

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

Libro Tercero  
**AÑORGA (AÑ)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

Libro Tercero  
**AÑORGA (AÑ)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

## EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.  
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.  
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.  
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.  
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.  
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.  
Laura Muguerza Montero. Economista.  
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).  
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).  
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.  
Carlos Martinez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:

Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
- María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
- Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
- Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
- Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
  - Ekolur, S.L.
  - Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
  - Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
  - Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
  - Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - M<sup>a</sup> José Fernández Calonge.

### DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO "1. MEMORIA"**

- "1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- "1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL "

### **DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"**

- "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"
- "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y  
ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

### **DOCUMENTO "3. CATÁLOGO.**

### **DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN"**

### **DOCUMENTO "5. PLANOS"**

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)

### **LIBRO SEGUNDO**

Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)

### **LIBRO TERCERO**

**Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)**

### **LIBRO CUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)

### **LIBRO QUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)

### **LIBRO SEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)

### **LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)

### **LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)

### **LIBRO NOVENO**

Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)

### **LIBRO DECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)

### **LIBRO UNDECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)

### **LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurreondo" (IN)

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

## **INDICE:**

**Pág.:**

- A.U. AÑ.01	"Atotxa Erreka" .....	1
- A.U. AÑ.02	"Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Añorga)" .....	8
- A.U. AÑ.03	"Añorga Txiki " .....	10
- A.U. AÑ.04	"Cementos Rezola" .....	19
- A.U. AÑ.05	"Añorga" .....	24
- A.U. AÑ.06	"Carretera N-I (Tramo Añorga-Recalde)" .....	31
- A.U. AÑ.07	"Amasorrain" .....	34
- A.U. AÑ.08	"Recalde (I)" .....	39
- A.U. AÑ.09	"Belartza (I)" .....	43
- A.U. AÑ.10	"Recalde (II)" .....	47
- A.U. AÑ.11	"Eskibel" .....	52
- A.U. AÑ.12	"Zuatzu" .....	56
- A.U. AÑ.13	"Belartza (II)" .....	60
- A.U. AÑ.14	"Galarreta" .....	65

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

### **Norte:**

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.

### **Sur:**

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.

## **A.U. "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se trata de un territorio en ladera situado en las inmediaciones del enlace viario de Añorga, limitado al Nordeste por la carretera-variante de San Sebastián y la carretera N-I, y al Suroeste por el suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 430.051 m<sup>2</sup>.

La infraestructura viaria existente da acceso a las edificaciones de vivienda aislada que fueron implantadas tiempo atrás en suelo rural, situación que va a ser reconfigurada por medio del nuevo planeamiento de desarrollo vigente que afecta a la mayor parte del ámbito.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El Plan General de 1995 configuraba este nuevo ámbito con el objetivo básico de implantar un nuevo desarrollo residencial, basado en tipologías de edificación aislada, presente ya en parte del mismo, con el criterio genérico de consolidación de la edificación existente, en la medida que resultara adecuado para el desarrollo del Plan Parcial.

Posteriormente, y como consecuencia de la Modificación del citado Plan General definitivamente aprobada el 18 de noviembre de 2003, se mantienen en general aquellos criterios básicos, aunque matizándolos o complementándolos en los siguientes aspectos:

- \* Aumento de la superficie del ámbito con los terrenos necesarios para llevar a cabo la mejora y complementación de los accesos a la zona desde el ámbito de Zuatzu.
- \* Implantación de la tipología de bajo desarrollo, además de la aislada inicialmente prevista, incrementando así el número de viviendas del ámbito hasta las 320 unidades, lo que viene a significar una intensidad de 7,80 viv/Ha.
- \* Creación del área "AÑ.033 Añorga Txiki (III)" con terrenos desgajados del ámbito principal en la parte baja del mismo.

Las determinaciones de la citada Modificación del Plan General se convalidan en el presente Proyecto, a excepción de la que se refiere a la creación de la citada área AÑ.033 Añorga Txiki (III), así como las relacionadas con la determinación del número de viviendas de posible implantación en este ámbito

El ámbito "AÑ.01 Atotxa Erreka" que se delimita en el presente Plan General engloba dentro del mismo las áreas "AÑ.031" y "AÑ.033" delimitadas en el Plan General de 1995, eliminando así las subdivisiones de Añorga Txiki reflejadas en el mismo.

Los expedientes urbanísticos (Plan Parcial y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 30 de noviembre de 2004, 1 de diciembre de 2006 y 2 de marzo de 2007), promovidos en desarrollo del citado Plan General de 1995, y que este Plan General convalida, afectan así a una parte de este Ámbito (denominada subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka"), manteniéndose en el



## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

resto sus actuales condiciones particulares de ordenación. Se consolida asimismo el Estudio de Detalle de las parcelas "a.500.80" y "a.500.95" ordenadas por el citado Plan Parcial (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

A su vez, en lo referente al número de viviendas de posible implantación en el ámbito, se ha de estar a lo resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en este nuevo Plan General.

Por otro lado, se considera también objetivo expreso del presente Plan General la bulevarización de la carretera N-I a su paso por Añorga, siempre en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y de desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

Entre ellas pueden destacarse el nuevo trazado de la regata a cielo abierto (salvo en determinados tramos en los que esa solución no es posible), el desdoblamiento de la línea de Euskotren, la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, etc.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AÑ.01 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie 430.051 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka": (Superficie 407.614 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 0,1587 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

#### \* Perfil de edificación:

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

\* Altura de edificación: ..... 11,00 m

### c) Condiciones de parcelación:

Superficie de parcela mínima ..... 900 m<sup>2</sup>(p)

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial de Bajo Desarrollo", establecidas en este Plan General.

1.1.2.- Resto del Ámbito Urbanístico: (Superficie 22.437 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación:

#### a) Edificabilidad urbanística.

- \* Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

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

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo", establecidas en este Plan General.

### 2.- Clasificación urbanística.

- \* Los terrenos pertenecientes al subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.
- \* El resto de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- \* El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" es el establecido en el Plan Parcial promovido en él en el marco del Plan General de 1995 y aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de noviembre de 2004, sin perjuicio de su adaptación a los criterios establecidos en este Plan General, que se definen en la presente Norma Particular.
- \* La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### 4.- Régimen general de programación y ejecución.

El subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" se encuentra actualmente en fase de ejecución.

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

- \* La comunicación viaria del Ámbito con la red general del municipio se efectuará mediante dos conexiones complementarias: la actual con la carretera N-I en Añorga Txiki, y una nueva con el Ámbito de "Zuatzu".
- \* Se reservará para el sistema de espacios libres al menos el 12% de la superficie total ordenada en el subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka".

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

##### a) Subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka"

El régimen de calificación pormenorizada del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" es el establecido en el Plan Parcial vigente (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida, con las salvedades que se indican a continuación.

- La primera afecta a las parcelas de tipología "a.500 Residencial de edificación aislada" ordenadas en ese Plan Parcial, que pasarán a ser consideradas como de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En todo caso, las condiciones reguladoras de la forma y del uso de la edificación autorizada en cada una de ellas (edificabilidad, altura y número de plantas, parcelación, retiros, número de viviendas, etc.) serán las establecidas en cada caso por dicho Plan Parcial.
- En segundo lugar, en lo referente al número de viviendas autorizado en el subámbito, se estará a lo que resulte de los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General (tamaño promedio de vivienda...).
- En tercer lugar, la edificación en subsuelo responderá a las siguientes determinaciones:
  - . La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
  - . El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

##### b) Resto del Ámbito Urbanístico

- \* En el resto del Ámbito Urbanístico, las subzonas pormenorizadas delimitadas son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.01" (Cont.)**

- \* Los parámetros reguladores de la edificabilidad urbanística sobre rasante y de la forma de la edificación, también sobre rasante, autorizada en cada una de las parcelas resultantes, se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.
- \* La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El régimen de uso de dichas subzonas pormenorizadas es el establecido con carácter general para cada una de ellas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del Ámbito no integrados en el subámbito "AÑ.01.1" tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia de suelos potencialmente contaminados, y de ámbitos de mejora ambiental, de la concreta modalidad de áreas degradadas.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

## **A.U. "AÑ.01" (Cont.)**

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

Se convalida el Proyecto de Urbanización vigente en el subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka".

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

- \* Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" son las establecidas en el Plan Parcial vigente.

Dicho subámbito conforma la unidad de ejecución "UE.1/AÑ.01". Se consolida el proyecto de equidistribución promovido y aprobado en la misma.

