



## **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 Decimoséptimo  
**ZUBIETA (ZU)**

**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 Decimoséptimo  
**ZUBIETA (ZU)**

**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. ZU.01	"Zubietako Kaskoa" .....	1
- A.U. ZU.02	"Aldatxeta" .....	8
- A.U. ZU.03	"Katanbide" .....	15
- A.U. ZU.04	"Hipódromo" .....	21
- A.U. ZU.05	"Bugati" .....	27
- A.U. ZU.06	"Mercabugati" .....	33
- A.U. ZU.07	"Centro de Transportes de Zubieta" .....	40
- A.U. ZU.08	"Eskuzaitzeta" .....	47
- A.U. ZU.09	"Lizarraga-Errotabide (S.9)" .....	55

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

### **Norte:**

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

### **Sur:**

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

## **A.U. "ZU.01 ZUBIETAKO KASKOA" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con el territorio situado en el término municipal de Donostia-San Sebastián correspondiente al casco urbano de Zubieta. Se integran en él, además del entorno del frontón de rebote y de la iglesia de Santiago, tanto el nuevo desarrollo ejecutado de acuerdo con el Plan General de 1995, que completa su nueva configuración, como la parcela del centro docente correspondiente a "Zubietako Lanbide Ikastetxea". Se excluye del ámbito el suelo preciso para la ordenación de la nueva avenida de Zubieta que se ordena en el ámbito colindante de Aldatxeta.

En línea con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan, este ámbito tiene continuidad en el municipio de Usurbil.

Cabe destacar la presencia en él de, además de las dotaciones mencionadas (frontón, iglesia y escuela profesional), las casas Almandegi, Aizpurua y Barazar, entre otras, la nueva plaza pública presidida por el nuevo frontón cubierto, y las escuelas.

Su delimitación se refleja en el plano "1.Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo (Norte)", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 55.434 m².

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

- \* Consolidar el casco urbano de Zubieta, sus espacios públicos así como su edificación, de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes, concretadas a partir de la coordinación mantenida entre los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia-San Sebastián.

Se convalidan, en ese contexto, las previsiones establecidas en el Plan Parcial referido al área "Zubietako Zabalpena", promovido en desarrollo del Plan General de 1995, y aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de diciembre de 1998, para una parte del ámbito.

- \* Consolidar las dotaciones existentes, incorporar como equipamiento la parcela y la edificación correspondientes a la casa Almandegi (número 1 del Paseo Urbitarte), completar la implantación de los equipamientos previstos en la ordenación del ámbito, y adecuar las condiciones de urbanización del espacio público a las necesidades del casco urbano y a las decisiones planteadas en materia de movilidad local.
- \* La accesibilidad al ámbito encuentra una mejora sustancial como resultado tanto de la propuesta de nueva conexión viaria con la carretera N-634 en Txikierdi mediante la ejecución de un nuevo puente sobre el Oria, como de la previsión de una avenida hasta el Hipódromo y el puente de Lasarte-Oria.



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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.40/ZU.01– Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 55.434 m<sup>2</sup>)  
(94.664 m<sup>2</sup> en total, incluyendo 39.230 m<sup>2</sup> emplazados en el término municipal de Usurbil)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 13.490 m<sup>2</sup>(t)
  - Sin perjuicio de una concreta salvedad, se consolida la edificabilidad urbanística preexistente en el ámbito, asociada y/o resultante de la forma de las edificaciones existentes en el mismo.
  - Dicha salvedad incide en la parte de este ámbito coincidente con el área Zubietako Zabalpena delimitada por el Plan General de 1995. Se consolida en ella la edificabilidad prevista en ese Plan y desarrollada por el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de diciembre de 1998.

A esa edificabilidad cabe sumar otros 5.609 m<sup>2</sup>(t) ubicados en terrenos del ámbito situados en el término municipal de Usurbil. Eso hace un total de 19.099 m<sup>2</sup>(t).

- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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:

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación máximo: ..... III
  - Altura de edificación máxima: ..... 10,50 m.
  - Se consolidan las edificaciones preexistentes que superen los parámetros anteriores, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

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

## A.U. "ZU.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 establecidas con carácter general para la zona global "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se consolidan las previsiones de vinculación de las viviendas del ámbito a los regímenes de protección oficial y de promoción libre establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a este Plan General<sup>(1)</sup>.

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen expresamente previsiones al respecto.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

<sup>(1)</sup> De conformidad con los criterios establecidos en el citado planeamiento anterior, un total de 56 viviendas ordenadas en el término municipal de Donostia-San Sebastián, dentro de este ámbito, están vinculadas al régimen de VPO.

## A.U. "ZU.01" (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 reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Norte)" de estas Normas Particulares.

En la parte de este ámbito coincidente con el área Zubietako Zabalpena delimitada por el Plan General de 1995 se consolida, sin perjuicio de determinadas salvedades, la calificación pormenorizada establecida por el Plan Parcial que, referido a la misma, fue aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de diciembre de 1998.

Dichas salvedades, asociadas a ajustes derivados de la propia delimitación del ámbito, se corresponden, por un lado, con la reducción puntual de la parcela "a.500.6/ZU.03" resultante del citado Plan Parcial, y, por otro, con reajustes relacionados con el viario que se incorpora a la nueva avenida de Zubieta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante.

- La edificabilidad de las parcelas ordenadas en la parte de este ámbito coincidente con el área Zubietako Zabalpena delimitada por el Plan General de 1995 es la prevista para cada una de ellas en el mencionado y ahora consolidado Plan Parcial que, referido a la misma, fue aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de diciembre de 1998.
- En el resto del ámbito se consolida la edificabilidad asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones consolidadas actualmente existentes en las parcelas ordenadas.

