NU.05" (Cont.)

- **"Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco"** ("H Vasca". A su paso por la vega), y, **"Estación de Donostialdea"** (Se propone en terrenos pertenecientes a Donostia-San Sebastián y Astigarraga).
  - **"Estación depuradora de aguas residuales"** (Cuenca del Urumea, Ibaeta y Pasaia/Oiartzun. A implantar en las canteras de "Kapuene", en Loiola-Martutene).
- \* Dada la complejidad del documento que se propone, el cual debe coordinar los diferentes proyectos infraestructurales propuestos, gestionados y financiados por administraciones, asimismo diferentes -Ayuntamientos, Diputación Foral, Gobierno Vasco y Gobierno Central-, en un territorio regulado urbanísticamente por varios Planes Municipales y Sectoriales, la iniciativa para su formulación deberá ser, necesariamente, "convenida" por el conjunto de dichas administraciones.
- \* Las intervenciones infraestructurales previstas en el Área, podrán ejecutarse sin la previa formulación del "plan especial" propuesto, si bien, en tal caso, deberán incorporar obligatoriamente un "estudio de impacto ambiental" que establezca, además, las medidas correctoras necesarias en este aspecto, y, un estudio de coordinación de la intervención con los restantes elementos y usos del suelo afectados.
- \* El Área resulta afectada por el Dominio Público Marítimo-Terrestre -cauce del río "Urumea" en la totalidad de su trazado incluido en el Área- y, por su "zona de servidumbre", en un fondo de 100 m. a partir de la "ribera del mar".

La utilización del dicho "dominio", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la "zona de servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", y, la "zona de servidumbre de protección" grafiadas en los planos "II.2.4.1.a" y "II.2.4.1.b", "Suelo No Urbanizable. Condiciones de referencia para la edificación (Areas Norte y Sur)" del "Documento D. Planos" del presente Plan General.

## II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 1.- CALIFICACION GLOBAL (Tº Mpal. Donostia-San Sebastián)

- \* **ZONA D.100/NU.05** (Zona Rural de Protección Especial) **(Superficie: 321.582 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA D.200/NU.05** (Zonas Rurales Comunes) **(Superficie: 134.362 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.110/NU.05** (Autovía /S.G.) **(Superficie: 240.627 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.200/NU.05** (Vías Férreas /S.G.) **(Superficie: 98.308 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA F.310/NU.05** (Caucos Fluviales /S.G.) **(Superficie: 145.280 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA H.000/NU.05** (Zonas de Infraestructuras de Servicios S.G.) **(Superficie: 111.569 m<sup>2</sup>)**

## A.I.U. "NU.05" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* Programa de Actuación:
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- SUELO NO URBANIZABLE**
- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION**  
Iniciativa a determinar.
  - Se establece un plazo de **dos (2) años** para la aprobación del "plan especial".
  - Los costos derivados de la ejecución de la infraestructura viaria correrán, íntegramente, a cargo de la Diputación Foral.
  - En el encauzamiento del Rio Urumea, la aportación del suelo necesario será realizada por los ayuntamientos afectados, financiándose la obra por la Diputación -25%- y la C.H.N.E. - 75%-.  
  
- La Mancomunidad del Añarbe aportará los suelos necesarios para la implantación de la E.D.A.R. y las necesarias canalizaciones.  
  
La obra de ejecución de la "estación" correrá a cargo del M.O.P.T.M.A., asignándose el resto de los costes - colectores y estaciones de bombeo- al 50% entre la Mancomunidad y la Diputación Foral.
  - Por lo que se refiere al nuevo trazado ferroviario, su financiación correrá íntegramente a cargo de los gobiernos Central y Autonómico a través de sus correspondientes departamentos.

### III.- GRAFICOS

- 1.- Delimitación.
- 2.- "Zonificación Global".
- 3.- Condiciones de gestión.

## A.I.U. "NU.06 ANTONDEGI"

(SUPERFICIE: 379.640 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

- \* El Área, de la cual es titular mayoritario -en torno al 60% del suelo afectado- en la actualidad el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, se califica como "**reserva de suelo**" para su posible incorporación al "**Patrimonio Público de Suelo**", con destino a la construcción de "viviendas de protección pública", o, a la implantación de otros usos de "interés social" -artículos 278 y 279 de la vigente Ley del Suelo-.
- \* De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, su delimitación con el citado fin implica la "declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación" a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA D.200/NU.06** (Zona Rural Común) (Superficie: 379.640 m<sup>2</sup>)

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: - SUELO NO URBANIZABLE

### III.- GRAFICOS

#### 1.- Delimitación

## A.I.U. "NU.07 ARANBURU"

(SUPERFICIE: 483.250 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

- El Área está configurada por los suelos afectados por la "cantera de extracción de margas", de nueva apertura, proyectada por la empresa "Cementos Rezola S.A.", a la cual se le reconoció "licencia municipal" por "silencio positivo" con fecha 9/12/92.

