

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 Decimoctavo
SUELO NO URBANIZABLE (NU)

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 Decimoctavo
SUELO NO URBANIZABLE (NU)

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. Mecanografía 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^a 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.N. "Suelo No Urbanizable" (NU)

INDICE:

Pág.

- A.N. NU.01	"Mendizorrotz"	1
- A.N. NU.02	"Ulia"	9
- A.N. NU.03	"Lau Haizeta"	17
- A.N. NU.04	"Oriamendi"	22
- A.N. NU.05	"Unanue"	26
- A.N. NU.06	"Arzabaleta"	31

A.N. "NU.01 MENDIZORROTZ" (Igeldo)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ubicado en el extremo Oeste de la misma, dentro del barrio de Igeldo y en colindancia con el municipio vecino de Orio. La mayor parte del mismo se sitúa frente al mar, en la ladera Norte de Igeldo.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 2.382.859 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Sin perjuicio de alguna salvedad, se consolidan los criterios y objetivos generales de intervención planteados por el Plan General de 1995, cuyo fin principal es la ordenación de un parque rural. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- * Habilitación de un parque rural o área recreativa en las laderas de Mendizorrotz que vierten al mar, que, en su caso, podrá extenderse a terrenos de similares características ubicados en el colindante término municipal de Orio, en las condiciones que, en tal caso, acuerden los Ayuntamientos de ambos municipios.
- * Ordenación de dicho parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características naturales del ámbito, y, en ese contexto y en particular:
 - La integración en dicha ordenación de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés natural ubicados en el ámbito, así como de corrección o eliminación de realidades degradadas o degradantes presentes en él, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el Plan General, entre los que se encuentran:
 - . Las áreas de interés natural conformadas por los arroyos de Mendizorrotz, y, en concreto, por los arroyos de Arkemetegi y Egiluze y su entorno (condicionante superpuesto "C.1c. Áreas de Interés Natural").
 - . Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés".
 - . Las áreas de interés de la fauna, afectadas por el condicionante superpuesto "C.1e. Áreas de protección de la fauna".
En este caso, esas áreas se corresponden con uno de los enclaves reproductores de la ranita meridional, complementado con los espacios afectados por el correspondiente plan de gestión, a los que cabe añadir la red o sistema de conexión de los distintos enclaves de esa naturaleza existentes en ese entorno de la ciudad.
 - . El litoral y la zona de protección del mismo, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".

A.N. "NU.01" (Cont.)

- . Los cauces fluviales y las márgenes de protección de los mismos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.4 Caudes fluviales y márgenes de protección de los mismos".
 - . El paisaje, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.6 Ámbitos de protección paisajística".
Eso justifica la determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos paisajísticos que, en su caso, pudieran derivarse de las propuestas y actuaciones planteadas, sin descartar su prohibición en el caso de que dichos impactos no resulten asumibles y/o corregibles.
Ese tipo de medidas han de incidir en el referido paisaje tanto desde la perspectiva de la ladera Sur de Mendizorrotz (con los consiguientes análisis y fiscalización de los impactos desde, entre otros extremos, la propia ciudad de Donostia-San Sebastián) como de su ladera Norte (con los consiguientes análisis y fiscalización de los impactos desde el mar).
 - . Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos".
 - . Las áreas de interés geológico, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.9 Áreas de interés geológico".
En este caso, dichas áreas se corresponden con, básicamente, los deslizamientos de la playa Agiti, así como con el acantilado de Orio – playa Agiti.
 - . Los ámbitos de mejora ambiental, en sus dos modalidades de mejora de ecosistemas y áreas degradadas, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".
-
- La determinación de las medidas necesarias para la preservación de las zonas de interés arqueológico conformadas por los cromlech de Aitzazate y Mendizorrotz.
 - La determinación de las medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes para las áreas acústicas identificadas como espacios naturales tranquilos, en la medida en que la mayor parte del parque se integra en unos de esos espacios.
 - Consolidación de las actividades agrarias y de explotación del litoral, así como de los usos hosteleros, recreativos, deportivos y de equipamiento comunitario existentes, compatibles con los criterios de intervención propuestos, y, previsión, en caso de resultar necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que, en desarrollo de la normativa establecida al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, establezca el plan especial a promover en el ámbito.
 - Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, determine el plan especial a promover en el ámbito.

A.N. "NU.01" (Cont.)

- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural (dentro, en todo caso, de las restricciones que su adecuada preservación aconseje), que deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del ámbito
 - La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el plan especial a promover en el ámbito.
 - Ordenación de un programa de huertas de ocio siempre que, en el contexto del citado plan especial, su habilitación se estime compatible con los objetivos planteados en el parque. Los criterios de emplazamiento, implantación, dimensionamiento, gestión, etc. de dichas huertas serán los que, en su caso, defina dicho plan especial y/o los documentos a promover en su desarrollo.
- * El ámbito resulta afectado por el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre en un fondo de 100 m. a partir de la ribera del mar.

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

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, y, la zona de servidumbre de protección grafiados en los planos "5.III.1 Condicionantes superpuestos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

- * Formulación de un plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Además de la correspondiente ordenación, dicho plan especial determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración.

- * Con carácter general, la implantación de nuevas actividades y edificaciones autorizadas ha de entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación del referido plan especial. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la aprobación de dicho plan especial, de determinado tipo de actividades, construcciones e instalaciones en los términos y con el alcance indicados en estas mismas Normas Particulares.

A.N. "NU.01" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "F.20/NU.01 Sistema general de áreas recreativas rurales" (Superficie: 2.382.859 m²)

A.- Condiciones de edificación

- * Las condiciones de tratamiento de las edificaciones existentes serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito en desarrollo de este Plan General.
- * Las condiciones de, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito, de conformidad con los criterios establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.
- * Las condiciones de implantación de nuevas edificaciones en el ámbito serán las definidas en el plan especial a promover en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la formulación y aprobación de ese plan especial, de:

- Nuevas construcciones e instalaciones auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes, siempre que se adecuen, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:
 - . Ha de tratarse de construcciones e instalaciones auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, proyectadas en parcelas vinculadas a éstas.
A este respecto, como tales explotaciones han de ser consideradas aquéllas que, con anterioridad al indicado momento, desarrollan su actividad, total o parcialmente, en terrenos integrados en esta zona, sin perjuicio de que dicha actividad se extienda o no a otras zonas, y de que las edificaciones e instalaciones principales de la explotación se encuentren en esta u otra zona.
 - . Se ha de justificar la necesidad y conveniencia de las nuevas construcciones e instalaciones, y de su ubicación en el emplazamiento propuesto, en atención bien a exigencias asociadas a la actividad desarrollada en la explotación, bien a otras razones de naturaleza diversa.
 - . Su implantación ha de ser acometida en condiciones que impliquen la inexistencia de impactos paisajísticos y ambientales negativos,

A.N. "NU.01" (Cont.)

debiendo justificarse y garantizarse su inexistencia y/o corrección desde el mismo momento de su proyección.

- . Su proyección y ejecución ha de adecuarse a los criterios siguientes:
 - * Superficie de la parcela mínima (físicamente continua) susceptible de albergar este tipo de construcciones e instalaciones: 7.000 m²
 - * Separaciones mínimas:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m
 - A edificaciones destinadas a usos no rurales ubicadas en otras fincas ajenas a la explotación: 50,00 m
 - Al límite de la parcela: 10,00 m
 - * Parámetros formales:
 - Número máximo de plantas sobre rasante: 1 planta
 - Altura máxima: 3,50 m
 - * Condiciones de ocupación en planta y de edificabilidad:
 - Ocupación en planta máxima de la parcela por la construcción o instalación: 250 m²
 - Edificabilidad: 1m²(t)/m² parcela ocupable
- Nuevas construcciones e instalaciones en el subámbito "NU.01.1" delimitado en el gráfico 2 adjunto a estas Normas Particulares, diversas de las auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes antes mencionadas. Se autoriza su implantación en las condiciones que se exponen a continuación:
 - . Ha de tratarse de construcciones e instalaciones vinculadas, en cada caso y previa justificación de su necesidad, a los nuevos usos autorizados a los que se alude en el siguiente apartado B.
 - . Con la salvedad que se expone a continuación, esas construcciones deberán adecuarse a los criterios generales (reguladores de: la superficie mínima de la parcela vinculada a las mismas; el número de plantas y la altura de la edificación; las separaciones y retiros; etc.) establecidos para las mismas en este Plan General en atención al uso al que se destinen (artículos 74, 80, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). Por su parte, la indicada salvedad está asociada a la edificabilidad autorizada en esos casos, que será la resultante de la aplicación de los siguientes criterios:
 - * Con carácter general, dicha edificabilidad será la resultante de la aplicación de las previsiones reguladoras de la misma en los indicados supuestos (artículos 74, 80, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
 - * Complementariamente, cualquiera que sea la superficie de la parcela aportada, la edificabilidad asociada a cada una de las actuaciones planteadas no podrá ser, en ningún caso, superior a 1.200 m²(t).

A.N. "NU.01" (Cont.)

Tras la elaboración y aprobación del indicado plan especial, los criterios de intervención en todas esas materias serán los que se determinen en él.