- \* En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.02 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN" (Añorga) (Enlace de Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito conformado por el tramo de la carretera N-I a su paso por el barrio de Añorga, entre la glorieta de Añorga Txiki y el túnel de Ayete, ocupando una superficie de 118.210 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación de la infraestructura viaria existente, sin que se prevean acciones de modificación del trazado o la sección de los elementos que la componen.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global**

1.1.- Zona "E.10 / AÑ.02 – Sistema General Viario" (Superficie 118.210 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

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

#### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

#### **1.- Calificación pormenorizada.**

Las determinaciones correspondientes a la calificación pormenorizada son las contenidas en el presente Plan General, incluido el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

## **A.U. "AÑ.02" (Cont.)**

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

No se incluyen determinaciones específicas reguladoras de dicho régimen.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico en estas Normas Particulares.



## A.U. "AÑ.03 AÑORGA TXIKI" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno situada entre el enlace de la carretera-variante en Añorga y el nuevo trazado de la línea de ferrocarril de Euskotren, ocupando una superficie de 88.813 m<sup>2</sup>.

Se encuentra desarrollado en su mayor parte con usos residenciales, si bien la franja situada entre el vial interior de acceso y la vía de Euskotren está sólo parcialmente ocupada por edificaciones de carácter industrial y alguna casa unifamiliar.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Consolidación de las condiciones urbanísticas existentes en la mayor parte del Ámbito, provenientes del planeamiento parcial que dio lugar a su formación (promovido en el marco del Plan General de 1962).
- \* Previsión de un nuevo desarrollo de carácter residencial en la parte que el presente Plan General viene a denominar subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", con el objetivo de su integración con el resto del núcleo urbano, proporcionando una mejora de la calidad ambiental del conjunto en esta parte.

Se pretende con ello la recualificación dotacional del Ámbito, delimitando, dentro del nuevo desarrollo, parcelas destinadas a la ubicación de nuevos equipamientos o a la ampliación de los existentes, así como a la implantación de espacios libres.

En este sentido, una de las finalidades del proyecto es la de ordenar una plaza de relación para el conjunto urbano, en torno a la que se dispongan nuevos equipamientos de carácter local, además de otras paralelas como la ampliación de la parcela escolar existente o la mejora y reurbanización del vial principal de acceso.

- \* El citado Subámbito conforma el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.3", al que se adscribe asimismo el Subámbito "MZ.05.1 Ampliación Hospitales"
- \* Incorporación del barrio de Añorga al esquema general de saneamiento y depuración previsto, y reacondicionamiento, en consecuencia, de la regata de Añorga para la recogida de aguas pluviales en el Ámbito, según los criterios del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua - URA).
- \* Acercamiento y/o integración del apeadero de Euskotren en el Ámbito a través del nuevo desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", con la consiguiente mejora de las condiciones de prestación del servicio ferroviario de Euskotren al conjunto urbano.

La citada mejora, está directamente relacionada con el desdoblamiento y cambio de trazado de la red de Euskotren que afecta al Ámbito, a ejecutar según el proyecto formulado por la citada entidad.

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

- \* Ambas cuestiones, regata y ferrocarril, unidas a las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado, condicionan también la solución que definitivamente se adopte para la bulevarización de la carretera N-I, objetivo expreso del presente Plan General para la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, y la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, etc.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan General incluye a ese respecto una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en este ámbito y en el entorno del mismo afectado por esa propuesta.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / AÑ.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 81.921 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" (Superficie 32.265 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 27.500 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante:  
Dichos parámetros serán los que determine el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

### B.- Condiciones generales de uso:

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
  - \* Edificabilidad residencial preexistente (a sustituir): 1.500 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad residencial proyectada en el Plan General de 1995 y no ejecutada: ..... 2.596 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Nueva edificabilidad residencial:
    - Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 4.181 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 4.180 m<sup>2</sup>(t)
    - De promoción libre (60%): ..... 12.543 m<sup>2</sup>(t)
    - Total nueva edificabilidad: (100%): ..... 20.904 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Total edificabilidad residencial: ..... 25.000 m<sup>2</sup>(t)
- c) Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...): ..... 2.500 m<sup>2</sup>(t)

### 1.1.2.- Resto de la zona residencial del Ámbito Urbanístico, (Superficie 49.656 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística.
  - \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes, que se consolidan.
  - \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:
  - \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
  - \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta", establecidas en este Plan General.

### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Zona "E.20 / AÑ.03 – Sistema General Ferroviario" (Superficie 6.892 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.20 Sistema general ferroviario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### 2.- **Clasificación urbanística.**

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

### 3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

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

### 4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

#### A.- Régimen de ejecución y programación general.

- \* Con carácter general, el Subámbito " AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", forma parte, junto con el Subámbito "MZ.05.1 Ampliación Hospitales", del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.3" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.
- \* Sin perjuicio de la integración y/o adscripción al mismo de terrenos afectados por actuaciones planteadas en el entorno (nuevo encauzamiento de la regata Añorga, etc.), o incluso de otros diversos a los anteriores, el Subámbito

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" será objeto de un tratamiento unitario a los efectos de su ejecución.

- \* La ordenación y ejecución del citado subámbito se compatibilizará tanto con el nuevo encauzamiento de la regata de Añorga como con la modificación de la red de saneamiento proyectados por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco, y con el proyecto de desdoblamiento de la línea de Euskotren.

### B.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- \* Los terrenos destinados al nuevo cauce proyectado para la indicada regata serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión al mismo en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en los que, a esos efectos y junto con el referido subámbito, se integren o adscriban, como contrapartida a la adjudicación a sus titulares de la edificabilidad correspondiente a los mismos.
- \* La ejecución y abono de las obras de encauzamiento corresponderán al Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA).

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a promover en el reiterado Subámbito en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

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

El Plan Especial a formular en el Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" ordenará una plaza de relación para el conjunto urbano, en torno a la que se dispongan nuevos equipamientos de carácter local, procurando además la ampliación de la parcela escolar existente.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

- a) Subámbito "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia".

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

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

### b) Resto del Ámbito Urbanístico

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

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

#### a) Subámbito "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia".

Será la determinada por el Plan Especial a formular.

#### b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

\* Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

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

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

#### a) Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia".

Dichas condiciones serán las determinadas por el Plan Especial a formular en el mismo.

#### b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

\* Sobre rasante: las citadas condiciones son las asociadas a las alineaciones y a la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

\* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## **A.U. "AÑ.03" (Cont.)**

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

- a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.
- b) El régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada en las parcelas resultantes en el subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" será el establecido en el Plan Especial a promover en él.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

### **A.- Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia".**

La categorización de los terrenos de este subámbito se establecerá por el Plan Especial a formular en el mismo.

### **B.- Resto del Ámbito Urbanístico.**

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

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia en las inmediaciones del ámbito de la regata de Añorga, sujeta al condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

## A.U. "AÑ.03" (Cont.)

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" será el definido en el tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá compatibilizarse con las actuaciones proyectadas en materia de nuevo encauzamiento de la regata de Añorga, modificación de la red de saneamiento proyectados por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA), y desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, incluida la remodelación de la estación de esta red.

#### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

##### A.- Condiciones de actuación:

Las condiciones de delimitación de unidades ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación en el Subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" serán las determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada "AAI.I.3".

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

En lo referente al subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y proyectos de urbanización y equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin.

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

##### C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

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



## **A.U. "AÑ.03" (Cont.)**

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.04 CEMENTOS REZOLA" (Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Terreno de forma sensiblemente triangular, de 105.512 m<sup>2</sup> de superficie, situado a la orilla de la carretera N-I frente al núcleo de Añorga, y ocupado por las instalaciones de la factoría de Cementos Rezola

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Dado que las circunstancias socio-económicas a las que se aludía en el Plan General de 1995 no han variado sustancialmente, al continuar al mismo nivel la actividad de la planta de Cementos Rezola, se sigue imponiendo como entonces, la adopción de criterios generales de ordenación que tiendan a mantener los usos existentes.

En consecuencia, se consolida el uso industrial del Ámbito con sus actuales instalaciones, que se complementan con ampliaciones de su superficie edificada necesarias tanto para mantener los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente, como para sustituir a edificaciones existentes que se prevén derribar para posibilitar la ejecución de otras propuestas planteadas en el ámbito (encauzamiento de la regata de Añorga; nuevo acceso viario a las instalaciones industriales; etc.).

Asimismo, se reajusta ligeramente la delimitación del ámbito, integrando en él el conjunto de los terrenos materialmente vinculados y afectados por la actividad desarrollada, en aras a, entre otros fines, un racional desarrollo y fiscalización, incluso desde perspectivas medioambientales, de dicha actividad.