\* 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.

- Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación prevista en las parcelas ordenadas en la parte de este ámbito coincidente con el área Zubietako Zabalpena delimitada por el Plan General de 1995 son las establecidas para cada una de ellas en el mencionado y ahora consolidado

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

Plan Parcial que, referido a la misma, fue aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de diciembre de 1998.

- En el resto del ámbito se consolidan las edificaciones existentes con su actuales parámetros formales (ocupación en planta, altura y número de plantas).

- \* 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 y parcelación.

Sin perjuicio de una concreta salvedad, no se establecen condiciones particulares a ese respecto, consolidándose la parcelación urbanística resultante del referido Plan Parcial del área Zubieta Zabalpena, en la parte de este ámbito afectada por el mismo.

Dicha salvedad incide en la mencionada modificación puntual de la delimitación de la parcela "a.500.6/ZU.03" ordenada por el referido y consolidado Plan Parcial del área Zubieta Zabalpena, justificada a su vez en ajustes derivados de la propia delimitación del ámbito.

### E.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio, incluidas las resultantes del referido y consolidado Plan Parcial del área Zubieta Zabalpena, en la parte de este ámbito afectada por el mismo.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este ámbito 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".

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

- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

- |  |          |
|--|----------|
| * Caserío Aizpurua -Urbitarate 15 (Learritza)-:      | Grado I  |
| * Iglesia de Santiago de Zubieta -Herriko plaza 1-:  | Grado II |
| * Frontón de rebote de Zubieta -Herriko plaza, s/n-: | Grado IV |
| * Caserío Alamandegi -Urbitarate 1 (Learritza)-:     | Grado IV |

En lo referente al patrimonio construido, dicha relación es la contenida 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.

Existen además en el ámbito las dos zonas de presunción arqueológica que se corresponden con los entornos de los caseríos Aizpurua y Alamandegi.

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

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1.- Régimen de urbanización.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

#### A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.

No se establecen previsiones reguladoras de dichas condiciones.

#### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Se consolida el Proyecto de Reparcelación promovido en la unidad de ejecución Zubietako Zabalpena, aprobado definitivamente mediante resoluciones municipales de 12 de setiembre y 3 de octubre, ambas del año 2000, adoptadas por, respectivamente, los Ayuntamientos de Donostia-San Sebastián y Usurbil.

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

Por su parte, los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dichas condiciones.

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

No se identifica expresamente en el ámbito ninguna edificación disconforme con el planeamiento.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.02 ALDATXETA" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con las laderas y la vega de la margen izquierda del río Oria situadas entre el centro escolar Landaberri y el casco urbano de Zubieta, excluidas las instalaciones del Hipódromo e incluida la isla del Oria, próxima a Txikiardi.

Su delimitación se refleja en el plano "1.Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo (Norte)", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 323.044 m<sup>2</sup>.

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

- \* Ordenar a modo de continuo urbano, con destino tanto residencial como dotacional, el territorio, próximo al núcleo urbano de Lasarte-Oria, situado entre el casco de Zubieta y el Hipódromo, hasta el centro escolar Landaberri.
- \* Estructurar el nuevo desarrollo mediante la traza de la avenida de Zubieta, con origen en las proximidades de la casa Aizpurua y en la conexión con el viario de la vega de Zubieta, y con continuidad al sur en Bugati, acogiendo a la movilidad motorizada y no motorizada y previendo al efecto la ordenación de una calzada, que acogerá al transporte público, una vía ciclista y las correspondientes aceras.
- \* Completar la estructura viaria conectándola al Norte con la carretera N-634 en Txikiardi mediante la ejecución de un nuevo puente sobre el Oria. La ordenación de los ámbitos de Bugati y Eskuzaitzeta garantizará la continuidad de la avenida hasta su conexión con la carretera N-1 al Sur.
- \* Destinar el territorio del ámbito situado al Este de la nueva avenida, incluida la isla del Oria, a usos de espacio libre y equipamiento público.
- \* Ordenar un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta en la ladera inmediata al Hipódromo, al Oeste del mismo. Existen en el ámbito 18 viviendas, previéndose la ordenación de unas 847 viviendas, incluidas aquéllas que se consoliden con ocasión de la concreción de la ordenación pormenorizada, de las que unas 466 viv., 169 viv. y 212 viv. se vinculan, respectivamente, al régimen de protección oficial de régimen general, de vivienda tasada, y de promoción libre.
- \* Localizar preferentemente la dotación docente del ámbito junto a la actual implantación del centro escolar de Landaberri, al efecto de favorecer la eventual necesidad u oportunidad de su ampliación.
- \* Ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando", propiciando la recuperación de una alineación de arbolado de ribera.

## A.U. "ZU.02" (Cont.)

- \* Adoptar las medidas precisas para minimizar el riesgo de inundaciones siguiendo los criterios sectoriales de aplicación al respecto.
- \* Dar continuidad a la vía ciclista y peatonal de la margen izquierda del Oria.
- \* Dar continuidad al viario de la zona residencial hasta el ámbito de Eskuzaitzeta mediante un puente sobre la vaguada de Katanbide, vinculando los gastos de la ejecución de dicho puente, así como de sus estribos y su conexión viaria hasta el sistema viario propio de la zona residencial, al desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".
- \* Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el planeamiento parcial a promover, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como ámbito de actuación integrada (AAI. II.21).