B.- Condiciones de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.20" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- * A su vez, las condiciones específicas de uso serán las que, en desarrollo de las anteriores, determine el plan especial a promover en el ámbito.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la elaboración y aprobación de ese plan especial, de:

- Usos auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes en nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, autorizadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A.
- Nuevos usos en el subámbito "NU.01.1" delimitado en el gráfico 2 adjunto a estas Normas Particulares, diversos de los auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes antes mencionados, siempre que sean acordes con los autorizados en el contexto del régimen general de usos establecido para la zona global de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", así como con el destino global del ámbito a parque rural.
Más en concreto, dicha autorización se extiende a los usos que, en el contexto de este Plan General, tienen la condición bien de usos característicos de la citada zona global (uso de espacios libres rurales; usos de elementos territoriales; usos de protección ambiental; usos de ocio y esparcimiento; usos de explotación agraria, excluyéndose los usos auxiliares de los mismos, que tendrán, en su caso, la condición de usos compatibles; usos forestales), bien de usos compatibles o admisibles en la misma en las concretas modalidades de los usos de equipamiento y terciarios.

C.- Las referidas condiciones de edificación y uso se adecuarán a los criterios de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidos en el Plan General, y presentes en este ámbito.

1.2.- Zona "E.10/NU.01 Sistema general viario"

(Superficie: 9.798 m²)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

A.N. "NU.01" (Cont.)

3.- Régimen de desarrollo del Plan General.

A los efectos de la determinación de la ordenación del parque rural proyectado se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial (art. "59.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En el supuesto de que los Ayuntamientos de Orio y Donostia-San Sebastián lo consideren oportuno, dicho Plan Especial podrá extenderse a terrenos de ambos municipios destinados al citado parque. En ese caso, su elaboración se adecuará a los criterios que, a ese respecto, acuerden ambos Ayuntamientos.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

- * El referido Plan Especial será promovido por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- * Se procederá a la elaboración y aprobación del referido Plan Especial en el plazo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.
- * El plan especial procederá a la determinación del régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración
- * Los terrenos que, de acuerdo con las previsiones de dicho Plan Especial y en atención al destino fijado en él para los mismos, deban ser de titularidad pública, serán adquiridos por la Administración de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto por aquel Plan Especial.

A ese respecto, sin perjuicio de los reajustes que, justificadamente, pueda introducir tanto al alza como a la baja dicho Plan Especial, la superficie de los terrenos de titularidad pública será equivalente al 50% de la superficie de la totalidad de la zona.

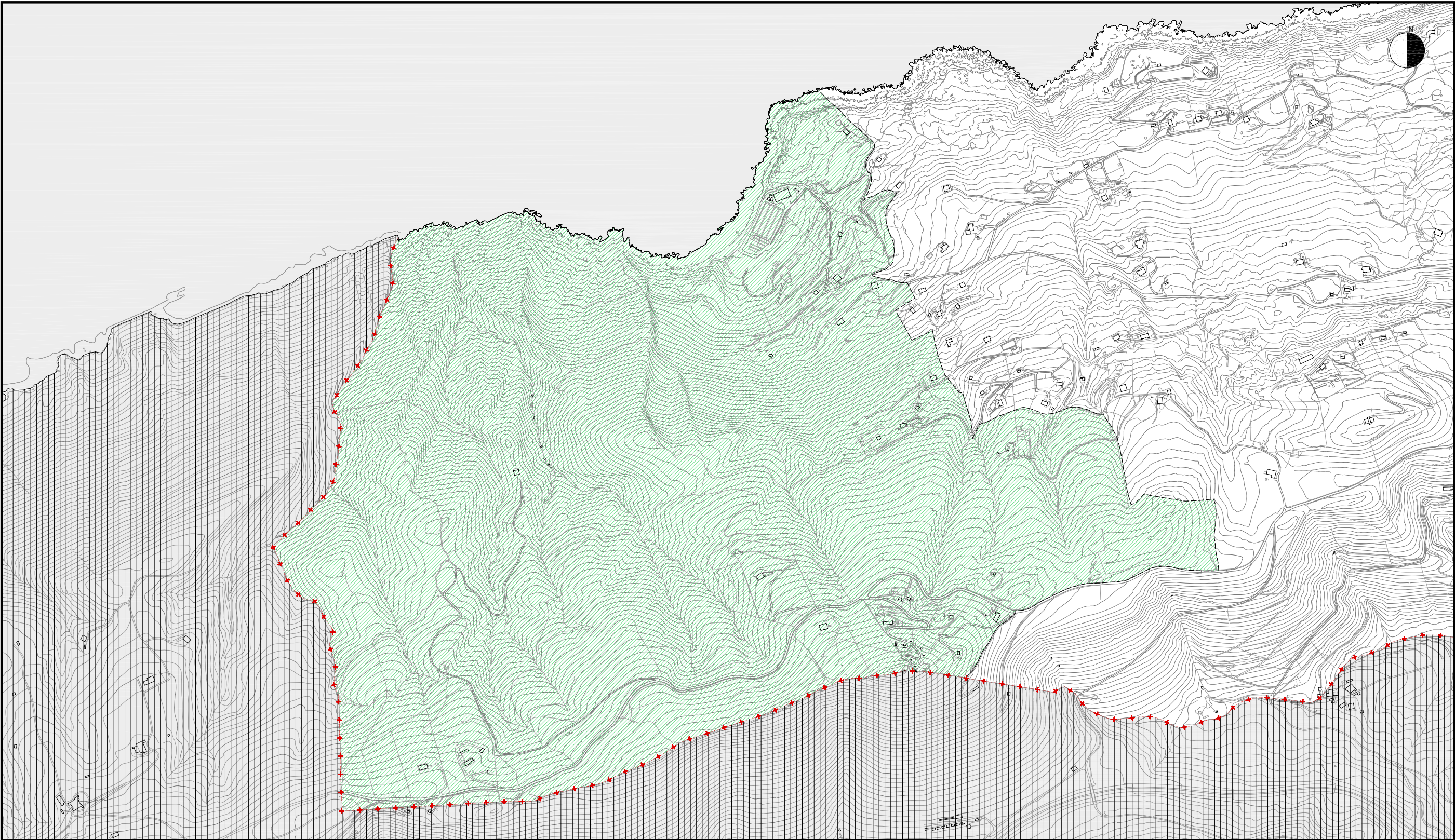
- * Los gastos tanto de adquisición de los terrenos vinculados al régimen de titularidad pública, como de ejecución y abono de las obras de ordenación y habilitación del referido parque rural serán abonados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación en dichas tareas de otras Administraciones afectadas (Diputación Foral de Gipuzkoa...).
- * En el supuesto de que, a iniciativa de los Ayuntamientos de Orio y Donostia-San Sebastián, el referido Plan Especial se extienda a terrenos de ambos municipios, su elaboración y programación, así como el abono de los correspondientes gastos, se adecuará a los criterios que, con ese fin, establezcan, ambas entidades.
- * Con carácter general, la implantación de nuevas actividades y edificaciones autorizadas ha de entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación del referido plan especial. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la aprobación de dicho plan especial, de nuevas actividades, construcciones e instalaciones en los términos y con el alcance indicados en los anteriores apartados "1.A" y "1.B".

A.N. "NU.01" (Cont.)

IV.- GRÁFICOS.

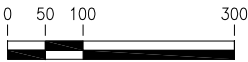
- 1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.01 Mendizorrotz".
- 2.- Delimitación del subámbito "NU.01.1".