- \* No obstante, y como objetivo de futuro para el mismo, y en un plazo que casi con seguridad excede del horizonte del presente Plan General, debe ser considerada la reconversión de las actividades que en él se vienen desarrollando, en atención a las afecciones que conlleva la producción de cemento y la extracción del mineral necesario en terrenos limítrofes en un área eminentemente residencial, que ocupa una posición central en la ciudad.
- \* Los accesos rodados al ámbito son también modificados en el contexto de la transformación general de la carretera N-I a su paso por Añorga, mejorándose la incorporación de los tráficos pesados a/y desde el viario general.

En este sentido, la citada transformación o bulevarización de la carretera N-I, se considera objetivo expreso del presente Plan General, siempre en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y del desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

## A.U. "AÑ.04" (Cont.)

Entre ellas, y además de los citados accesos a las instalaciones de Cementos Rezola, pueden destacarse el nuevo trazado de la regata a cielo abierto, el desdoblamiento de la línea de Euskotren, la creación de accesos adecuados a los núcleos de Añorga y Amasorrain, la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, etc.

- \* El nuevo trazado, en gran parte a cielo abierto, proyectado para la regata de Añorga, complementado con las nuevas soluciones viarias de acceso a las instalaciones industriales de Rezola y de bulevarización de la carretera N-I, incide en determinadas edificaciones básicamente residenciales, así como en alguna otra de carácter industrial, pertenecientes al ámbito, que se declaran fuera de ordenación, planteándose su derribo. En concreto, se declaran de esa manera, entre otras, las edificaciones emplazadas en los números 61 y 65 a 71 de la avenida de Añorga

Esa propuesta se complementa con la previsión de un nuevo desarrollo residencial (con, aproximadamente, unas 30 viviendas) en el ámbito "AÑ.05 Añorga", con el objetivo de posibilitar el realojo de los usuarios de las viviendas a derribar, así como de los titulares de actividades económicas emplazadas en aquellas edificaciones.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1.- Zona "B.10 / AÑ.04 – Uso industrial" (Superficie 105.512 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de:
  - Por un lado, la forma actual de las edificaciones preexistentes en el Ámbito, y consolidadas por este Plan General.
  - Por otro, un incremento de 6.000 m<sup>2</sup>(t), asociado a necesidades relacionadas con el mantenimiento de los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "AÑ.04" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes, a los que deberán ajustarse las ampliaciones y/o nuevas edificaciones vinculadas al incremento de edificabilidad autorizado.
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.10 Uso Industrial", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 2.- Clasificación urbanística.

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

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante  
La edificabilidad física es la que resulta de las alineaciones y de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan, sin perjuicio del incremento autorizado de forma general.

## A.U. "AÑ.04" (Cont.)

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

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

- \* Sobre rasante  
Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas, sin perjuicio de su adaptación a los incrementos de edificabilidad autorizados.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* A los efectos de la determinación de los parámetros formales y/o de la geometría de las ampliaciones y/o nuevas edificaciones vinculadas al incremento de edificabilidad autorizado, se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como

## **A.U. "AÑ.04" (Cont.)**

a la presencia en las inmediaciones del ámbito de la regata de Añorga, sujeta al condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **A.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- \* Las obras para el nuevo trazado de la regata de Añorga se financiarán por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco según el proyecto por ellos redactado.
- \* La nueva glorieta proyectada en la carretera N-I, en las inmediaciones del casco de Añorga y de Lore Toki, será objeto del correspondiente proyecto de obras de urbanización en el contexto de la bulevarización de dicha carretera. En la medida en que resulte necesario, se actuará mediante expropiación en el ámbito "AAE.1/AÑ.04-AÑ.06" a los efectos de la obtención de los terrenos afectados por esa glorieta.
- \* El nuevo acceso a las instalaciones de Cementos Rezola, a partir de la glorieta de la N-I, será financiado por los titulares de dichas instalaciones.

#### **B.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

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

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "AÑ.05 AÑORGA" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito está situado a la orilla de la carretera N-I, frente a la factoría de Cementos Rezola, y tiene una superficie de 39.244 m<sup>2</sup>.

Atravesado por la línea ferroviaria de Euskotren, está ocupado por algunas edificaciones residenciales, aunque su principal característica viene dada por la presencia de una serie de dotaciones de carácter local construidas en su día por la empresa de Cementos Rezola.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Se propone el mantenimiento de las características generales del Ámbito, en el que la implantación de diversas dotaciones (hoy día de titularidad privada), le confieren unas condiciones de alto valor ambiental, además del puramente funcional derivado del uso de los citados equipamientos.
- \* Con este criterio, se consolidan, con la misma edificabilidad y parámetros de edificación de los que disponen, los edificios residenciales localizados en el Ámbito, así como la parte más significativa de los usos dotacionales existentes con inclusión de los edificios o instalaciones que los albergan

Se exceptúa de la consolidación la Casa Parroquial, en cuyo emplazamiento se localiza una nueva edificación de uso preferentemente residencial que viene a dar respuesta a las necesidades de realojo de las viviendas y actividades económicas emplazadas en edificaciones ubicadas en el ámbito "AÑ.04 Cementos Rezola", que se declaran fuera de ordenación y es necesario derribar con el fin de ejecutar el nuevo trazado proyectado para la regata de Añorga, que incide en aquéllas.

Con ese objetivo, junto a la mejora de los accesos a los que más adelante se hace referencia, se delimita la nueva parcela residencial "a.30.1/AÑ.05", en la que se prevé la ejecución de un total aproximado de 30 viviendas de promoción libre.

- \* Se propone, con carácter general y como objetivo expreso de este Plan General, la transformación de la carretera N-I a su paso por el barrio, complementada con la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, y la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, ciclista, etc.

La propuesta anterior ha de entenderse complementada con, entre otras: la nueva glorieta prevista junto a la entrada a Lore-Toki; las incorporaciones rodadas directas desde o hacia la carretera N-I que se estimen adecuadas al tiempo que compatibles con la transformación urbana de la misma; etc.

Además, a las propuestas anteriores se han de sumar las previstas en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa y actualmente en tramitación, con incidencia, entre otros, en este ámbito.

## A.U. "AÑ.05" (Cont.)

Y todo ello en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y del desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, que modifican su traza, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

En este sentido, y sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / AÑ.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 39.244 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en el Ámbito y consolidadas por este Plan General, complementada con 3.160 m<sup>2</sup>(t) de nueva proyección<sup>(1)</sup>.

\* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

\* Sobre rasante:

- Parcela "a.30.1/AÑ.05": dichos parámetros son los establecidos por este Plan General en el contexto de la ordenación pormenorizada (apartado "1.C" del siguiente epígrafe IV)
- Resto de la zona: se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en

<sup>(1)</sup> Los 3.160 m<sup>2</sup>(t) de nueva proyección se corresponden con los previstos en la parcela "a.30.1/AÑ.05" delimitada en estas Normas Particulares.



## A.U. "AÑ.05" (Cont.)

que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30", establecidas en este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las propuestas planteadas en este ámbito, incluida la parcela "a.30.1/AÑ.05", se ha de compatibilizar, por un lado, con la transformación - bulevarización de la carretera N-I a su paso por Añorga, y, por otro, con las obras de ejecución del encauzamiento de la regata Añorga y de la modificación del trazado de la línea ferroviaria de Euskotren.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcela "a.30.1/AÑ.05": ..... 3.160 m<sup>2</sup>(t).

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad es la que resulta de las alineaciones, la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

## A.U. "AÑ.05" (Cont.)

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

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

- \* Sobre rasante.
  - Parcela "a.30.1/AÑ.05":
    - . Perfil de la edificación: ..... VI
    - . Altura de la edificación: ..... 20,00 m.
  - Parcelas del resto del ámbito: se consolida la forma de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas y convalidadas.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* En todo caso, las precisas y definitivas condiciones reguladoras de la forma de la edificación proyectada en la parcela "a.30.1/AÑ.05" serán las que se determinen en el Estudio de Detalle a promover y aprobar con ese fin.  
En ese contexto, dicho Estudio determinará, entre otras, las correspondientes condiciones formales de la última de las plantas sobre rasante de esa edificación que, en lo posible y cuando menos en su frente a la carretera N-I, responderá a los parámetros propios de una planta de ático.  
El ámbito objeto de ese Estudio de Detalle se entenderá extendido, además de a la citada parcela, a los terrenos que resulten necesarios para ordenar y ejecutar los correspondientes accesos (rodados, peatonales, etc.) a la misma.

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

- \* Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.
- \* Condiciones de uso de la parcela "a.30.1/AÑ.05":
  - Edificabilidad sobre rasante destinada a uso residencial: ..... 3.000 m<sup>2</sup>(t)

## A.U. "AÑ.05" (Cont.)

La totalidad de esa edificabilidad se destina a uso residencial de promoción libre.