Dicha licencia fué posteriormente complementada, con fecha 15/3/93, por el "convenio" suscrito entre la empresa solicitante y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en el que se establecen diversas medidas de control y corrección de los "impactos" resultantes a lo largo del periodo de explotación, y, ratificada de forma expresa, junto a la autorización para la ejecución de diversas obras complementarias, con fecha 13/10/93.

- El presente proyecto convalida el conjunto de las citadas citadas condiciones, a las cuales se deberán ajustar la explotación, las edificaciones y los usos a implantar, y, las obras a realizar en la "cantera".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA B.200/NU.07** (Zona de Industria Especial / S.G.) (Superficie: 483.250 m<sup>2</sup>)

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Condiciones particulares de edificación:</li><li>- Condiciones particulares de uso:<ul style="list-style-type: none"><li>. "Uso característico":</li><li>. "Usos prohibidos":</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Se remiten a lo establecido por la "licencia municipal" concedida, cuyo contenido se convalida.</li><li>- "Cantera". (Incluirá los "usos auxiliares" autorizados expresamente en la "licencia municipal" concedida).</li><li>- Todos los demás.</li></ul> |
|---|---|

## A.I.U. "NU.07" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO NO URBANIZABLE**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**
- \* Programa de Actuación:
  - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - No se proponen.

### III.- GRAFICOS

1. Delimitación. Ambito de explotación.

## A.I.U. "NU.08 ZABALEGI"

(SUPERFICIE: 39.125 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Área en la que se prevé la implantación de unas nuevas instalaciones de "tiro olímpico" que sustituyan a las existentes en la actualidad en la ladera de Ulia, junto al Área "MB.02 Bidebieta/La Paz".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA G.000/NU.08

(Zona de Equipamiento Comunitario /S.G.)

(Superficie: 39.125 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- Su regulación se remite al "plan especial" a formular, dentro de lo establecido en los capítulos 3.4 y 3.5 del presente documento. El "plan especial" a formular podrá establecer las salvedades en cuanto a distancias de separación de las edificaciones que se señalan expresamente en el artículo 3.4.2.

- Condiciones particulares de uso:

. "Uso característico":

- "Campo de tiro deportivo". (Incluirá los "usos auxiliares" del mismo).

. "Usos prohibidos":

- Todos los demás.

- Condiciones de dominio y titularidad:

- "Dominio público" (Titularidad:).

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

\* Clasificación del Suelo:

- **SUELO NO URBANIZABLE**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION.**

\* Actuación:

- **EXPROPIACION** (Titular: Ayto. de Donostia-San Sebastián)

\* Programa de Actuación:

- **NO PROGRAMADO.**

\* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- **Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.**

## A.I.U. "NU.08" (Cont.)

### III.- GRAFICOS

1. Delimitación.

## A.I.U. "NU.09 ORIAMENDI"

(SUPERFICIE: 75.000 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación de un "área recreativa" en el entorno del "Fuerte de Oriamendi". Para su ejecución se formulará un "plan especial" a cuya aprobación quedará condicionada cualquier nueva intervención edificatoria en el Área.
- \* La intervención propuesta deberá buscar de forma prioritaria la preservación y regeneración de las características rurales del ámbito, y, su habilitación como "área de esparcimiento", dentro de criterios de compatibilidad con los objetivos de preservación reseñados.

Se autoriza, sin embargo, la implantación de nuevas instalaciones de titularidad pública que puedan resultar adecuadas como servicio a los usuarios del "área".

- \* En concreto se proponen los siguientes objetivos de intervención:
  - Definición de las medidas necesarias para la preservación y regeneración del medio natural - reforestación-.
  - Preservación de los elementos y edificios "catalogados" existentes en el Área -"Fuerte y ermita de Oriamendi" y de "Venta Oriamendi"-.
  - Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre, posibilitando en los casos que se considere conveniente la implantación de nuevos "equipamientos" de titularidad pública vinculados y al servicio del "uso de espacio libre" característico del Área.
  - El "plan especial", deberá definir, además de las condiciones de ordenación de detalle, el régimen de titularidad de los suelos afectados y la programación y cuantía de las inversiones a realizar.

La obtención del suelo afectado se realizará por "expropiación", pudiendo el "plan especial" excluir de la misma aquellos terrenos en los que existan usos en régimen de titularidad privada a consolidar.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA F.200/NU.09 (Área Recreativa / S.G.) (Superficie: 75.000 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- Su regulación se remite al "plan especial" a formular, dentro de lo establecido en los capítulos **3.4 y 3.5** del presente documento.

El "plan especial" a formular podrá establecer las salvedades en cuanto a distancias de separación de las edificaciones que se señalan expresamente en el **artículo 3.4.2..**

## A.I.U. "NU.09" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- |   |  |
|---|--|
| * Clasificación del Suelo:  | - SUELO NO URBANIZABLE                                     |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:                       | - PLAN ESPECIAL DE ORDENACION.                             |
| * Actuación:  | - EXPROPIACION (Titular: Ayto. de Donostia-San Sebastián). |
| * Programa de Actuación:  | - NO PROGRAMADO.   |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.                  |

### III.- GRAFICOS

#### 1. Delimitación.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

Fdo.: Francisco de León, Arqto.  
DIRECTOR DE LA O.P.G.