NU.01 Mendizorrotz

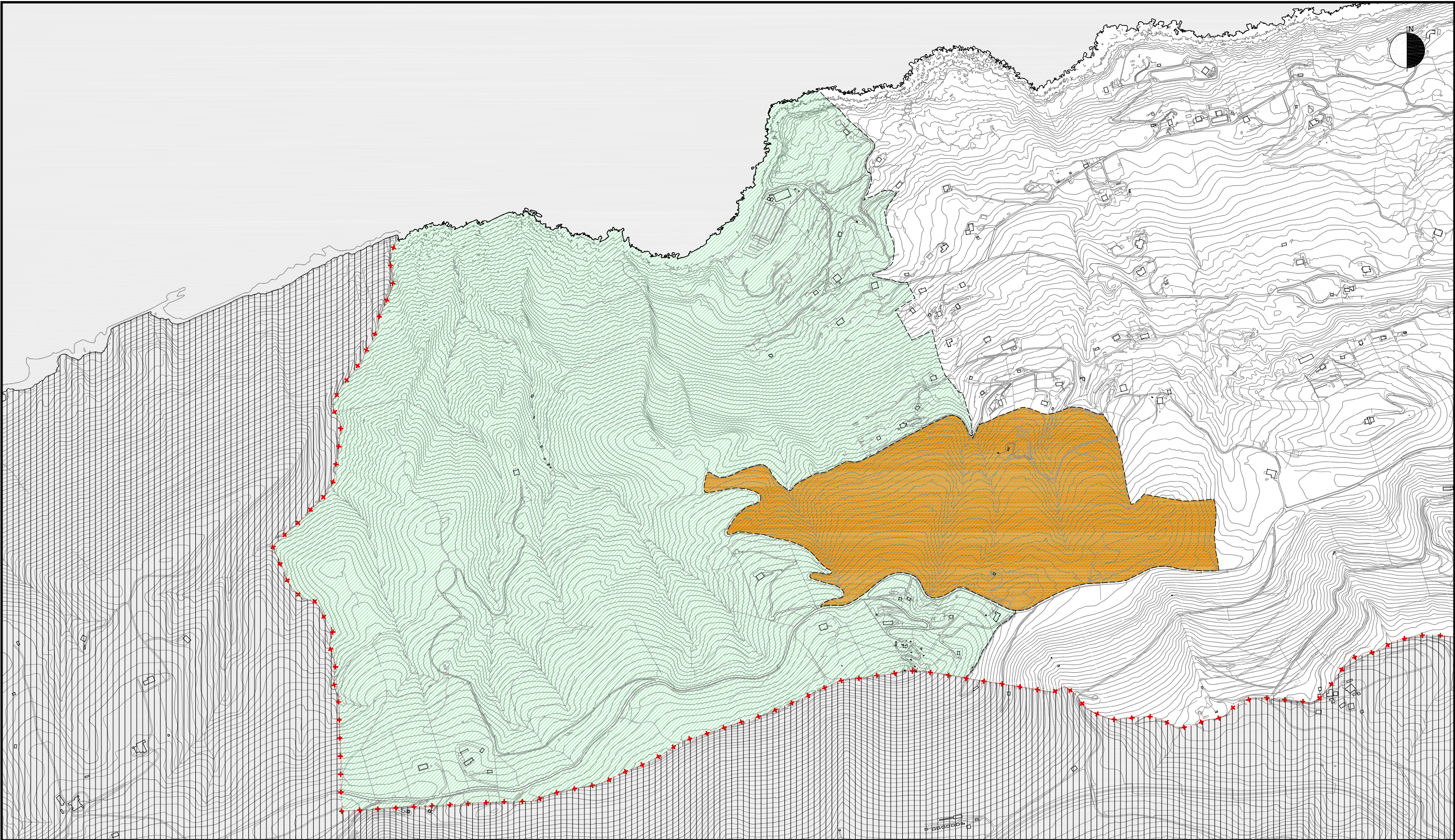


ESCALA 1:10.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES



NU.01 Mendizorrotz

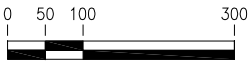


ESCALA 1:1000



Subámbito "NU.01.1" delimitado en el ámbito "NU.01 Mendizorrotz" a los efectos de la posible implantación de usos autorizados, diversos de los auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes (nuevas explotaciones agrarias, equipamientos, terciarios...), con anterioridad incluso a la aprobación del Plan Especial a promover en el conjunto del ámbito. Las intervenciones de esta naturaleza podrán incidir bien de forma unitaria en el conjunto del subámbito, bien de forma diferenciada en distintas partes del mismo.

2. DELIMITACIÓN DEL SUBÁMBITO "NU.01.1"



A.N. "NU.02 ULIA" (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ubicado en el extremo noreste de la misma, dentro del barrio de Ategorrieta-Ulia y en colindancia con el municipio vecino de Pasaia. Se extiende a lo largo de las laderas Norte y Sur del monte Ulia.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 3.444.738 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Sin perjuicio de alguna salvedad, se consolidan los criterios y objetivos generales de intervención planteados por el Plan General de 1995, cuyo fin principal es la ordenación de un parque rural. Algunas de esas salvedades están asociadas a la extensión del parque, respecto de la delimitación propuesta en ese otro Plan. Los criterios y objetivos de intervención propuestos son concretamente los siguientes:

- * Habilitación de un parque rural o área recreativa en el monte Ulia, que, en su caso, podrá extenderse a terrenos de similares características ubicados en el colindante término municipal de Pasaia, en las condiciones que, en tal caso, acuerden los Ayuntamientos de ambos municipios.
- * Ordenación de dicho parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características rurales del ámbito, y, en ese contexto y en particular:
 - La integración en dicha ordenación de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés ubicados en el ámbito, así como de corrección o eliminación de realidades degradadas, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el Plan General, entre los que se encuentran:
 - . El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Ulia, en los términos y con el alcance establecidos para el condicionante superpuesto "C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)".
 - . Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés", en los términos y con el alcance establecidos para el mismo.
 - . Las áreas de interés de la fauna, afectadas por el condicionante superpuesto "C.1e. Áreas de protección de la fauna".

En este caso, las citadas áreas se corresponden con los acantilados de Ulia, que constituyen un hito de primer orden en materia de fauna en el municipio y uno de los más notables de la costa guipuzcoana, al albergar una nutrida colonia de aves nidificantes que incluyen cuando menos 5 especies del Catálogo Vasco de Especie

A.N. "NU.02" (Cont.)

Amenazadas. Tres de las especies (paíño europeo, halcón peregrino y cormorán moñudo) están en la categoría de "rara". Las dos restantes (cuervo y gaviota sombría) en la categoría "de interés especial".

- . El litoral y la zona de protección del mismo, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- . Los cauces fluviales y las márgenes de protección de los mismos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.4".
- . El paisaje, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.6 Ámbitos de protección paisajística".

Eso justifica la determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos paisajísticos que, en su caso, pudieran derivarse de las propuestas y actuaciones planteadas, sin descartar su prohibición en el caso de que dichos impactos no resulten asumibles y/o corregibles.

Dichas medidas han de incidir en el referido paisaje, tanto desde la perspectiva de la ladera Sur de Ulia (con los consiguientes análisis y fiscalización de los impactos desde, entre otros extremos, la propia ciudad de Donostia-San Sebastián) como de la ladera Norte del monte (con los consiguientes análisis y fiscalización de los impactos desde el mar).

- . Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos".
- . Las áreas de interés geológico, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.9".

En este caso, esas áreas se corresponden con un tramo costero del monte Ulia, muy abrupto, en el que los acantilados llegan a superar ampliamente los 100 m de desnivel.

- . Los ámbitos de mejora ambiental, en sus dos modalidades de mejora de ecosistemas y áreas degradadas, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.11".
- La preservación de las edificaciones y/o elementos que se exponen a continuación, incluidos en el Catálogo de este Plan General:
 - . Fuerte y Ermita de San Martín (Grado III)
 - . Molino de Ulia (Grado III)
 - . Atalaya del Ballenero (Grado III)
 - . Búnker de Animetako Punta (Grado III)
 - . Fuente de la Kutralla (Grado III)
 - . Fuerte de Montpas (Grado III)

A.N. "NU.02" (Cont.)

- La determinación de las medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes para las áreas acústicas identificadas como espacios naturales tranquilos, en la medida en que la ladera Norte del monte se integra en unos de esos espacios.
 - Consolidación de las actividades agrarias y de explotación del litoral, así como de los usos hosteleros, recreativos, deportivos y de equipamiento comunitario existentes, compatibles con los criterios de intervención propuestos, y, previsión, en caso de resultar necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que se deberán establecer para cada caso, en desarrollo de la normativa establecida al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
 - Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, determine el plan especial a promover en el ámbito.
 - Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural –dentro, en todo caso, de las restricciones que su adecuada preservación aconseje- los cuales deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del ámbito
 - La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el plan especial a promover en el ámbito.
 - Ordenación de un programa de huertas de ocio siempre que, en el contexto del citado plan especial, su habilitación se estime compatible con los objetivos planteados en el parque. Los criterios de emplazamiento, implantación, dimensionamiento, gestión, etc. de dichas huertas serán los que, en su caso, defina dicho plan especial y/o los documentos a promover en su desarrollo.
- * El ámbito resulta afectado por el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre en un fondo de 100 m. a partir de la ribera del mar.

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

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, y, la zona de servidumbre de protección grafados en los planos "5.III.1 Condicionantes superpuestos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

A.N. "NU.02" (Cont.)

- * Formulación de un plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Además de la correspondiente ordenación, dicho plan especial determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global. Zona "F.20/NU.02 Sistema general de áreas recreativas rurales" (Superficie: 3.444.738 m²)

A.- Condiciones de edificación

- * Las condiciones de tratamiento de las edificaciones existentes serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito en desarrollo de este Plan General.
- * Las condiciones de, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes, serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito, de conformidad con los criterios establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.
- * Las condiciones de implantación de nuevas edificaciones en el ámbito serán las definidas en el plan especial a promover en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la formulación y aprobación de ese plan especial, de nuevas construcciones e instalaciones, siempre que se adecuen, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:

- Ha de tratarse de construcciones e instalaciones auxiliares de explotaciones agrarias existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, proyectadas en parcelas vinculadas a éstas.
A este respecto, como tales explotaciones han de ser consideradas aquéllas que, con anterioridad al indicado momento, desarrollan su actividad, total o parcialmente, en terrenos integrados en esta zona, sin perjuicio de que dicha actividad se extienda o no a otras zonas, y de que las edificaciones e instalaciones principales de la explotación se encuentren en esta u otra zona.
- Se ha de justificar, en su caso, la necesidad y conveniencia de las nuevas construcciones e instalaciones, y de su ubicación en el emplazamiento propuesto, en atención bien a exigencias asociadas a la actividad desarrollada en la explotación, bien a otras razones de naturaleza diversa.

A.N. "NU.02" (Cont.)