- Edificabilidad sobre rasante destinada a uso terciario (comercial...): ..... 160 m<sup>2</sup>(t)

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

En ese contexto, los terrenos de la parcela "a.30.1/AÑ.05", así como los que se vinculen a la misma a los efectos del cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales, se categorizan, en concreto, como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

### V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia en las inmediaciones del ámbito de la regata de Añorga, sujeta al condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1.- Régimen de urbanización.

- A.- Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en el siguiente apartado B, las obras de urbanización planteadas en el ámbito (bulevarización de la carretera N-I, etc.) serán objeto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización que, a su vez, habrán de ser debidamente coordinados con los proyectos y

## A.U. "AÑ.05" (Cont.)

actuaciones relacionados con el encauzamiento de la regata de Añorga y el reajuste del trazado de la línea ferroviaria de Euskotren.

- B.- El acceso a la nueva edificación proyectada en la parcela "a.30.1/AÑ.05" será determinado en el contexto del Estudio de Detalle a promover en la misma, sin perjuicio de su debida coordinación con las propuestas generales de bulevarización de la carretera N-I. En principio, ese acceso será resuelto a través de la subzona "e.10 Red de comunicación viaria" ordenada junto a la edificación ubicada en la Avenida de Añorga 54.

En ese contexto, en la medida en que resulte compatible con la ordenación y ejecución del indicado acceso, se actuará en condiciones que permitan el mantenimiento, en lo posible, del arbolado existente en ese entorno. El referido Estudio de Detalle determinará a ese respecto las medidas de intervención que se estimen adecuadas.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.- Condiciones de actuación:

Los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

En concreto, se entenderán sujetos a esas condiciones tanto los terrenos de la parcela "a.30.1/AÑ.05", como los afectados por las obligaciones dotacionales asociadas a la misma.

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

- \* Con carácter general, los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, y vinculados a las condiciones asociadas a las actuaciones de dotación, se entenderán sujetos al cumplimiento de las obligaciones dotacionales propias de los mismos, determinadas de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.
- \* En ese contexto, el desarrollo urbanístico previsto en la parcela "a.30.1/AÑ.05" se entenderá sujeta al cumplimiento, entre otras, de las siguientes obligaciones dotacionales:
  - Cesión al Ayuntamiento de los terrenos integrados en la subzona "e.10 Red de comunicación viaria" ordenada junto a la edificación ubicada en la Avenida de Añorga 54, y ejecución y abono de las obras de urbanización de los mismos.
  - Abono de las obras de bulevarización de la carretera N-I, incluida la nueva glorieta proyectada junto a Lore-Toki, en la cuantía y con el alcance económico propios de las actuaciones de dotación.
  - Ejecución, en su caso y siempre que se estime conveniente, de las obras de urbanización de la citada glorieta. El cumplimiento de esta obligación se entenderá condicionado, en todo caso, a la previa obtención por parte del

## **A.U. "AÑ.05" (Cont.)**

Ayuntamiento del conjunto de los terrenos destinados a ese fin a los efectos de su puesta a disposición de los afectados por dicha obligación.

### **C.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

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

### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones reflejadas en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.06 CARRETERA N-I (Tramo Añorga-Recalde)" (Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Tramo de la carretera N-I a su paso por el barrio de Añorga, entre la glorieta de Añorga Txiki y la de Recalde, con una superficie de 59.018 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la infraestructura viaria existente, y transformación de su sección funcional, dotándola de las características de un vial urbano, en la medida en que lo permita la reducción de intensidades de tráfico que se produzca como consecuencia de la puesta en funcionamiento de los nuevos elementos viarios que se prevé introducir en la red general.

En este sentido, la citada transformación o bulevarización de la carretera N-I, se considera objetivo expreso del presente Plan General, siempre en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y de desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren que le afectan, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

- \* En ese contexto se propone la construcción de una nueva glorieta en el actual cruce de Recalde que permita la eliminación del paso superior de Lore Toki, y de otra glorieta en las inmediaciones del citado paso superior, mejorando así las incorporaciones a la carretera N-I tanto desde la carretera de Hernani (GI-2132), como desde los núcleos residenciales de Añorga y Amasorrain o las instalaciones de Cementos Rezola.

Por otro lado, la transformación del tronco principal, con una sección dotada de calzada desdoblada con mediana, aceras en ambos márgenes y bidegorri en el lado Este, vendría a contribuir a la tranquilización del tráfico rodado, junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal y ciclista, etc.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global**

1.1.- Zona "E.10 / AÑ.06 – Sistema General Viario" (Superficie: 59.018 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

## **A.U. "AÑ.06" (Cont.)**

### **2.- Clasificación urbanística.**

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

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

La programación y la ejecución de las mencionadas intervenciones de iniciativa pública en la carretera N-I, en el tramo comprendido entre las glorietas Recalde y Añorga Txiki, se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la Administración competente en la materia.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

Las determinaciones correspondientes a la calificación pormenorizada son las contenidas en el presente Plan General.

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

## **A.U. "AÑ.06" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

La transformación viaria del cruce de Recalde y del tronco de la N-I se realizará por medio de proyectos de obras de urbanización.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

- \* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos afectados por la nueva glorieta proyectada en la carretera N-I, en las inmediaciones del casco de Añorga y de Lore Toki. Con ese fin se delimita el ámbito de expropiación "AAE.1/AÑ.04-AÑ.06".
- \* La transformación urbana de la carretera N-I en el tramo comprendido entre las glorietas de Recalde y Añorga Txiki será financiada por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dicha obligación incide en la construcción y/o remodelación tanto de esas glorietas, como de la tercera proyectada en las inmediaciones del campo de fútbol de Añorga.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## A.U. "AÑ.07 AMASORRAIN" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Terreno en ladera que bordea por el Norte a la carretera N-I frente al cruce con la GI-2132 en Recalde, y tiene una superficie de 117.897 m<sup>2</sup>.

Está ocupado en su totalidad por un desarrollo residencial a base de pequeñas edificaciones de vivienda, de las que las últimas en ejecutarse han sido las correspondientes al Plan Parcial de Amasorrain Berri, promovido en el marco del Plan General de 1995, que han venido a complementar al existente grupo del Cincuentenario.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Mantenimiento de las características generales del Ámbito, a través de la consolidación del desarrollo edificatorio existente y del planeamiento aprobado, sin que se prevea incremento alguno de la edificabilidad (salvo en lo referente a las edificaciones de subsuelo), conservándose así los niveles de ocupación, intensidad de uso y estándar dotacional que actualmente presenta.

Se autoriza eso si, el incremento de 750 m<sup>2</sup>(t) en la parcela de equipamiento público en la que está actualmente emplazada la sede de Gipuzkoako Ikastolen Elkarte.

- \* Por lo que se refiere a los accesos al Ámbito, estos se unifican desde la nueva glorieta prevista junto a la entrada a Lore-Toki, mediante un nuevo vial que conecta con la trama interna del ámbito, y permite eliminar el actual paso a nivel de Eusko Tren.

La propuesta forma parte del contexto general de transformación de la carretera N-I a su paso por el barrio, objetivo expreso del presente Plan General para la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, y la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, etc.

Todo ello en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y de desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

En este sentido, y sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan General incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

## A.U. "AÑ.07" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.40 / AÑ.07 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 109.597 m<sup>2</sup>)

###### A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística.

- \* Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

###### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

###### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo", establecidas en este Plan General.

##### 1.2.- Zona "E.20 / AÑ.05 – Sistema General Ferroviario" (Superficie 8.300 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.20 Sistema general ferroviario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

## A.U. "AÑ.07" (Cont.)

### 2.- Clasificación urbanística.

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

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

En la parcela "g.00.1" (sede de Gipuzkoako Ikastolen Elkarte), se autoriza el incremento de la edificabilidad actual en 750 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

- Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas.
- En la parcela "g.00.1":
  - . Perfil ..... III
  - . Altura ..... 12,00 m

## A.U. "AÑ.07" (Cont.)

- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* La definición geométrica de la nueva edificación prevista en la parcela "g.00.1" se establecerá por medio de un Estudio de Detalle a formular con ese objetivo.

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

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

## **A.U. "AÑ.07" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.08 RECALDE (I)" (Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Terreno colindante con la carretera N-I por el Sur y con los ámbitos de Amasorrain y Belartza por el Nordeste y Noroeste.

Tiene una superficie de 39.162 m<sup>2</sup>, y está ocupado en su totalidad por instalaciones de actividad industrial.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación del desarrollo industrial existente en el Ámbito, sin que se prevean incrementos de la edificabilidad ni intervenciones específicas de ningún tipo, salvo en lo referente a la edificación en subsuelo, que se adecuará a los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General.