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / ZU.02 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 151.580 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones generales de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre y bajo rasante (usos principales): ..... 84.810 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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

- \* Sobre rasante: a definir por el Plan Parcial a promover en el ámbito 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.

#### B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").



## A.U. "ZU.02" (Cont.)

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- \* Edificabilidad residencial existente a consolidar y/o sustituir: 3.223 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Nueva edificabilidad residencial:
    - Vinculada al régimen de VPO (55%): ..... 40.198 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): ..... 14.617m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de promoción libre (25%): ..... 18.272 m<sup>2</sup>(t)
    - Total: ..... 73.087 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad residencial total:..... 76.310 m<sup>2</sup>(t)
- c) Edificabilidad urbanística destinada a otros usos (terciarios...): .. 8.500 m<sup>2</sup>(t)
- d) Alojamientos dotacionales.  
Se ordenará en el ámbito una parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 1.810 m<sup>2</sup>.

### 1.2.- Zona "E.10 / ZU.02 - Sistema general viario" (Superficie: 59.366 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "E.10 Sistema general viario" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

### 1.3.- Zona "F.10 / ZU.02 – Sistema general de espacios libres urbanos" (Superficie: 71.027 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

### 1.4.- Zona "G.00 / ZU.02 - Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 41.071 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "G.00 Equipamiento comunitario" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La ordenación a determinar en ese Plan Parcial responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* Se procederá a la ordenación de un vial al servicio de la zona residencial con continuidad hasta el ámbito de Eskuzaitzeta mediante un puente sobre la vaguada de Katanbide.

## A.U. "ZU.02" (Cont.)

- \* Se garantizará la continuidad de la avenida de Zubieta en los ámbitos colindantes, así como la conexión viaria con el ámbito Eskuzaitzeta.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal del Plan.

El conjunto del ámbito, con los sistemas generales integrados en él, será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

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

Se prevé al efecto la tramitación y la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

#### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos, así como de otro tipo de dotaciones.

Con las salvedades que se indican a continuación, el conjunto de los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad se integrarán y/o adscribirán, tanto a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento como de su ejecución, en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado "A".

Dichas salvedades afectan a la ejecución y abono del nuevo puente de Txikierdi, que será abonado por la Administración, así como la ejecución de la urbanización interna de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario" ordenada.

Complementariamente, el abono de los gastos de ejecución del nuevo puente a ordenar en la vaguada de Katanbide, en el contexto del nuevo vial de conexión de los ámbitos Aldatxeta y Eskuzaitzeta, incluidos sus estribos y su conexión con el sistema viario propio de la zona residencial, tendrá la consideración propia de una carga de urbanización vinculada al desarrollo urbanístico planteado en ese último ámbito.

## A.U. "ZU.02" (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 serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el ámbito.

En todo caso, se procederá a la ordenación, en ese contexto, de una parcela de equipamiento docente en continuidad con la actual parcela de la ikastola Landaberri.

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas será la establecida en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en las parcelas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

- D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Las condiciones particulares de edificación y parcelación serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

- F.- Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones particulares de dominio serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

### 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.

## A.U. "ZU.02" (Cont.)

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1.- Régimen de urbanización.

Dicho régimen será el definido en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

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

#### A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.

El planeamiento parcial a promover en el ámbito determinará las condiciones de formulación y programación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, incluidas las asociadas a la delimitación del consiguiente ámbito de actuación integrada.

#### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Dichas condiciones serán las que se determinen en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y, en su caso, en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

## **A.U. "ZU.02" (Cont.)**

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Dichas condiciones se determinarán de forma precisa y oficial, por un lado, en el planeamiento parcial a promover en el ámbito, y, por otro, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a formular en su desarrollo.

En ese contexto, los gastos de la ejecución del puente previsto sobre la vaguada de Katanbide para la conexión del ámbito Aldatxeta con el ámbito Eskuzaitzeta serán considerados como carga de urbanización propia del desarrollo urbanístico proyectado en este último ámbito; dichos gastos incluyen, entre otros, los asociados a la ejecución de los estribos y de su conexión con el sistema viario propio de la zona residencial de Aldatxeta.

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

La adopción de este tipo de determinaciones se remite al planeamiento parcial a promover en el ámbito, sin que en este Plan se adopten decisiones de esa naturaleza.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.03 KATANBIDE" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con los suelos en los que se ubican los equipamientos preexistentes vinculados al centro docente de Landaberri y a las instalaciones deportivas de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D., situados al Oeste del Hipódromo.

Su delimitación se refleja en el plano "1.Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo (Norte)", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 109.392 m<sup>2</sup>.

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

- \* Regular las condiciones de edificación y uso del ámbito, consolidando su destino dotacional, incluidas las instalaciones del centro docente Landaberri, y las deportivas de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D.
- \* Favorecer la mejora de la integración urbanística de las instalaciones de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D. en el entorno.
- \* Posibilitar la ordenación de un aparcamiento adicional de vehículos en el interior del recinto de las instalaciones de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D.
- \* Se diferencian los subámbitos "ZU.03.1 Landaberri" y "ZU.03.2 Real Sociedad". Éstos se corresponden respectivamente con las parcelas resultantes de acuerdo con la ordenación para el centro docente de Landaberri por un lado y para la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D. por otro.
- \* Mejorar las condiciones de accesibilidad de este ámbito mediante las intervenciones proyectadas en los ámbitos contiguos.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "G.00 / ZU.03 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 109.392 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 17.840 m<sup>2</sup>(t)

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

En lo referente a la situación actual, se consolidan las edificaciones preexistentes con su edificabilidad (incluidos los graderíos de las instalaciones de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D. y la edificabilidad ordenada bajo los mismos), autorizándose su ampliación.

- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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:

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... IV
  - Altura de edificación: ..... 20,00 m
- \* 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 establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

No se establecen expresamente previsiones al respecto.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

Se identifica una parcela "g.00 Equipamiento comunitario", correspondiente a las instalaciones de la Real Sociedad de Fútbol, S.A.D., y otra parcela "g.00 Equipamiento comunitario", que se corresponde con el centro docente de Landaberri

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

##### \* Sobre rasante:

- Subámbito "ZU.03.1 Landaberri": ..... 5.840 m<sup>2</sup>(t)
- Subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad": ..... 12.000 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.

##### \* Subámbito "ZU.03.1 Landaberri":

##### - Sobre rasante:

- . Perfil de edificación máximo: ..... III
- . Altura de edificación máxima: ..... 15,00 m
- . Retiro de la edificación del límite de la parcela: ..... 10,00 m



## A.U. "ZU.03" (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).
- Se consolidan los elementos preexistentes sobresalientes del perfil general y de las alineaciones de fachada resultantes de las previsiones anteriores.

\* Subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad":

- Sobre rasante:
  - . Perfil de edificación máximo: ..... IV
  - . Altura de edificación máxima: ..... 20,00 m
- 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).
- Se consolidan los elementos preexistentes sobresalientes del perfil general y de las alineaciones de fachada resultantes de las previsiones anteriores.

- \* La determinación de dichas condiciones en lo referente a las nuevas edificaciones y/o ampliaciones proyectadas requerirá la elaboración y aprobación, previamente a su ejecución, del correspondiente Estudio de Detalle en cada uno de los subámbitos delimitados.

### D. Condiciones particulares de edificación y parcelación.

No se establecen previsiones particulares en la materia, consolidándose la parcelación actual.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio existentes.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

### A.- Subámbito "ZU.03.1 Landaberri":

Los terrenos incluidos en el subámbito "ZU.03.1 Landaberri" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

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

### **B.- Subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad":**

Los terrenos incluidos en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad de Fútbol, S.A.D." tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados a su integración en las correspondientes áreas acústicas.

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

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

### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

#### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.**

No se establecen previsiones reguladoras de dichas condiciones.

#### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación, ...)**

Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dichas condiciones.

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

No se identifica expresamente en el ámbito ninguna edificación disconforme con el planeamiento.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.04 HIPÓDROMO" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con las instalaciones del Hipódromo de Donostia-San Sebastián y su entorno, situados en la margen izquierda de la vega del río Oria.

Tiene una superficie de 231.340 m<sup>2</sup>.

Su delimitación es la reflejada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación del suelo (Sur y Norte)" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidar las instalaciones del Hipódromo propiciando su optimización y su eventual diversificación.
- \* Ordenar una mejor integración urbanística del Hipódromo en su entorno favoreciendo la reurbanización del espacio público en sus antepuertas.
- \* Resolver en ese contexto la movilidad motorizada y no motorizada con destino al Hipódromo, posibilitando la ordenación de un aparcamiento de vehículos en el interior del recinto del Hipódromo.
- \* Reordenación del subámbito "ZU.04.1 Tellerialde" delimitado en este Plan mediante la previsión de un nuevo desarrollo residencial, y la configuración de una plaza urbana en la antepuerta del Hipódromo. Se prevé la construcción de unas 164 viviendas, de las que unas 33 viv. se vinculan al régimen de protección oficial, y las restantes 131 viv. al régimen de la vivienda tasada (con un precio máximo de adjudicación/venta equiparable a 1,7 veces el fijado para las viviendas de protección oficial de régimen general).
- \* Ordenar la ribera de la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando", dando continuidad a una vía peatonal y ciclista, y propiciando la recuperación de una alineación de arbolado de ribera.
- \* Ordenar la implantación de una pasarela peatonal sobre el Oria de conexión con Lasarte-Oria.
- \* Adoptar las medidas precisas en orden a minimizar el riesgo de inundaciones siguiendo los criterios sectoriales de aplicación al respecto.
- \* Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el planeamiento especial a promover, se sugiere, con carácter orientativo, la consideración del subámbito "ZU.04.1 Tellerialde" como ámbito de actuación integrada (AAI. II.22).

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / ZU.04 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 18.585 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante (y en su caso bajo rasante, con destino a usos principales): : ..... 16.960 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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.

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... VI(a)
  - Altura de edificación: ..... 24,00 m
- \* 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.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de las zonas globales "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada:
  - \* Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 3.000 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Vinculada al régimen de vivienda tasada (80%): .. 11.800 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Total: ..... 14.800 m<sup>2</sup>(t)Las citadas viviendas tasadas se entenderán sujetas al régimen propio bien de las viviendas de protección oficial de régimen tasado, bien al de las viviendas tasadas municipales de régimen especial.

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

### **1.2.- Zona "G.00 / ZU.04 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 212.755 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.) en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

#### **A.- Subámbito "ZU.04.1 Tellerialde".**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

#### **B.- Zona global destinada a sistema general de equipamiento.**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación referido a la zona global destinada a sistema general de equipamiento, a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada de ésta.

Ese Plan Especial incorporará la ordenación de una vía peatonal y ciclista de ribera en la margen izquierda del río Oria mediante un tratamiento "blando", con continuidad al Norte y al Sur, propiciando la recuperación de una alineación de arbolado de ribera y previendo una pasarela sobre el Oria como conexión con el área urbana de Lasarte-Oria.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal del Plan.