- Su proyección y ejecución ha de adecuarse a los criterios siguientes:
 - . Superficie de la parcela mínima susceptible de albergar este tipo de construcción e instalaciones: 7.000 m²
 - . Separaciones mínimas:
 - * Al límite del suelo no urbanizable:..... 50,00 m
 - * A edificaciones destinadas a usos no rurales ubicadas en otras fincas ajenas a la explotación: 50,00 m
 - * Al límite de la parcela: 10,00 m
 - . Parámetros formales:
 - * Número máximo de plantas sobre rasante: 1 planta
 - * Altura máxima:..... 3,50 m
 - . Condiciones de ocupación en planta y de edificabilidad:
 - * Ocupación en planta máxima de la parcela por la construcción o instalación: 250 m²
 - * Edificabilidad: 1 m²(t)/m²
de parcela ocupable
- Su implantación ha de ser acometida en condiciones que impliquen la inexistencia de impactos paisajísticos y ambientales negativos, debiendo justificarse y garantizarse su inexistencia y/o corrección desde el mismo momento de su proyección.

Tras la elaboración y aprobación del indicado plan especial, los criterios de intervención en todas esas materias serán los que se determinen en él.

B.- Condiciones de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.20" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- * A su vez, las condiciones específicas de uso serán las que, en desarrollo de las anteriores, determine el plan especial a promover en el ámbito.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la elaboración y aprobación de ese plan especial, de usos auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes en nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, autorizadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A.

- C.- Las referidas condiciones de edificación y uso se adecuarán a los criterios de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidos en el Plan General, y presentes en este ámbito.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

A.N. "NU.02" (Cont.)

3.- Régimen de desarrollo del Plan General.

A los efectos de la determinación de la ordenación del parque rural proyectado se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial (art. "59.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), extendido, en principio, a los terrenos de ese parque integrados en el término municipal de Donostia-San Sebastián.

Complementariamente, en el supuesto de que los Ayuntamientos de Pasaia y Donostia-San Sebastián lo consideren oportuno, dicho Plan Especial podrá extenderse a terrenos de ambos municipios destinados al citado parque. En ese caso, su elaboración se adecuará a los criterios que, a ese respecto, acuerden ambos Ayuntamientos.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

- * El referido Plan Especial será promovido por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- * Se procederá a la elaboración y aprobación del referido Plan Especial en el plazo de dos (2) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.
- * El plan especial procederá a la determinación del régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración
- * Los terrenos que, de acuerdo con las previsiones de dicho Plan Especial y en atención al destino fijado en él para los mismos, deban ser de titularidad pública, serán adquiridos por la Administración de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto por aquel Plan Especial.

A ese respecto, sin perjuicio de los reajustes que, justificadamente, pueda introducir tanto al alza como a la baja dicho Plan Especial, la superficie de los terrenos de titularidad pública será equivalente al 50% de la superficie de la totalidad de la zona.

- * Los gastos tanto de adquisición de los terrenos vinculados al régimen de titularidad pública, como de ejecución y abono de las obras de ordenación y habilitación del referido parque rural serán abonados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación en dichas tareas de otras Administraciones afectadas (Diputación Foral de Gipuzkoa...).
- * En el supuesto de que, a iniciativa de los Ayuntamientos de Pasaia y Donostia-San Sebastián, el referido Plan Especial se extienda a terrenos de ambos municipios, su elaboración y programación, así como el abono de los correspondientes gastos, se adecuará a los criterios que, con ese fin, establezcan, ambas entidades.
- * Con carácter general, la implantación de nuevas actividades y edificaciones autorizadas ha de entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación del referido plan especial. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la aprobación de dicho plan especial, de nuevas

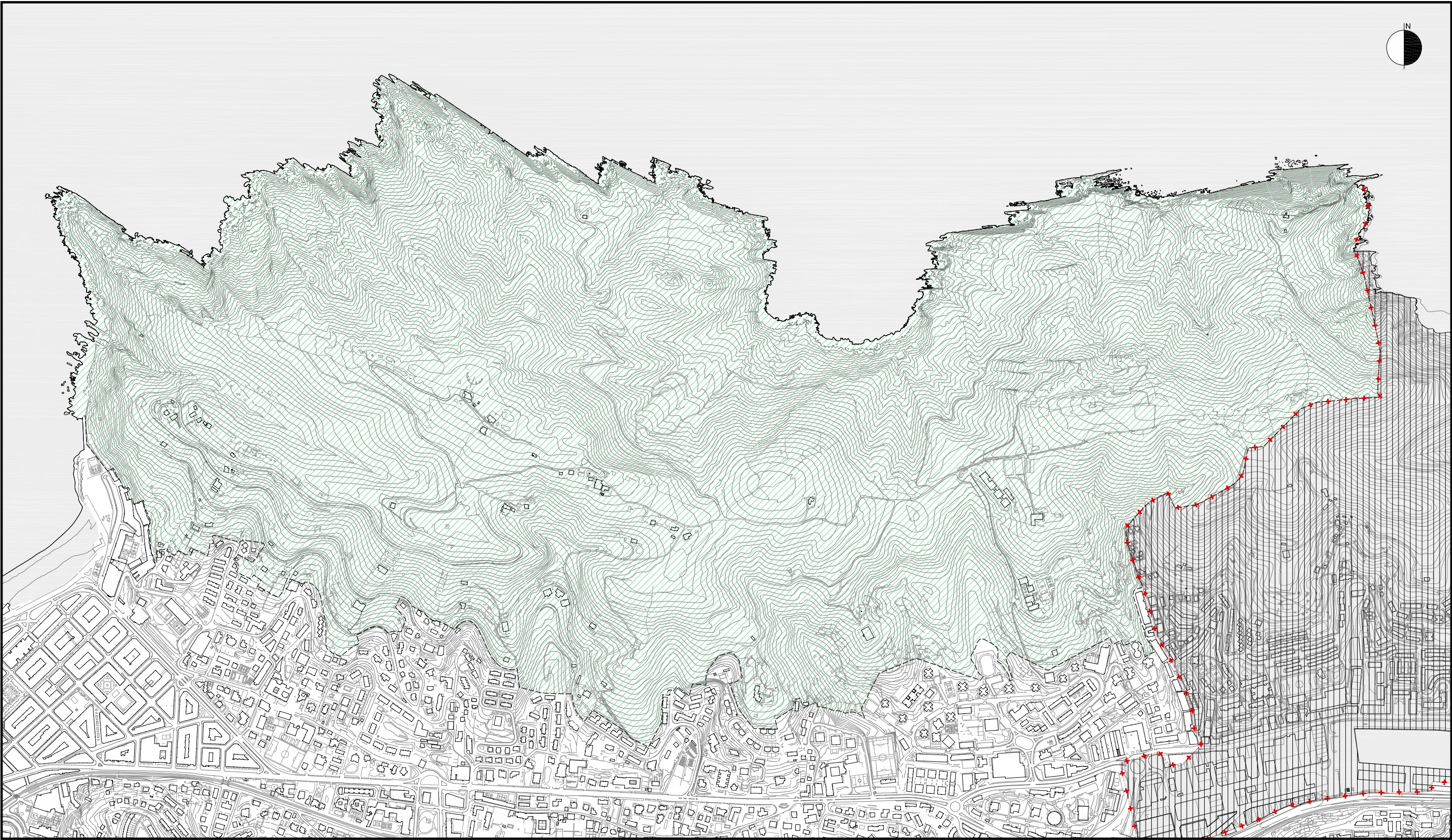
A.N. "NU.02" (Cont.)

actividades, construcciones e instalaciones en los términos y con el alcance indicados en los anteriores apartados "1.A" y "1.B".

IV.- GRÁFICOS.

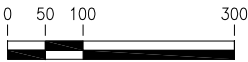
- 1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.02 Ulla".

NU.02 Ulia



ESCALA 1:10.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES



A.N. "NU.03 LAU HAIZETA" (Altza-Egia-Intxaurreondo-Loiola-Martutene)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ubicado en el extremo Este de la misma, dentro de, en su mayor parte, el barrio de Altza, si bien también se extiende, aunque en menor medida, por los barrios de Egia, Intxaurreondo, Loiola y Martutene. En todo caso, dada su condición de parque supramunicipal, el ámbito del mismo trasvasa las fronteras de Donostia-San Sebastián y abarca terrenos de los municipios vecinos de Astigarraga y Erretera.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 3.080.433 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Con carácter general, se consolidan los criterios y objetivos generales de intervención establecidos tanto en el Plan General de 1995, como en el Plan Especial del área "NU.03 Lau Haizeta", aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 11 de mayo de 1999, asociados a la ordenación de un parque rural.

En todo caso, esos criterios y objetivos se complementan o reajustan en distintos extremos (delimitación; condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística; etc.), con el fin de adaptarlos a nuevas propuestas ahora planteadas en este Plan General. Dichos criterios y objetivos, complementados o reajustados del modo indicado son, entre otros, los siguientes:

- * Consolidación del ámbito del parque rural Lau Haizeta con la delimitación establecida en los citados Plan General de 1995 y Plan Especial de 1999, incluida su extensión a los municipios vecinos de Astigarraga y Erretera, sin perjuicio del reajuste asociado a su ampliación como consecuencia de la integración en él de terrenos situados en la ladera de Uba, hasta su encuentro con el río Urumea.
- * Ordenación y mantenimiento de dicho parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características naturales del ámbito, y, en ese contexto y en particular:
 - Integración en dicha ordenación de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés natural ubicados en el ámbito, así como de corrección o eliminación de realidades degradadas o degradantes, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el Plan General, entre los que se encuentran:
 - . Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés", en los términos y con el alcance establecidos para el mismo.
 - . Los terrenos de valor agrario afectados por el condicionante superpuesto "C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas

A.N. "NU.03" (Cont.)