Se convalidan igualmente las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan General de 1995 formulada en el ámbito y definitivamente aprobada el 13 de febrero de 2002.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global**

1.1.- Zona "B.10 / AÑ.08 – Uso Industrial" (Superficie 39.162 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

- \* Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes

## A.U. "AÑ.08" (Cont.)

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

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.10", establecidas en este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante  
La edificabilidad es la que resulta de las alineaciones, la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.
- \* Bajo rasante  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "AÑ.08" (Cont.)

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

- \* Sobre rasante  
Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.



## **A.U. "AÑ.08" (Cont.)**

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "AÑ.09 BELARTZA (I)" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un ámbito de 151.354 m<sup>2</sup> de superficie, situado al pie del enlace viario de Recalde, en el que confluyen la carretera N-I y el Segundo Cinturón de Donostia.

Desarrollado a partir de las previsiones del Plan General de 1995, se encuentra ocupado en su práctica totalidad por las actividades de tipo industrial y terciario a las que iba destinado.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Sometido a un considerable proceso de modificaciones del planeamiento de desarrollo, y con arreglo a ellas, el Ámbito tiene prácticamente ejecutada su edificabilidad, con la única excepción de parte de la correspondiente a la parcela ocupada por la firma Decathlon.
- \* El criterio general para la ordenación del Ámbito es el de convalidar las condiciones determinadas por el planeamiento de desarrollo vigente y, por tanto, la edificación ejecutada y la que resta por ejecutar.

Los documentos de planeamiento promovidos en el ámbito en el marco del Plan General de 1995 y vigentes en el momento de la formulación de este Plan General son los siguientes:

- Plan Parcial del A.I.U. AÑ.10 Belartza (aprobación definitiva: 13/05/98)
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. AÑ.10 Belartza. (aprobación definitiva: 15/05/00)
- Estudio de Detalle. Parcela "b.100.4.a" (aprobación definitiva: 15/05/00)
- Estudio de Detalle. Parcela "b.100.1" (aprobación definitiva: 13/07/01)
- Estudio de Detalle. Parcela "b.100.2" (aprobación definitiva: 07/05/02)
- PERI "AÑ.09 y AÑ.10" (aprobación definitiva: 31/08/04)
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. AÑ.10 Belartza (aprobación definitiva: 30/11/04)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.- Zona "B.10 / AÑ.09 – Uso Industrial" (Superficie 151.354 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 75.135 m<sup>2</sup>(t)

## A.U. "AÑ.09" (Cont.)

- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante:..... II
  - Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
  - Altura de edificación..... 10 m

### B.- Condiciones generales de uso:

- \* Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.10 Uso industrial", establecidas en este Plan General.
- \* Complementariamente, se autoriza la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, con una edificabilidad máxima total de 8.000 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida en este Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación y determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; forma de las edificaciones; condiciones de parcelación, de dominio y uso; etc.) son las establecidas en el planeamiento pormenorizado Plan Parcial vigente con anterioridad a la

## **A.U. "AÑ.09" (Cont.)**

aprobación de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolidan, con la salvedad referida a la edificación bajo rasante a la que se alude adelante.

Como aspecto concreto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y de determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por lo que se refiere a la edificabilidad física bajo rasante y a su perfil máximo autorizado serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- \* La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

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

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

## **A.U. "AÑ.09" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AÑ.10 RECALDE (II)" (Añorga)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de forma longitudinal situado a la orilla de la carretera N-I, entre el cruce de Recalde y el Segundo Cinturón. Tiene una superficie total aproximada de 68.195 m<sup>2</sup> de los que 24.053 m<sup>2</sup> pertenecen al Término Municipal de Donostia, y el resto al de Lasarte-Oria.

Y es que el Ámbito se encuentra sobre el límite municipal entre los dos municipios, que lo divide administrativamente en dos partes, división que se produce incluso en edificaciones existentes.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación del desarrollo edificatorio existente (con las salvedades que se exponen más adelante), y de las condiciones de edificación y uso determinadas por el Plan General de 1995 para el Ámbito, provenientes en parte de la "Ampliación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Area de Recalde", redactada en noviembre de 1987 y aprobada definitivamente por la Diputación Foral.
- \* En cualquier caso, y dado que el Ámbito Urbanístico contiene también, como se ha dicho, terrenos pertenecientes al Municipio de Lasarte-Oria, la aplicación de las previsiones planteadas en estas Normas Particulares será efectiva en tanto en cuanto sea corroborada por el planeamiento urbanístico del citado Municipio.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global**

1.1.- Zona "B.20 / AÑ.10 – Uso Terciario" (Superficie 22.740 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "AÑ.10" (Cont.)

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.30", se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
  - Parcelas "b.20":
    - . Perfil de edificación: ..... II
    - . Altura de edificación ..... 10,00 m
    - . Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes que no cumplen con los anteriores parámetros.
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.20", establecidas en este Plan General.

### 1.2.- Zona "E.10 / AÑ.10 – Sistema General Viario" (Superficie 1.313 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### 2.- Clasificación urbanística.

Todos los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General,

## A.U. "AÑ.10" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las definidas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad es la que resulta de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas.

\* Bajo rasante:

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

D.- Condiciones particulares de edificación, dominio y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.(parcelas "b.20)

\* Condiciones de edificación:

- En el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares se define la línea envolvente máxima que delimita el suelo susceptible de ser ocupado por la edificación (parcela edificable).
- El acceso a plantas de sótano no podrá realizarse desde el frente de las edificaciones a la carretera N-I.



## **A.U. "AÑ.10" (Cont.)**

- \* Condiciones de uso:
  - Se consolidan los usos industriales de servicio público (crematorio, etc.) preexistentes en el ámbito.
  - El suelo excluido de la envolvente máxima de edificación definida, se dedicará exclusivamente al acceso estacionamiento y maniobra de vehículos, no pudiendo ser ocupado por construcción alguna ni dedicado al almacenamiento o depósito de ningún producto.

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

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

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

Está integrado en el Grado III del Catálogo del presente Plan General el edificio de Coca Cola, situado en Avda. de Recalde, 55.

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

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## **A.U. "AÑ.10" (Cont.)**

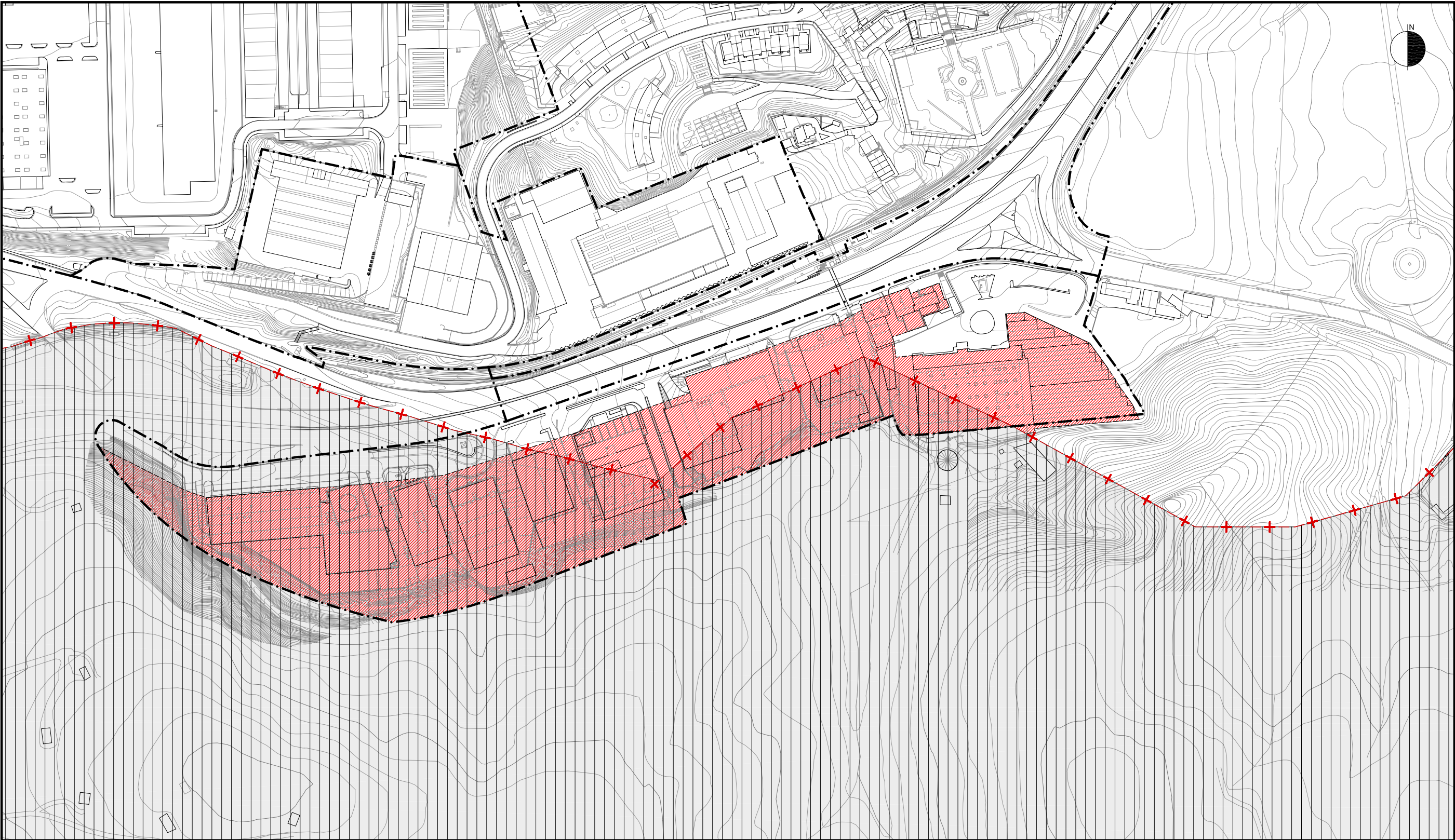
### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