La totalidad del subámbito "ZU.04.1 Tellerialde" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, así como de la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada y de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

El Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "ZU.04.1 Tellerialde" será elaborado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

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

Por su parte, el Plan Especial de Ordenación de la zona global destinada a sistema general de equipamiento comunitario será elaborado en el horizonte temporal de aplicación de este Plan General.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## 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.

Las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada correspondientes a la determinación y la delimitación de las tipologías de subzonas pormenorizadas serán las establecidas en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

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

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas será la establecida en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

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

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en las parcelas serán las establecidas en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

#### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Las condiciones particulares de edificación y parcelación serán las establecidas en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

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

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

#### F.- Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones particulares de dominio serán las establecidas en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

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

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

Las condiciones de categorización de los terrenos de este ámbito serán las que determinen los Planes Especiales de Ordenación a promover en él.

### **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 otros, los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen será el definido en los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito, así como en los demás documentos a promover, en su caso, en su desarrollo.

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

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.**

Dichas condiciones serán las que determinen, en su caso, los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.



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

### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación, ...).**

Dichas condiciones serán las que determinen, en su caso, los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito, así como en los demás documentos a formular, en su caso, en su desarrollo.

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

Se estará a este respecto a lo que determinen los Planes Especiales de Ordenación a promover en el ámbito.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "ZU.05 BUGATI" (Zubieta)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito está ubicado en la margen izquierda de la vega del Oria, al Suroeste del Hipódromo, y se encuentra prácticamente ineditado con la única preexistencia de instalaciones que se corresponden con cuadras de caballos.

Su delimitación es la reflejada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación del suelo (Sur)" de estas Normas Particulares.

Tiene una superficie de 71.274 m<sup>2</sup>.

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

- \* Destinar el ámbito a la implantación de usos de actividades económicas, preferentemente de carácter terciario, con la consiguiente determinación de los parámetros reguladores del mismo, en continuidad con el asentamiento de Mercabugati y en proximidad del trazado de la carretera N-1.
- \* Dar continuidad hacia el Sur a la avenida de Zubieta proyectada en el ámbito de Aldatxeta y apoyar en ella la nueva edificación prevista.
- \* Completar la estructura viaria conectándola al Sur con la carretera N-1.
- \* Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el planeamiento parcial a promover, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como ámbito de actuación integrada ("AAI.II.23").

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- **Calificación global.**

##### 1.1.- Zona "B.20 / ZU.05 – Uso Terciario"

(Superficie: 58.666 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante (y en su caso bajo rasante),  
con destino a usos principales<sup>(1)</sup> ..... 30.000 m<sup>2</sup>(t)

<sup>(1)</sup> Se incluye la superficie ordenada en el frente de la avenida sobre la rasante de ésta, sin perjuicio de su eventual condición de semisótano.

## A.U. "ZU.05" (Cont.)

- \* Bajo rasante (usos auxiliares):  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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

- \* Sobre rasante: a establecer en el Plan Parcial a promover en el ámbito 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. 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 de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / ZU.05 Sistema General Viario" (Superficie: 12.608 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para la zona global "E.10" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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

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

El conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del

## A.U. "ZU.05" (Cont.)

correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal del Plan.

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

Se procederá a la elaboración y tramitación del Plan Parcial del ámbito en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

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

El conjunto de los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad se integrará, tanto a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento como de su ejecución, en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado "A".

Complementariamente, podrán ser consideradas como obligaciones externas la ejecución y el abono de las actuaciones que resulten necesarias para, entre otros extremos, dar respuesta a las afecciones que tanto la reordenación de las soluciones de conexión viaria de Zubieta en ese entorno, como la ordenación de la nueva avenida de Zubieta conllevan en el ámbito "ZU.06 Merkabugati", incluidas las necesarias para dotar de la adecuada conexión viaria al conjunto de las parcelas existentes en ese ámbito, bien mediante la determinación del o de las correspondientes servidumbres, bien mediante otro tipo de soluciones que se estimen adecuadas.

Ese tipo de obligaciones será considerado como cargas urbanísticas externas de este ámbito, en la medida y con el alcance con el que las mismas no sean consideradas como obligaciones externas del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".

## 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.

Las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada correspondientes a la determinación y la delimitación de las tipologías de subzonas pormenorizadas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

Se garantizará en todo caso la continuidad viaria de la avenida de Zubieta en el ámbito colindante de Aldatzeta.

## A.U. "ZU.05" (Cont.)

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

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas será la establecida en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en las parcelas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Las condiciones particulares de edificación y parcelación serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones particulares de dominio serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

## 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados a, entre otros, los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

## A.U. "ZU.05" (Cont.)

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá coordinarse con las ordenaciones a desarrollar en los ámbitos colindantes de Aldatxeta y Eskuzaitzeta y resolverá adecuadamente la accesibilidad al ámbito "ZU.06 Mercabugati".

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

##### A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación del Plan Parcial a promover en el ámbito.

##### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, así como, en su caso, en el referido Plan Parcial.

##### C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## **A.U. "ZU.05" (Cont.)**

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación de los correspondientes Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito.

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

Se remite al Plan Parcial del ámbito la determinación de las previsiones de esa naturaleza que se estimen adecuadas.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.06 MERCABUGATI" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito se corresponde con la zona inmediata al enlace de la carretera N-I en la que se encuentra implantado el mercado de frutas de Mercabugati, próximo a la ribera del Oria.

Su delimitación se identifica en el plano 1 (Sur) de estas Normas Particulares.