- . El litoral y la zona de protección del mismo, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
 - . Los cauces fluviales y las márgenes de protección de los mismos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.4 Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos".
 - . El paisaje, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.6 Ámbitos de protección paisajística".
 - . Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos". En ese contexto, en términos generales, el parque se integra en la red de corredores ecológicos de escala local.
 - . Los ámbitos de mejora ambiental, en sus dos modalidades de mejora de ecosistemas y áreas degradadas, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".
 - . Sujeción de los suelos potencialmente contaminados existentes en el ámbito y afectados por el condicionante superpuesto "C.12 Suelos potencialmente contaminados", a las medidas de tratamiento y, en su caso, descontaminación, establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- La preservación de las zonas de interés arqueológico vinculadas a la Ermita Nuestra Señora de Uba y a la casa torre Txipres.
- La preservación de las edificaciones y/o elementos que se exponen a continuación, incluidos en el Catálogo de este Plan General:
- . Iglesia de Nuestra Señora de Uba (Grado II)
 - . Fuerte de Kutarru (San Marcos) (Grado III)
 - . Fuerte de Ametzagaina (Grado III)
 - . Caserío Plasencia (Grado IV)
 - . Caserío Ubegi (Grado IV)
 - . Caserío Pelegriñene (Grado IV)
 - . Caserío Txipres (Grado IV)

Dicha relación se corresponde, en concreto, con la incluida tanto en ese Catálogo como, a los efectos de su protección, en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián, actualmente en tramitación. En ese contexto, la relación definitiva de edificaciones y elementos a proteger será la que se determine en el contexto de la tramitación y aprobación de ese Plan Especial.

- Consolidación de las actividades agrarias, así como de los usos hosteleros, recreativos, deportivos y de equipamiento comunitario existentes, compatibles con los criterios de intervención propuestos, y, previsión, en caso de resultar necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") como en el citado Plan Especial de 1999.

A.N. "NU.03" (Cont.)

- Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto tanto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), como en el citado Plan Especial de 1999.
- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural –dentro, en todo caso, de las restricciones que su adecuada preservación aconseje- los cuales deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del ámbito
- * Reajuste de las previsiones establecidas en el indicado Plan Especial de 1999 en lo referente a las condiciones reguladoras de, por un lado, el número de viviendas autorizable en las edificaciones del ámbito Lau Haizeta y el tamaño de las mismas, en los supuestos de posible implantación de ese uso, y, por otro, la implantación de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias, y directamente vinculadas a la producción propia de las mismas.

Las previsiones establecidas a ese respecto en dicho Plan Especial han de entenderse directamente sustituidas por las planteadas en este Plan General.

- * Ordenación, habilitación y gestión del parque en condiciones que incentiven su carácter periurbano, al servicio tanto de esta ciudad como de los municipios colindantes Astigarraga, Pasaia y Errenteria, y, en definitiva, su condición de parque comarcal.
- * Determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, eliminar y/o minimizar las afecciones, impactos, etc., tanto directos como indirectos, materiales, paisajísticos o de cualquier otra índole, de la nueva red ferroviaria de alta velocidad y de las obras de ejecución de la misma en el parque.
- * El ámbito resulta afectado por el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre en un fondo de 100 m. a partir de la ribera del mar.

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

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, y, la zona de servidumbre de protección grafiados en los planos "5.III.1 Condicionantes superpuestos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

A.N. "NU.03" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "F.20/NU.03 Sistema general de áreas recreativas rurales" (Superficie:3.059.282 m²)

A.- Condiciones de edificación.

- * Las condiciones de tratamiento de las edificaciones existentes serán las establecidas en el plan especial promovido en el marco del Plan General de 1995, que, sin perjuicio de su complementación y/o reajuste en distintos extremos, este Plan consolida.
- * Sin perjuicio del reajuste que se menciona a continuación, las condiciones de, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes, así como de implantación de nuevas edificaciones e instalaciones en el ámbito serán las establecidas en el citado plan especial.

Dicho reajuste incide, en concreto, en las previsiones reguladoras de la implantación de construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la producción propia de las explotaciones agrarias. Serán de aplicación en esta materia las previsiones establecidas en este Plan General (artículos 74, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

B.- Condiciones de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.20" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- * A su vez, sin perjuicio del reajuste que se expone a continuación, las condiciones específicas de uso son las establecidas en el referido plan especial consolidado.

Dicho reajuste incide, en concreto, en las previsiones reguladoras del número de viviendas autorizable en las edificaciones del ámbito Lau Haizeta, en las que, conforme a lo establecido en el reiterado plan especial, dicho uso es posible. Serán de aplicación en esta materia las previsiones establecidas en este Plan General (artículos 74, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

C.- Las referidas condiciones de edificación y uso se adecuarán a los criterios de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidos en el Plan General, y presentes en este ámbito.

A.N. "NU.03" (Cont.)

1.2.- Zona "D.40/NU.03 Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos" (Superficie: 16.513 m²)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "D.40" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

1.3.- Zona "E.10/NU.03 Sistema general viario" (Superficie: 4.638 m²)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

3.- Régimen de desarrollo del Plan General.

Sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones resultantes de este mismo Plan, se consolida el Plan Especial del área "NU.03 Lau Haizeta" promovido en el marco del Plan General de 1995 y aprobado definitivamente mediante resolución de 11 de mayo de 1999.

Además, se procederá a la complementación de dicho Plan Especial extendiendo el ámbito de intervención del mismo al conjunto de este Ámbito Natural.

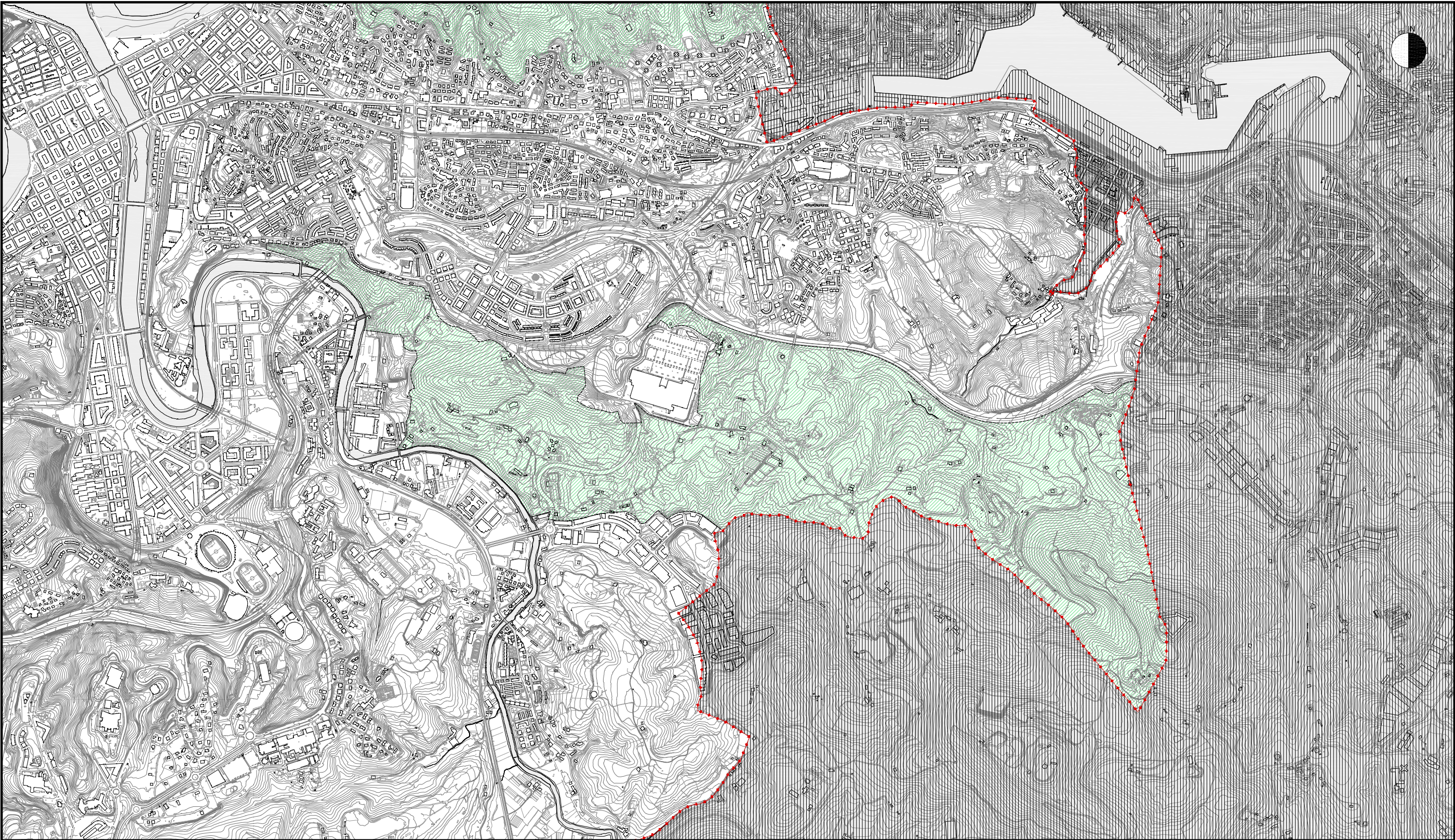
4.- Régimen general de programación y ejecución.