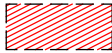
#### **1. Condiciones de edificación**

"AÑ.10 Rekalde II"



ESCALA 1:2.500

1. CONDICIONES DE EDIFICACION



Parcela Edificable



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



## A.U. "AÑ.11 ESKIBEL" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno de 47.362 m<sup>2</sup> de superficie, situada al fondo de la vaguada de Zuatzu, que limita al Norte con el Ámbito del mismo nombre y con el suelo no urbanizable en el resto de su perímetro.

Constituye en su totalidad la parcela adscrita al colegio Eskibel, y está ocupada en parte por los edificios e instalaciones complementarias para la actividad docente que desarrolla.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito, tanto en lo que se refiere a su condición de uso dotacional como a su nivel de edificación.

Se mantiene la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en el Plan General de 1995, al tiempo que se ratifica el contenido del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los titulares del ámbito el 15 de abril de 1991.

- \* Convalidación del Estudio de Detalle definitivamente aprobado mediante resolución de 27 de noviembre de 2009.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1.- Zona "G.00 / AÑ.11 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie 47.362 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante ..... 0,16 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>  
Resultante aproximado<sup>(1)</sup>: ..... 7.548 m<sup>2</sup>(t)

- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

## A.U. "AÑ.11" (Cont.)

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante:..... III
  - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación..... 10 m.

### B.- Condiciones generales de uso

- \* Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "G.00 Equipamiento comunitario", establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" este Plan General.
- \* Se autoriza la existencia de una (1) vivienda para el conserje/vigilante de la finca.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de la parcela ordenada.

- \* Sobre rasante: coincide con la edificabilidad urbanística establecida con carácter general.

## A.U. "AÑ.11" (Cont.)

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

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

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

### D.- Condiciones particulares de edificación.

- \* Las edificaciones se situarán apoyadas a ambos lados del vial existente y de su prolongación hasta el límite Suroeste del Ámbito. El gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares define la parcela edificable.
- \* Será necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle para determinar la localización de las nuevas edificaciones que puedan ser ejecutadas hasta agotar la edificabilidad autorizada, y la definición de espacios a urbanizar.
- \* Las cornisas de las nuevas edificaciones no podrán sobrepasar la cota del alero del edificio existente.

### E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## **A.U. "AÑ.11" (Cont.)**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

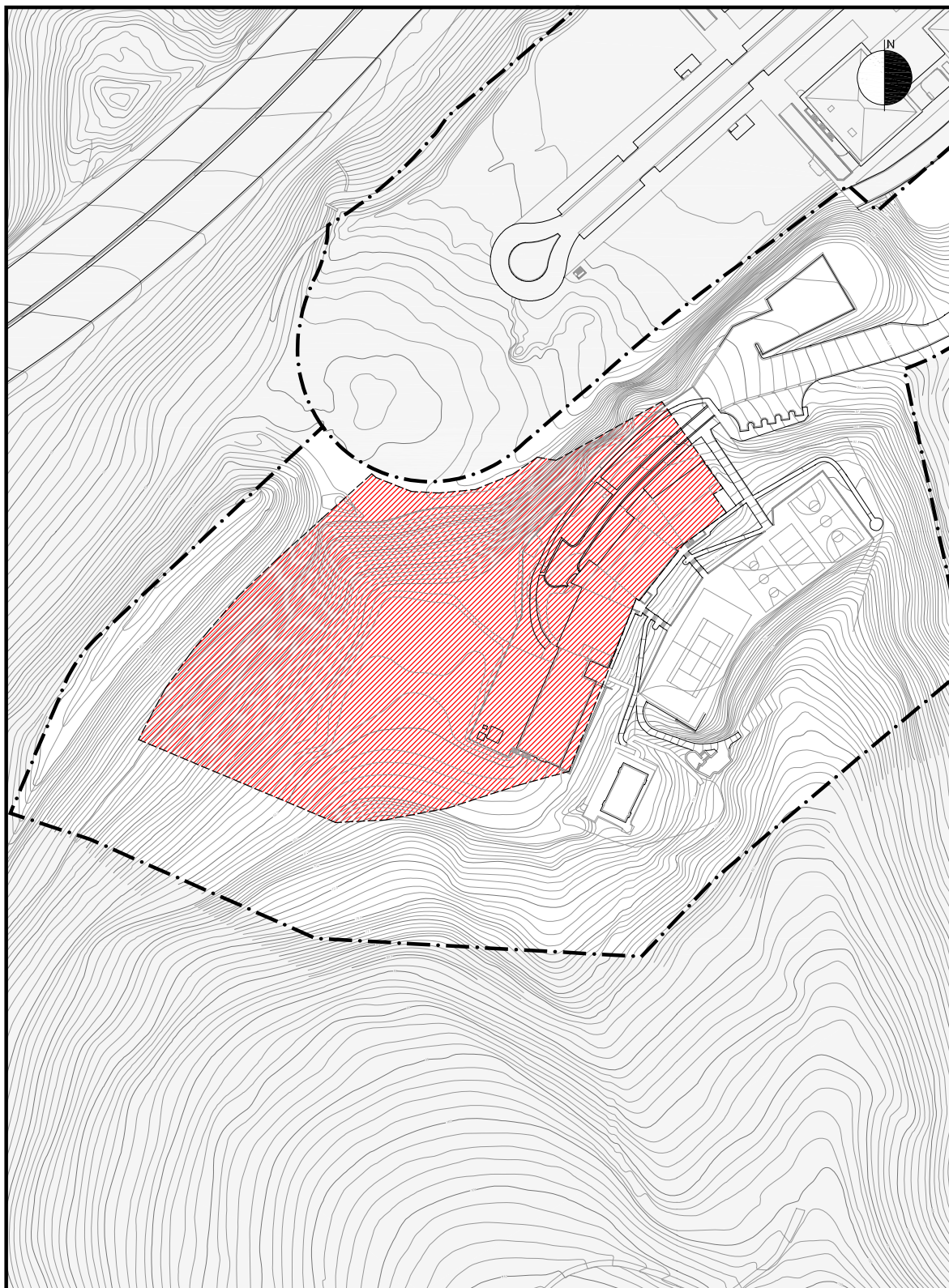
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

#### **1. Condiciones de edificación.**

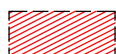


"AÑ.11 Eskibel"



1. CONDICIONES DE EDIFICACION

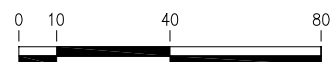
ESCALA 1:2.000



Parcela Edificable



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN OROKORRAREN BULEGOA  
OFICINA DEL PLAN GENERAL



## A.U. "AÑ.12 ZUATZU" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Terreno de forma irregular que linda al Norte con la carretera-variante de Donostia-San Sebastián a la altura de la salida de Ondarreta. Tiene una superficie de 137.923 m<sup>2</sup>.

Ocupado en su totalidad, ha sido desarrollado a partir de las determinaciones establecidas en el Plan General de 1995 para actividades encuadradas en lo que ha venido a denominarse "alta tecnología" o "investigación y desarrollo".