Tiene una superficie de 28.467 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar, con las salvedades que se exponen a continuación, el desarrollo urbanístico existente en el ámbito, en las condiciones establecidas en el Plan Especial promovido en el marco del Plan General de 1995, aprobado definitivamente mediante resolución de 23 de noviembre de 1998.

Esa consolidación afecta, entre otras, a las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito, incluido el mercado de frutas.

- \* Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a afecciones en determinadas y limitadas partes de las parcelas que se mencionan a continuación, ordenadas por el citado Plan Especial: "b.200.1a"; "b.200.1b"; "c.000.1".

Todas esas afecciones se justifican en objetivos asociados a la reordenación de la conexión viaria en ese entorno de Zubieta, y en la necesidad de dotar al mismo de un acceso adecuado en el marco de las previsiones urbanísticas planteadas en este Plan General.

Con carácter general y sin perjuicio de alguna salvedad, los terrenos afectados se incorporan al ámbito Eskuzaitzeta.

En concreto, los terrenos afectados de la citada parcela "b.200.1a" se corresponden a la parte inedificable de la misma, destinada a aparcamiento de camiones, que se prevé reubicar en el indicado aparcamiento.

- \* Dar continuidad en el ámbito a la vía peatonal y ciclista de la ribera izquierda del Oria.
- \* Mejorar la integración urbanística del ámbito en el nuevo continuo urbano que se propone, ordenando las conexiones con la nueva avenida de Zubieta.



## A.U. "ZU.06" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.20 / ZU.06 – Uso terciario" (Superficie: 28.467 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante (y en su caso bajo rasante con destino a usos principales): ..... 10.998 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante (usos auxiliares):  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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<sup>(1)</sup>:

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... III (IV máximo)
  - Altura de edificación: ..... 11,00 m  
(16,00 m. máximo)
- \* 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 establecidas con carácter general para las zonas globales "B.20 Uso terciario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

<sup>(1)</sup> Se consolidan los parámetros establecidos en el Plan Especial consolidado, mencionado en el anterior epígrafe II.

## A.U. "ZU.06" (Cont.)

### 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.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

No se establecen expresamente previsiones al respecto.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## 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 (Sur)" de estas Normas Particulares.

Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior mencionado en el anterior epígrafe II.

Dicha salvedad incide en los reajustes planteados en este Plan General asociados a, entre otros extremos: la reordenación de la conexión viaria general de ese entorno de Zubieta; la ordenación de la nueva avenida de Zubieta ahora proyectada; el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".

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

- \* Sobre rasante (y en su caso bajo rasante con destino a usos principales).  
Se consolida la edificabilidad física establecida en el mencionado Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 23 de noviembre de 1998.
- \* Bajo rasante (usos auxiliares).  
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

## A.U. "ZU.06" (Cont.)

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 consolidan las previsiones establecidas a este respecto en el referido Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 23 de noviembre de 1998.

\* 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 y parcelación.

Con la salvedad a la que se alude a continuación, esas condiciones son las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior promovido para el mismo en el marco del Plan General de 1995, y aprobado definitivamente el 23 de noviembre de 1998. .

Dicha salvedad incide en los reajustes planteados en este Plan General asociados a, entre otros extremos: la reordenación de la conexión viaria general de ese entorno de Zubieta; la ordenación de la nueva avenida de Zubieta ahora proyectada; el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".

En particular se reduce ligeramente la superficie de las parcelas "b.200.1b" y "c.000.1", y se elimina la parcela "b.200.1a", destinada a aparcamiento de camiones, todas ellas ordenadas en el citado Plan Especial.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

Se autoriza expresamente el uso de aparcamiento de camiones en superficie en la parcela "b.200.1b" ordenada en el citado Plan Especial.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio, resultantes del referido Plan Especial.

## A.U. "ZU.06" (Cont.)

Por su parte, dichas salvedades conllevan el reajuste de las condiciones de dominio establecidas en el citado Plan Especial en lo referente a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- \* Las condiciones de dominio de las citadas parcelas "b.200.1a", "b.200.1b" y "c.000.1" en la medida y con el alcance asociados a los reajustes de ordenación y/o redelimitación de las mismas antes planteados.
- \* La determinación de las servidumbres que para la adecuada conexión viaria del conjunto de las parcelas y edificaciones existentes en este ámbito resulten necesarias.

La determinación de esas servidumbres se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:

- Los terrenos afectados serán los integrados en las parcelas de este ámbito que resulten necesarios para dar respuesta al indicado objetivo de conexión viaria del conjunto de las mismas.
- La precisa y definitiva identificación y delimitación de esos terrenos será la que se concrete en el contexto de la formulación y aprobación de todos o alguno de los siguientes planes y proyectos:
  - . Planes Parciales a promover en los ámbitos "ZU.05 Bugati" y "ZU.08 Eskuzaitzeta".
  - . Proyectos urbanísticos (Programas de Actuación, Proyectos de Urbanización ...) a promover en los ámbitos anteriores, en desarrollo de los citados planes parciales.
- Su formalización se adecuará a los criterios que se determinen en el contexto de la formulación de los citados planes y proyectos urbanísticos.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este ámbito 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados a, entre otras, el área acústica en la que se integra este ámbito.

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo.

## **A.U. "ZU.06" (Cont.)**

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

#### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.**

No se establecen nuevas previsiones en este sentido.

#### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).**

Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

#### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Dichas condiciones son las asociadas a las previsiones expuestas en el apartado "1.F" del anterior epígrafe III.

En ese contexto, la ejecución y abono de las actuaciones mencionadas en ese apartado será considerada como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta" y, en su caso, en el ámbito "ZU.05 Bugati".