Dicho régimen se adecuará a las previsiones establecidas en el citado Plan Especial, complementado en los términos y con el alcance expuestos en estas mismas Normas Particulares.

IV.- GRÁFICOS.

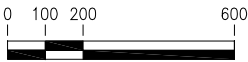
1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.03 Lau-Haizeta".

NU.03 Lau Haizeta



ESCALA 1:20.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES



A.N. "NU.04 ORIAMENDI" (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ubicado en el extremo Sur de la misma, dentro del barrio de Miramón-Zorroaga.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 68.195 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Sin perjuicio de alguna salvedad, se consolidan los criterios y objetivos generales de intervención planteados por el Plan General de 1995, cuyo fin principal era y es la ordenación de un parque rural. Algunas de esas salvedades están asociadas a la adecuación de la ordenación de dicho parque a los criterios de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan. En ese contexto, los criterios y objetivos de intervención ahora propuestos son concretamente los siguientes:

- * Habilitación de un parque rural o área recreativa en Oriamendi, a modo de transición entre el ámbito urbanístico "MZ.02 Miramón" y el entorno conformado por las fincas Zabalegi, Lore Toki y Chillida Leku.
- * Ordenación de dicho parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características rurales del ámbito, y, en ese contexto y en particular:
 - La integración en dicha ordenación de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés ubicados en el ámbito, así como de corrección o eliminación de realidades degradadas o degradantes, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el Plan General, entre los que se encuentran:
 - . Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés", en los términos y con el alcance establecidos para el mismo.
 - . Los terrenos de valor agrario afectados por el condicionante superpuesto "C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
 - . El paisaje, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.6 Ámbitos de protección paisajística".

Eso justifica la determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos paisajísticos que, en su caso, pudieran derivarse de las propuestas y actuaciones planteadas, sin descartar su prohibición en el caso de que dichos impactos no resulten asumibles y/o corregibles.

A.N. "NU.04" (Cont.)

- . Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos".
- . Los ámbitos de mejora ambiental, sujetos al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental" situados en sus inmediaciones.
- La determinación de las medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes para las áreas acústicas identificadas como espacios naturales tranquilos, en la medida en que el ámbito se identifica como uno de esos espacios.
- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural –dentro, en todo caso, de las restricciones que su adecuada preservación aconseje- los cuales deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del ámbito
- Consolidación de las actividades agrarias, así como de otros usos existentes en el ámbito en la medida en que sean compatibles tanto con los criterios de intervención propuestos en este Plan como con la ordenación que proponga el Plan Especial a promover en el ámbito, en los términos y con el alcance planteados en este último Plan.
- La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el plan especial a promover en el ámbito.
- * Formulación de un plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Además de la correspondiente ordenación, dicho plan especial determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- **Calificación global. Zona "F.20/NU.04 Sistema general de áreas recreativas rurales"** (Superficie: 68.195 m²)

A.- Condiciones de edificación

- * Las condiciones de tratamiento de las edificaciones existentes serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito en desarrollo de este Plan General.
- * Las condiciones de, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes, serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito, de

A.N. "NU.04" (Cont.)

conformidad con los criterios establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.

- * Las condiciones de implantación de nuevas edificaciones en el ámbito serán las definidas en el plan especial a promover en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.

B.- Condiciones de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.20" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- * A su vez, las condiciones específicas de uso serán las que, en desarrollo de las anteriores, determine el plan especial a promover en el ámbito.

C.- Las referidas condiciones de edificación y uso se adecuarán a los criterios de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidos en el Plan General, y presentes en este ámbito.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

3.- Régimen de desarrollo del Plan General.

A los efectos de la determinación de la ordenación del parque rural proyectado se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial de ordenación del mismo (art. "59.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

4.- Régimen general de programación y ejecución.

- * El referido Plan Especial será promovido por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- * Se procederá a la elaboración y aprobación del referido Plan Especial en el plazo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.
- * El plan especial procederá a la determinación del régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración
- * Los terrenos que, de acuerdo con las previsiones de dicho Plan Especial y en atención al destino fijado en él para los mismos, deban ser de titularidad pública, serán adquiridos por la Administración de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto por aquel Plan Especial.

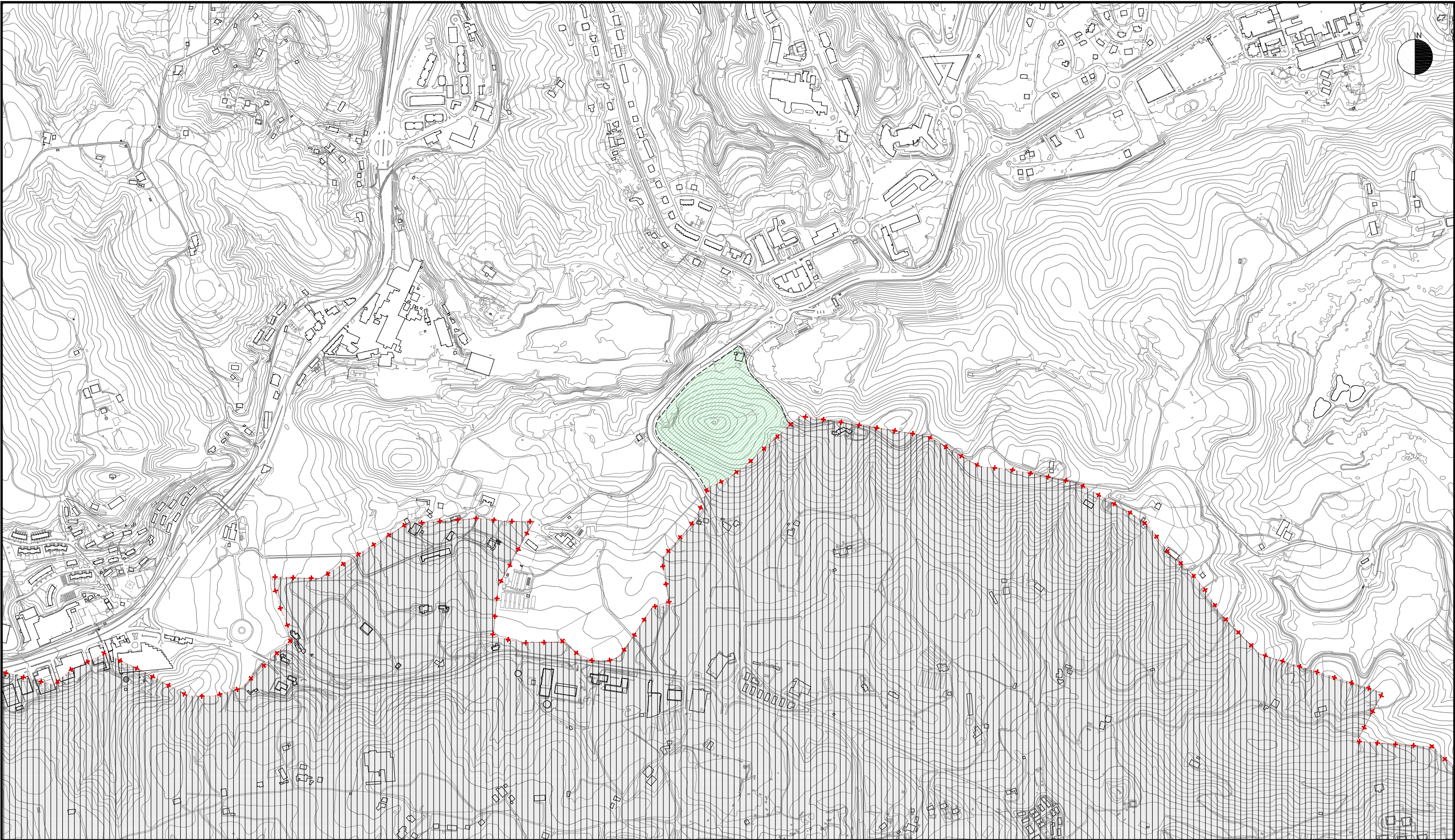
A.N. "NU.04" (Cont.)

- * Los gastos tanto de adquisición de los terrenos vinculados al régimen de titularidad pública, como de ejecución y abono de las obras de ordenación y habilitación del referido parque rural serán abonados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación en dichas tareas de otras Administraciones en su caso afectadas.
- * Con carácter general, la implantación de nuevas actividades y edificaciones autorizadas ha de entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación del referido plan especial.

IV.- GRÁFICOS.

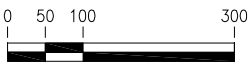
- 1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.04 Oriamendi".

NU.04 Oriamendi



ESCALA 1:10.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES



A.N. "NU.05 UNANUE" (Añorga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ubicado en el extremo suroeste de la misma, dentro del barrio de Añorga. Más en concreto, se sitúa dentro del anillo viario conformado por la carretera N-I, la autopista A-8, y el enlace de unión de aquella con ésta en el entorno de Aritzeta. Y dentro de ese anillo viario se sitúa entre los ámbitos urbanísticos Atotxa Erreka, Añorga, Amasorrain, Belartza y el entorno del Ángel de la Guarda.