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* El criterio aplicado para la ordenación del Ámbito es el de consolidar de forma general el desarrollo existente y sus características, convalidando al mismo tiempo las condiciones determinadas por el planeamiento de desarrollo promovido en el marco del Plan General de 1995, conformado por los siguientes documentos:
  - Plan Parcial del A.I.U. 23.4 Zuatzu (aprobación definitiva: 29/11/94).
  - 1ª Modificación del PP "A.I.U. 24 Zuatzu" (aprobación definitiva: 25/01/99).
  - 2ª Modificación del PP "A.I.U. 24 Zuatzu" (aprobación definitiva: 15/05/00).
  - 3ª Modificación del PP "A.I.U. 24 Zuatzu" (aprobación definitiva: 25/11/03).
  - 4ª Modificación del PP "A.I.U. 24 Zuatzu" (aprobación definitiva: 26/04/05).
- \* En cualquier caso, el presente Plan General modifica las condiciones de edificación en subsuelo, extendiendo a este ámbito los criterios generales establecidos al respecto.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- **Calificación global**

1.1.- Zona "B.20 / AÑ.12 – Uso Terciario" (Superficie: 137.923 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Sobre rasante ..... 0,52 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>  
Resultante aproximado<sup>(1)</sup>: ..... 75.135 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad

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

## A.U. "AÑ.12" (Cont.)

con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

#### \* Perfil de edificación:

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

\* Altura de edificación:..... 12,00 m

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.20 Uso terciario", establecidas en este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida en este Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

## A.U. "AÑ.12" (Cont.)

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* La edificabilidad sobre rasante de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

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

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

## VI.- CONDICIONANTES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

## **A.U. "AÑ.12" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 222.270 m<sup>2</sup> de superficie, situado en las laderas de Añorga al Este del enlace viario de Aritzeta, y que limita al Sur con el ámbito "09 Belartza" y al Norte y al Este con el suelo no urbanizable

Es un suelo libre de edificación, en el que ha sido creada una importante plataforma al constituirse en vertedero del movimiento de tierras que dio lugar al polígono de actividad de Belartza I, y que contiene también los terrenos que actualmente ocupa la cantera de Campezo.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* El objetivo general de ordenación del Ámbito es el de crear un nuevo núcleo de suelo urbanizable para el uso de actividades económicas, en prolongación del existente en Belartza (I).

Ahora bien, los criterios concretos resultan diferentes en las dos partes (subámbitos) que se diferencian dentro de este ámbito.

- \* Por un lado, la mayor parte de este Ámbito se corresponde con la afectada por la "Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián para el desarrollo del nuevo sector de Actividad Económica AÑ.14 Belartza II", aprobada definitivamente mediante resolución de 16 de octubre de 2007, posteriormente desarrollados mediante el correspondiente Plan Parcial (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2009). Algunos de los criterios de ordenación planteados en esos documentos, que este nuevo Plan General consolida, son los siguientes:
  - Aplicación de los parámetros de 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima sobre rasante y de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta. Por su parte, la edificabilidad bajo rasante será la resultante de los nuevos criterios establecidos a ese respecto en este Plan General.
  - Resolución del acceso rodado a este Ámbito mediante la disposición de una nueva rotonda en el Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)", sin interferir en el sistema general viario.
  - Propuesta de una estructura básica de ordenación, en la que se equilibre el volumen de los desmontes y terraplenes de los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las nuevas plataformas edificables, y en la que se adopten importantes medidas de tratamiento ambiental, integración paisajística y corrección de impactos sobre el medio físico.
  - Reconsideración de los criterios de protección de las áreas de arbolado protegido definidas por el Plan General de 1995, con el fin de adecuar esta determinación a las

## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

condiciones naturalísticas realmente existentes en la zona, posibilitando la adopción de medidas compensatorias de corrección ambiental que permitan la sustitución de estas áreas por zonas verdes, parques arbolados y bosquetes de nueva creación.

- \* Por su parte, en la segunda parte de este ámbito (ocupada por la cantera), se prevé un desarrollo de actividades económicas, con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 9.000 m<sup>2</sup>(t), a la vez que la organización de los accesos a la misma en condiciones que conlleven la construcción de una nueva glorieta en la parte alta de la calle Fernando Múgica en el entronque con el viario de Belartza II, así como conexiones independientes de la rotonda de Aritzeta, incluido el derribo del túnel artificial existente en la citada calle por pérdida de su función inicial, y la construcción de una acera adecuada en la misma.
- \* Con estos objetivos, este Ámbito Urbanístico se subdivide en dos Subámbitos denominados "AÑ.13.1 Belartza Alto" y "AÑ.13.2 Cantera", correspondientes a cada una partes antes descritas.

Ambos vendrían a forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado, identificándose respectivamente como "AAI. II.8" y "AAI.II.9".

De hecho, el Programa de Actuación Urbanizadora referido al Ámbito de Actuación Integrada conformado por el primero de esos subámbitos fue aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 26 de octubre de 2009.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1.- Zona "B.10 / AÑ.13 – Uso Industrial". (Superficie 222.270 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto". (Superficie: 207.606 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 83.772 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

b) Condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística

Índice de ocupación edificatoria máxima en planta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Sobre rasante:  
Dichos parámetros son los establecidos en el Plan Parcial promovido en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo, y consolidado por este Plan General.
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas de tipología "B.10 Uso industrial" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

Además, en la zonificación pormenorizada, las dos parcelas correspondientes al caserío doble emplazado en el subámbito se calificarán parcelas de uso terciario "b.20" compatible con el uso de vivienda actual, conservando sensiblemente las actuales características de ocupación edificatoria y de las parcelas libres privadas.

1.1.2.- Subámbito "AÑ.13.2 Canteras" (Superficie 14.664 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: ..... 9.000 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Sobre rasante:  
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Parcial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas de tipología "B.10 Uso industrial" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Para el Subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", la ordenación pormenorizada es la establecida en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009), que se consolida en este Plan General.

Para el Subámbito "AÑ.13.2 Cantera", se procederá a la elaboración de un Plan Parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Parcial a promover en el Subámbito "AÑ.13.2 Cantera" a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

## 5.- Condiciones generales de ordenación de red de sistemas locales.

- \* Se dispondrá un estanque de retención en la parte baja del Subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", para la laminación de avenidas, con anterioridad a la conexión a la red general de drenaje.
- \* Por lo que se refiere al Subámbito "AÑ.13.2 Cantera", la organización de los accesos al mismo se realizará en condiciones que conlleven la construcción de una nueva glorieta en la parte alta de la calle Fernando Múgica en el entronque con el viario de Belartza II, así como conexiones independientes de la rotonda de Aritzeta, con inclusión del derribo del túnel artificial existente en la citada calle.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Dicho régimen será el establecido en los Planes Parciales vigente (subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto") y a promover (subámbito "AÑ.13.2 Cantera") en el Ámbito.



## **A.U. "AÑ.13" (Cont.)**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

Dicho régimen será el establecido tanto en los citados Planes Parciales, como en los Programas de Actuación Urbanizadora y en los restantes proyectos a promover a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada.

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "AÑ.14 GALARRETA" (Añorga)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 3.997 m<sup>2</sup> de superficie, situado en el límite con el término municipal de Hernani, concretamente en las inmediaciones de la carretera GI-2132 (al Norte de la misma) y de las instalaciones del frontón Galarreta de ese municipio.

Colinda con el ámbito 10 delimitado por el expediente de "Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani en el ámbito nº 10.- Galarreta y una parte del área SU-23.5 (Sorgintxulo)", elaborado en febrero de 2010 a iniciativa del Ayuntamiento de ese municipio, y actualmente en tramitación (fue aprobado inicialmente mediante resolución de 23 de febrero de 2010).

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* La delimitación de este ámbito y la determinación del régimen urbanístico del mismo responden, en términos generales, a la necesidad de dar respuesta a los objetivos de ordenación planteados en el ámbito "10 – Galarreta" delimitado por el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Hernani mencionado en el anterior epígrafe I.

Precisamente por ello, debe considerarse que el conjunto formado por este ámbito y el citado de Hernani constituye en realidad un mismo y único ámbito urbanístico de carácter supramunicipal, en los términos y con el alcance expuestos tanto en estas Normas Particulares como en el referido expedientes de Modificación de las Normas Subsidiarias de Hernani. Ese conjunto territorial tiene una superficie total de 346.777 m<sup>2</sup>, de los que 3.997 m<sup>2</sup> están en el término municipal de Donostia, y los restantes 342.780 m<sup>2</sup> en el de Hernani.