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

No se identifica expresamente en el ámbito ninguna edificación disconforme con el planeamiento.

## **A.U. "ZU.06" (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. "ZU.07 CENTRO DE TRANSPORTES DE ZUBIETA" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito está ubicado junto a la carretera N-1, al sur de Bugati.

Su delimitación se refleja en el plano "1 Estado actual. Delimitación. Clasificación del suelo (Sur)" de estas Normas Particulares. Se excluye del ámbito original una pequeña superficie situada en su extremo nordeste que se incorpora al ámbito colindante de Eskuzaitzeta.

Tiene una superficie de 161.771 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar el Centro de Transporte recientemente implantado con destino a usos vinculados al transporte de mercancías por carretera.
- \* Consolidar el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General (Modificación del Plan General de 1995 aprobada definitivamente mediante resolución de 3 de julio de 2001; Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001; Estudios de Detalle aprobados mediante resoluciones de 27 de enero y 27 de julio, ambos de 2004), con las salvedades que se exponen a continuación:
  - Modificación de la ordenación pormenorizada con el fin de garantizar el uso público del viario y su eventual continuidad en el área colindante de Eskuzaitzeta.
  - Afecciones puntuales en la configuración de las parcelas "b.100/1" y "b/100.2" resultantes del planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General con el fin de garantizar la correcta y adecuada conexión tanto de este ámbito como de su entorno con la carretera N-I.
  - Extensión de la delimitación del ámbito con el fin de resolver en su interior el acceso al depósito de agua proyectado.

Algunas de esas salvedades inciden concretamente en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07" que se delimita dentro de este ámbito.

## A.U. "ZU.07" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 / ZU.07 – Uso Industrial" (Superficie: 161.711 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 22.443 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... III
  - Altura de edificación sobre rasante: ..... 10,50 m
- \* 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

Se autoriza la implantación de, exclusivamente, usos vinculados al transporte de personas y mercancías por carretera, además de los usos genéricos hostelero, hotelero, de oficinas y comercial (excluido expresamente el de 4ª categoría).

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

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



## A.U. "ZU.07" (Cont.)

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé completar la ejecución de la conexión con el sistema general de comunicaciones (carretera N-1), pendiente de rematar, en un plazo máximo de dos años.

Los terrenos del Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.ZU.07" delimitado en este ámbito son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución conjuntamente con el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta", integrándose y/o adscribiéndose aquéllos y éste en el ámbito de actuación integrada "AAI.I.14" expresamente delimitado por el presente Plan General.

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

No se establecen previsiones al respecto.

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

Se consolidan las previsiones y obligaciones de obtención del suelo, ejecución y abono de los sistemas generales viarios establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General con el fin de resolver el acceso al ámbito.

## 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 (Sur)" de estas Normas Particulares.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, dichas condiciones tienen su origen en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y al que se hace referencia en el anterior epígrafe II, que ahora se consolida (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, etc.).

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas concretamente a, por un lado, un limitado e insignificante reajuste del límite Norte del ámbito (con incidencia en el establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General), y, por otro, la previsión de un viario local público dentro del mismo (calificado como subzona de tipología "e.10 Red de comunicación viaria") con el fin

## A.U. "ZU.07" (Cont.)

de posibilitar su conexión directa con Eskuzaitzeta. Esta previsión incide, entre otros, en suelos que en el contexto del planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General forman parte de las parcelas pormenorizadas "b.100.1" y "b.200.2".

Complementariamente, se ha de tener en cuenta que, con carácter general, las parcelas de tipología "b.100" ordenadas en el citado Plan Parcial se corresponden con las parcelas "b.10" de este Plan General. A su vez, las parcelas "b.200" y "c.000" se corresponden con parcelas "b.20" de este Plan General.

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

- \* Sobre rasante:  
Es la que resulta del Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, que se expone a continuación:
  - Parcela b.100.1: 10.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela b.100.2: 6.258 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela b.200.1: 200 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela b.000.1: 500 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela c.000.1: 4.400 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela c.000.2: 1.085 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:  
Dichas condiciones son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, reajustado y/o complementado mediante los citados Estudios de Detalle aprobados con posterioridad)
- \* Sobre 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.U. "ZU.07" (Cont.)

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Con las salvedades a las que se alude a continuación, dichas condiciones son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, reajustado y/o complementado mediante los Estudios de Detalle mencionados en el anterior epígrafe II).

Por su parte, las citadas salvedades se corresponden con las expuestas en el anterior apartado A.

Se autoriza expresamente la división de las edificaciones existentes y/o proyectadas en las parcelas terciarias ordenadas en locales de superficie no inferior a 150 m<sup>2</sup>.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

Se autoriza la implantación en las parcelas ordenadas de usos vinculados al transporte por carretera de personas y mercancías, además de los usos genéricos hostelero, hotelero, de oficinas y comercial, excluyéndose los de 4ª categoría.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001), con las salvedades asociadas a los comentados reajuste planteados en este Plan.

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

La totalidad de los terrenos del ámbito 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, al área acústica en la que se integra este ámbito.

## **A.U. "ZU.07" (Cont.)**

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan los criterios reguladores del régimen de urbanización establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.

Dicha salvedad incide en los reajustes asociados a las nuevas previsiones de urbanización a determinar en el contexto de los correspondientes proyectos de enlace con la carretera N-I y de conexión del viario interno del ámbito con Eskuzaitzeta.