La cueva Unanue y el caserío Unanue Zar constituyen algunos de los referentes principales de este ámbito.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 686.290 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

La ordenación de un parque rural o área recreativa constituye el objetivo principal planteado en el ámbito. De esa manera, se extiende a este extremo de la ciudad un tipo de previsión que el propio Plan General de 1995 ya contemplaba en otras partes de la misma. Los criterios de intervención planteados con ese fin son los siguientes:

- * Habilitación de un parque rural o área recreativa en el barrio de Añorga, tomando como referencia, a ese respecto y entre otros, la cueva Unanue.
- * Ordenación de dicho parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características naturales del ámbito, y, en ese contexto y en particular:
 - La integración en dicha ordenación de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés ubicados en el ámbito, así como de corrección o eliminación de realidades degradadas o degradantes, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General, entre los que se encuentran:
 - . Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés", en los términos y con el alcance establecidos para el mismo.
 - . Los terrenos de valor agrario afectados por el condicionante superpuesto "C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
 - . Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos". En ese contexto, el entorno de Unanue se integra en la red de corredores ecológicos de escala local.

A.N. "NU.05" (Cont.)

- . Los ámbitos de mejora ambiental, en la modalidad de mejora de áreas degradadas, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".
 - Análisis y, en su caso, incentivación de las potencialidades de la cueva Unanue en materia de preservación de especies de fauna de interés, previa determinación de las medidas que con ese fin se estimen oportunas.
 - Tratamiento y/o preservación de la zona de presunción arqueológica ubicada en el entorno del caserío Unanue Zar en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
 - Tratamiento y preservación del caserío Unanue Zar en las condiciones asociadas a su integración en el Catálogo de este Plan General, y establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.
 - Consolidación de las actividades agrarias, así como de los usos hosteleros, recreativos, deportivos y de equipamiento comunitario existentes, compatibles con los criterios de intervención propuestos, y, previsión, en caso de resultar necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que, en desarrollo de la normativa establecida al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, establezca el Plan Especial de ordenación a promover en el ámbito.
 - Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto tanto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), como en el plan especial a promover en el ámbito.
 - Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo, y, disposición de itinerarios peatonales de acceso al entorno de los elementos de interés naturalístico, paisajístico, o histórico-cultural (dentro, en todo caso, de las restricciones que su adecuada preservación aconseje) que deberán constituir la referencia fundamental para el citado uso recreativo del ámbito
 - La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el plan especial a promover en el ámbito.
 - Ordenación de un programa de huertas de ocio siempre que, en el contexto del citado plan especial, su habilitación se estime compatible con los objetivos planteados en el parque. Los criterios de emplazamiento, implantación, dimensionamiento, gestión, etc. de dichas huertas serán los que, en su caso, defina dicho plan especial y/o los documentos a promover en su desarrollo.
- * Formulación de un plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

A.N. "NU.05" (Cont.)

Además de la correspondiente ordenación, dicho plan especial determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global. Zona "F.20/NU.05 Sistema general de áreas recreativas rurales" (Superficie: 686.290 m²)

A.- Condiciones de edificación

- * Las condiciones de tratamiento de las edificaciones existentes en el ámbito serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito en desarrollo de este Plan General.
- * Las condiciones de, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes en el ámbito, serán las establecidas en el plan especial a promover en el ámbito, de conformidad con los criterios establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.
- * Las condiciones de implantación de nuevas edificaciones en el ámbito serán las definidas en el plan especial a promover en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (Título Cuarto, etc.) de este Plan.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la formulación y aprobación de ese plan especial, de nuevas construcciones e instalaciones, siempre que se adecuen, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:

- Ha de tratarse de construcciones e instalaciones auxiliares de explotaciones agrarias existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, proyectadas en parcelas vinculadas a éstas.
A este respecto, como tales explotaciones han de ser consideradas aquéllas que, con anterioridad al indicado momento, desarrollan su actividad, total o parcialmente, en terrenos integrados en esta zona, sin perjuicio de que dicha actividad se extienda o no a otras zonas, y de que las edificaciones e instalaciones principales de la explotación se encuentren en esta u otra zona.
- Se ha de justificar, en caso, la necesidad y conveniencia de las nuevas construcciones e instalaciones, y de su ubicación en el emplazamiento propuesto, en atención bien a exigencias asociadas a la actividad desarrollada en la explotación, bien a otras razones de naturaleza diversa.

A.N. "NU.05" (Cont.)

- Su proyección y ejecución ha de adecuarse a los criterios siguientes:
 - . Superficie de la parcela mínima susceptible de albergar este tipo de construcción e instalaciones: 7.000 m²
 - . Separaciones mínimas:
 - * Al límite del suelo no urbanizable:..... 50,00 m
 - * A edificaciones destinadas a usos no rurales ubicadas en otras fincas ajenas a la explotación: 50,00 m
 - * Al límite de la parcela: 10,00 m
 - . Parámetros formales:
 - * Número máximo de plantas sobre rasante: 1 planta
 - * Altura máxima:..... 3,50 m
 - . Condiciones de ocupación en planta y de edificabilidad:
 - * Ocupación en planta máxima de la parcela por la construcción o instalación: 250 m²
 - * Edificabilidad: 1 m²(t)/m²
de parcela ocupable
- Su implantación ha de ser acometida en condiciones que impliquen la inexistencia de impactos paisajísticos y ambientales negativos, debiendo justificarse y garantizarse su inexistencia y/o corrección desde el mismo momento de su proyección.

Tras la elaboración y aprobación del indicado plan especial, los criterios de intervención en todas esas materias serán los que se determinen en él.

B.- Condiciones de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.20" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- * A su vez, las condiciones específicas de uso serán las que, en desarrollo de las anteriores, determine el plan especial a promover en el ámbito.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la elaboración y aprobación de ese plan especial, de usos auxiliares de explotaciones agrarias preexistentes en nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, autorizadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A.

- C.- Las referidas condiciones de edificación y uso se adecuarán a los criterios de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidos en el Plan General, y presentes en este ámbito.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

A.N. "NU.05" (Cont.)

3.- Régimen de desarrollo del Plan General.

A los efectos de la determinación de la ordenación del parque rural proyectado se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial (art. "59.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

4.- Régimen general de programación y ejecución.

- * El referido Plan Especial será promovido por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- * Se procederá a la elaboración y aprobación del referido Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General.
- * El plan especial procederá a la determinación del régimen de titularidad de los terrenos del parque y, con ese fin, identificará y delimitará aquéllos que deban ser destinados a uso público y, para ello, obtenidos por la Administración
- * Los terrenos que, de acuerdo con las previsiones de dicho Plan Especial y en atención al destino fijado en él para los mismos, deban ser de titularidad pública, serán adquiridos por la Administración de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto por aquel Plan Especial.

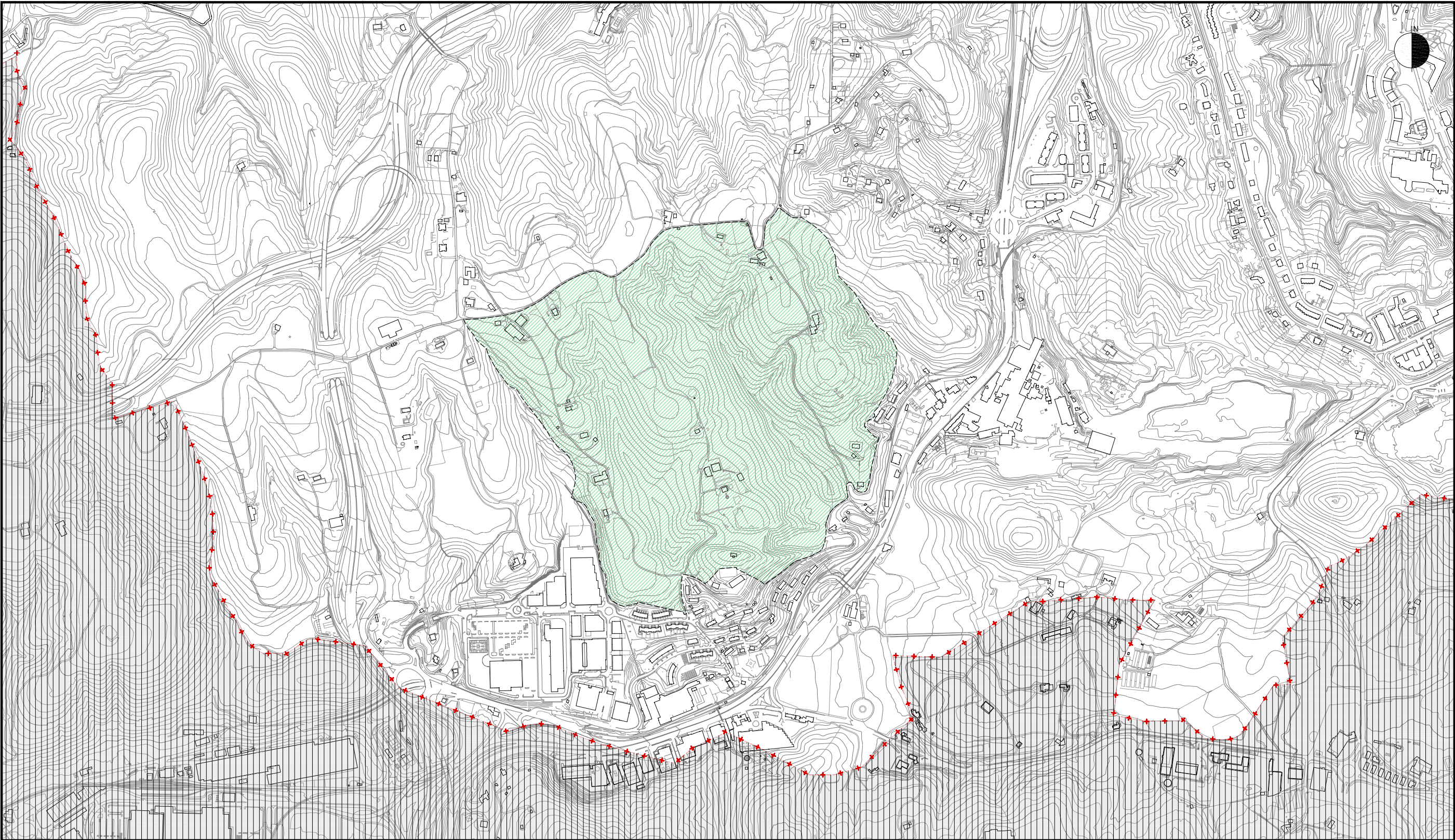
A ese respecto, sin perjuicio de los reajustes que, justificadamente, pueda introducir tanto al alza como a la baja dicho Plan Especial, la superficie de los terrenos de titularidad pública será equivalente al 50% de la superficie de la totalidad de la zona.