- \* En consonancia con lo anterior, los criterios y objetivos generales de ordenación planteados en este ámbito están estrechamente relacionados con los previstos en esos otros sectores. Algunos de ellos son, en concreto, los siguientes:
  - Dar respuesta a las necesidades de conexión viaria del ámbito "10 – Galarreta" de Hernani.
  - Determinación en este mismo Plan General del régimen de ordenación estructural y del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito, asociando tanto aquél como éste a fines varios.
  - Clasificación urbanística de los terrenos de este ámbito como suelo urbanizable.
  - Determinación del régimen de ejecución urbanística de las propuestas de ordenación planteadas en este ámbito en condiciones que conlleven su vinculación, a esos efectos, a los desarrollos urbanísticos proyectados en el reiterado ámbito "10 – Galarreta" de Hernani. Más en concreto, ese régimen se entenderá asociado, en ese contexto y entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:

## A.U. "AÑ.14" (Cont.)

- A los efectos de la obtención de los terrenos de este ámbito se actuará mediante expropiación. El Ayuntamiento de Hernani será considerado como beneficiario de esa expropiación, sin perjuicio de la repercusión, en su caso, de los correspondientes costes en los desarrollos urbanísticos previstos en los citados sectores.
- La ejecución y el abono del conjunto de las obras de urbanización proyectadas en este ámbito serán consideradas como cargas de urbanización de los desarrollos urbanísticos proyectados en el ámbito "10 – Galarreta" de Hernani, en los términos que a ese respecto determine el planeamiento urbanístico de ese municipio y los proyectos a promover en su desarrollo (Programas de Actuación Urbanizadora, proyectos de urbanización y equidistribución...), con la consiguiente consideración de las mismas como cargas de urbanización de las unidades de ejecución que se delimiten en ese contexto.

En ese contexto y a los efectos de la correcta consecución y materialización de los objetivos anteriores, dichos terrenos se entenderán vinculados (bien mediante su integración, bien mediante su adscripción) a las áreas, sectores, ámbitos de actuación integrada, unidades de ejecución, etc. Delimitados y/o que se delimiten en el ámbito "10 – Galarreta" de Hernani.

- Complementariamente, también será considerada como carga de urbanización de los referidos desarrollos urbanísticos la ejecución y el abono de las actuaciones necesarias para la materialización de las medidas compensatorias de la eliminación de suelos de alto valor agrológico que conlleva la ejecución de las propuestas de ordenación ahora planteadas en este ámbito.
- \* El conjunto de los criterios y de las previsiones de ordenación y ejecución contenidos en estas Normas Particulares tienen la naturaleza propia de medidas de compatibilización del planeamiento urbanístico de los municipios de Hernani y Donostia-San Sebastián planteadas directa y expresamente por el planeamiento general de ambos municipios.

Todos esos criterios y previsiones responden a acuerdos adoptados a ese respecto por los Ayuntamientos de los dos citados municipios. En ese contexto, se considerará que las responsabilidades y obligaciones de desarrollo y ejecución de las indicadas previsiones corresponden, con carácter general, al Ayuntamiento de Hernani y no al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, salvo en los supuestos y con el alcance con los que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, la intervención de esta última entidad sea preceptiva. Así el Ayuntamiento de Donostia actuará en la expropiación de los terrenos de este ámbito en los términos y con el alcance establecidos en la legislación vigente en la materia, siendo beneficiario de la misma el Ayuntamiento de Hernani.

En la medida en que ambas entidades lo consideren adecuado, se procederá a la formulación de un convenio para la ratificación y, en su caso, mayor precisión de dichos criterios y previsiones.

## **A.U. "AÑ.14" (Cont.)**

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global**

1.1.- Zona "E.10 / AÑ.14 – Sistema general viario". (Superficie: 3.997 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

- \* Con carácter general, dicho régimen será el establecido en el planeamiento general de Hernani, concretamente en el expediente mencionado en el anterior epígrafe I de estas Normas Particulares, así como en los proyectos que con el citado fin se promuevan en su desarrollo.
- \* Complementariamente, y más en concreto, la programación y ejecución de las propuestas planteadas en este ámbito se entenderá asociada a la de los desarrollos urbanísticos proyectados en el mencionado ámbito "10 - Galarreta" de Hernani.

En consonancia con ello, la ejecución de esas propuestas será considerada a todos los efectos (abono de los costes de obtención de los terrenos; ejecución y abono de las obras proyectadas; etc.) como carga de urbanización vinculada a los citados desarrollos.

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General y, en concreto, el reflejado en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En ese contexto, ese régimen se entenderá asociado a la calificación pormenorizada del conjunto de los terrenos del ámbito como subzona "e.10. Red de comunicación viaria".

## **A.U. "AÑ.14" (Cont.)**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la existencia en el ámbito de terrenos de valor agrológico sujetos al condicionante superpuesto a la ordenación "C.2 Terrenos de alto valor agrológico".

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito serán las que se determinen en el contexto del o de los correspondientes proyectos de urbanización a promover en el contexto del ámbito "10 – Galarreta" de Hernani. En consonancia con ello, el ámbito objeto de dicho o dichos proyectos de urbanización se considerará extendido a los terrenos de este ámbito "14. Galarreta" de Donostia-San Sebastián.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones de actuación:**

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de la totalidad de los terrenos de este ámbito por la Administración. Con ese fin, dicho ámbito se identifica como ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AÑ.14".

El Ayuntamiento de Hernani será considerado como beneficiario de esa expropiación.

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

Serán consideradas como cargas de urbanización de los desarrollos urbanísticos planteados en el mencionado ámbito "10 – Galarreta" de Hernani, entre otras, las actuaciones siguientes:

- \* Abono del coste de expropiación de los terrenos de este ámbito "14. Galarreta" de Donostia.
- \* Ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización proyectadas en este ámbito.

## A.U. "AÑ.14" (Cont.)

- \* Ejecución y abono de las actuaciones necesarias para la materialización de las medidas compensatorias asociadas a la eliminación de los suelos de alto valor agrológico existentes en el ámbito.

Dada la incidencia de las propuestas urbanísticas ahora planteadas en los dos citados términos municipales, la materialización de esas medidas podrá ser sustituida por el abono al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián del coste económico de las mismas a los efectos de que dicha materialización sea acometida por la citada entidad.

La concreción y formalización de las citadas cargas de urbanización, incluida su precisa asignación a los desarrollos urbanísticos planteados en el ámbito "10 – Galarreta" de Hernani, será efectuada en los términos que a ese respecto se determinen en el planeamiento urbanístico de ese municipio (incluido el expediente mencionado en el epígrafe I de estas Normas Particulares) así como en los proyectos a promover para el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en el mismo (planeamiento de desarrollo, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.).

Con ese fin, los terrenos de este ámbito se entenderán vinculados (bien mediante su integración, bien mediante su adscripción) a las áreas, sectores, ámbitos de actuación integrada, unidades de ejecución, etc. que dicho planeamiento delimite en ese ámbito "10 – Galarreta" de Hernani, en la medida y con el alcance con los que resulten necesarios a los efectos de la determinación y formalización de las indicadas cargas.

### C.- Otras cuestiones.

- \* Las responsabilidades y obligaciones de desarrollo y ejecución de las previsiones planteadas en este ámbito corresponden, con carácter general, al Ayuntamiento de Hernani y no al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, salvo en los supuestos y con el alcance con los que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, la intervención de esta última entidad sea preceptiva. Así, conforme a lo indicado, el Ayuntamiento de Donostia actuará en la expropiación de los terrenos de este ámbito en los términos y con el alcance establecidos en la legislación vigente en la materia, siendo beneficiario de la misma el Ayuntamiento de Hernani.

En la medida en que ambas entidades lo consideren adecuado, se procederá a la formulación de un convenio para la ratificación y, en su caso, mayor precisión de dichas previsiones.

- \* A los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los afectados (propietarios y Ayuntamientos), los terrenos de este ámbito se entenderán asimismo vinculados (bien mediante su integración, bien mediante su adscripción) tanto al o a los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidad o unidades de ejecución que se delimiten con el fin de proceder a la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el citado ámbito "10 – Galarreta" de Hernani (concretamente en el expediente urbanístico mencionado en el anterior epígrafe 1,

## **A.U. "AÑ.14" (Cont.)**

así como en el planeamiento urbanístico promovido y/o a promover en su desarrollo).

La distribución de dicha edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente.

En ese contexto, la adjudicación a los Ayuntamientos de Hernani y Donostia-San Sebastián de la edificabilidad correspondiente a los mismos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se adecuará a los criterios que, en desarrollo de los establecidos en dicha legislación, acuerden dichas entidades.

## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas ambientales determinadas en el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Hernani mencionado en el anterior epígrafe I, cuya aplicación será extendida a este ámbito.

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.