- * Los gastos tanto de adquisición de los terrenos vinculados al régimen de titularidad pública, como de ejecución y abono de las obras de ordenación y habilitación del referido parque rural serán abonados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación en dichas tareas de otras Administraciones afectadas y/o interesadas.
- * Con carácter general, la implantación de nuevas actividades y edificaciones autorizadas ha de entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación del referido plan especial. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, se autoriza la implantación, incluso con anterioridad a la aprobación de dicho plan especial, de nuevas actividades, construcciones e instalaciones en los términos y con el alcance indicados en los anteriores apartados "1.A" y "1.B".

IV.- GRÁFICOS.

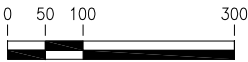
- 1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.05 Unanue".

NU.05 Unanue



ESCALA 1:10.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES



A.N. "NU.06 ARZABALETA" (Zubieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un ámbito integrado en el medio rural de la ciudad, concretamente en el barrio de Zubieta, y dentro de éste en la cabecera de la vaguada de Arkaitz Erreka, en las inmediaciones del collado de Letabide y en la cuenca visual de Usurbil.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico adjunto a esta Norma Particular. A su vez, su superficie es de, aproximadamente, 317.994 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Los criterios y objetivos generales de intervención y ordenación del ámbito son los planteados para el mismo en el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante resolución de 21 de julio de 2009, que este Plan General consolida e incorpora a su contenido. Algunos de esos criterios y objetivos son concretamente los siguientes:

- * La delimitación del ámbito de conformidad con las previsiones establecidas en el citado Plan Territorial Sectorial.
- * La construcción del Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa, con el consiguiente destino de la totalidad del ámbito a la implantación de infraestructuras de interés general, a desarrollar en régimen de ejecución pública, mediante expropiación.
- * La determinación de las medidas de intervención necesarias para optimizar la integración paisajística y ambiental del citado Centro en el entorno circundante y minorar los impactos ambientales en la zona rural de Arzabaleta, asociadas, entre otros extremos, a la disposición de una banda de terreno perimetral de protección y reserva espacial en el entorno de la zona de alteración morfológica necesaria para la construcción del Centro.
- * La integración del viario de acceso al ámbito, así como de las correspondientes y necesarias infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica, gas y fibra óptica de acometida a la Planta) en el marco de las redes generales del entorno, y, en concreto, en el de la ordenación propuesta en el ámbito Eskuzaitzeta.
- * La intervención en el ámbito mediante un proyecto de construcción unitario para la totalidad del mismo, de iniciativa pública, acompañado del correspondiente "estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental", asimismo de iniciativa pública.

A.N. "NU.06" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global. Zona "H.00/NU.07 Infraestructuras de servicios (S.G.)" (Superficie: 317.994 m²).

A.- Condiciones de edificación y ocupación

Las condiciones de edificación y ocupación del ámbito serán las establecidas, por un lado, en el citado Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, y, por otro, en el proyecto a promover en su desarrollo.

B.- Condiciones particulares de uso

Las condiciones particulares de uso del ámbito serán las establecidas, por un lado, en el citado Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, y, por otro, en el proyecto a promover en su desarrollo.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

3.- Régimen de desarrollo.

El régimen de desarrollo de las previsiones planteadas en el ámbito es el establecido en el mencionado y vigente Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

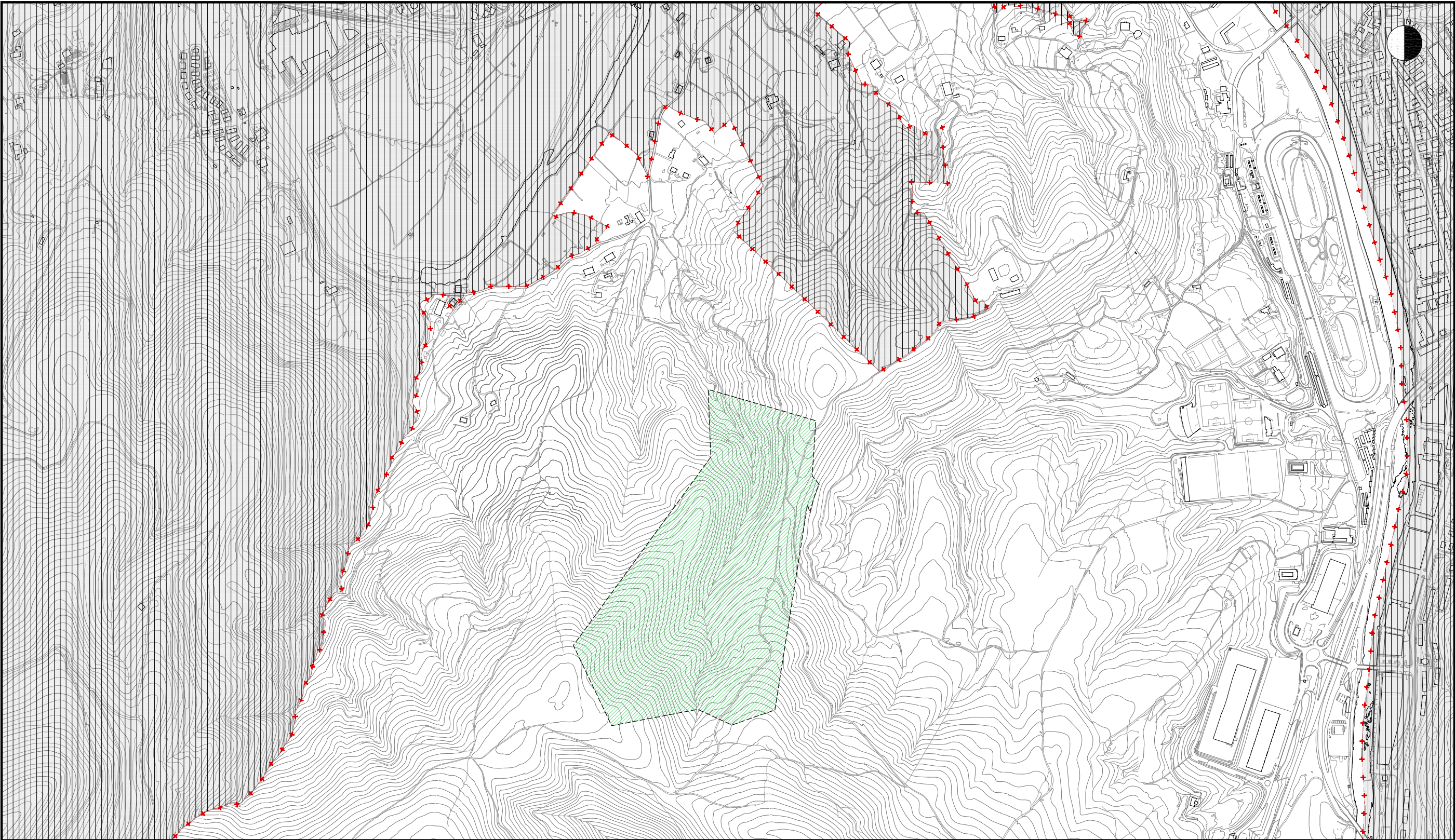
El régimen de programación y ejecución de las previsiones planteadas en el ámbito es el establecido en el mencionado y vigente Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.

En todo caso, ese régimen ha de ser objeto de la debida coordinación con, en particular, el desarrollo urbanístico planteado en el ámbito Eskuzaitzeta, dada la vinculación existente entre los desarrollos previstos en los dos ámbitos.

IV.- GRÁFICOS.

1.- Delimitación del Ámbito Natural "NU.06 Arzabaleta".

NU.06 Arzabaleta



ESCALA 1:10.000

1. DELIMITACIÓN DE LOS AMBITOS NATURALES