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

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de programas de Actuación Urbanizadora.**

En lo referente al Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07" serán de aplicación las condiciones expuestas en el apartado "4.A" del anterior epígrafe III.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

En el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07" delimitado en este Plan General se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención anticipada de los terrenos del mismo por parte de la Administración.

##### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## **A.U. "ZU.07" (Cont.)**

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

La totalidad de las actuaciones planteadas en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07" tendrán la condición de cargas de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta". En concreto, tendrán esa condición:

- \* El abono del coste de obtención de los terrenos del subámbito resultante de la expropiación prevista en él, de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado B.
- \* La ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas en él.
- \* El abono de los honorarios de elaboración de los correspondientes proyectos.
- \* Cualesquiera otras cargas que resulten en el subámbito.

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

No se identifica expresamente en el ámbito ninguna edificación disconforme con el planeamiento.

## **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 incorpora gráfico alguna en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con una importante extensión de suelo ubicado en Zubieta, a media ladera sobre el valle del Oria, que se proyecta incorporar al medio urbano con los fines expuestos en el siguiente epígrafe.

Linda con las actuales instalaciones de la Real Sociedad así como con el Centro de Transporte, y su delimitación se identifica en el plano 1 de estas Normas Urbanísticas Particulares.

Su superficie es de 1.052.528 m<sup>2</sup>.

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

- \* Incorporar al desarrollo urbano un territorio capaz de acoger equipamientos estratégicos que requieren una superficie cuantitativamente relevante, tales como la cárcel de Gipuzkoa, amortizando las actuales instalaciones obsoletas de Martutene, destinando a ese fin una zona global con una superficie aproximada de 28 hectáreas.
- \* Incorporar al desarrollo urbano un territorio capaz de acoger asimismo una zona con destino a nuevas actividades económicas industriales y terciarias, cuantitativamente relevante [290.110 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante].
- \* Posibilitar asimismo la ampliación del ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, aumentando esta oferta logística, previendo y resolviendo la continuidad viaria directa con éste.
- \* Ordenar el acceso rodado al ámbito a partir de, en particular, el enlace con la carretera N-I, en coordinación con la intervención pendiente de culminar por parte del ámbito del Centro de Transporte de Zubieta.
- \* Ordenar el acceso peatonal y ciclista al ámbito, así como la continuidad de la movilidad no motorizada desde la nueva avenida de Zubieta hacia Lasarte-Oria.
- \* Proyectar el acceso al ámbito Artzabaleta a través de la red viaria de éste.
- \* Prever la conexión viaria con el ámbito Aldatxeta en el entorno de la vaguada de Katanbide.
- \* Ordenar un parque en el fondo de la vaguada de Katanbide, en torno al cauce de esa misma denominación, planteando la accesibilidad al collado de Letabide.
- \* Reordenar una parcela de aparcamientos al servicio de Mercabugati en sustitución de la que se elimina con motivo de la intervención (parcela "b.200.1a" del Plan Especial aprobado con fecha 23 de noviembre de 1998 en desarrollo del Plan General de 1995),

## A.U. "ZU.08" (Cont.)

sin perjuicio de la determinación de las correspondientes soluciones bien en el marco del Plan Parcial de Eskuzaitzeta, bien en los proyectos urbanísticos a promover en su desarrollo (programa de actuación urbanizadora, proyecto de urbanización...), bien mediante algún otro expediente que se considere idóneo a ese respecto.

Vincular al desarrollo proyectado en este ámbito las obligaciones de ejecución y abono de las actuaciones planteadas en el denominado ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07".

- \* Vincular al desarrollo planteado en este ámbito, en los términos establecidos en estas mismas Normas Particulares, los gastos de abono y, en su caso, ejecución, de la nueva conexión viaria proyectada con continuidad en el ámbito "ZU.02 Aldatzeta", hasta su encuentro con el sistema viario propio de la zona residencial de éste, con el fin de completar las condiciones de accesibilidad a Eskuzaitzeta.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 / ZU.08 – Uso industrial" (Superficie: 703.102 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 290.110 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante 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:

\* Sobre rasante: a definir por el Plan Parcial a promover en el ámbito 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

B.- Condiciones generales de uso

Dichas condiciones serán la establecidas con carácter general para las zonas globales "B.10 Uso industrial" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## A.U. "ZU.08" (Cont.)

### 1.2.- Zona "E.10 / ZU.08 - Sistema General Viario" (Superficie: 53.283 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas para esta zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### 1.3.- Zona "G.00 / ZU.08 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 287.576 m<sup>2</sup>)

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales "G.00 Equipamiento Comunitario", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales "G.00 Equipamiento Comunitario", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

### 1.4.- Zona "H.00 / ZU.08 - Infraestructuras de servicios (S.G.)" (Superficie: 8.567 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas para esta zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En todo caso, esta zona global se destinará, preferentemente, a viario de conexión del ámbito "NU.06 Arzabaleta" con el sistema general viario proyectado en este mismo ámbito.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

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

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

En la medida en que se estime conveniente, al tiempo que posible, dicho Plan Parcial se extenderá asimismo, por un lado, al Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07, y, por otro, al ámbito "ZU.02 Aldatzeta", con el fin de concretar la correspondientes determinaciones de conexión viaria.

De igual manera, ese Plan Parcial y/o los correspondientes programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización podrán extenderse al ámbito "ZU.06 Mercabugati" en la medida y con el alcance que se estimen necesarios para dar la adecuada respuesta a las afecciones que tanto el desarrollo urbanístico planteado en Eskuzaitzeta como la reordenación de las soluciones de conexión viaria de Zubieta en ese entorno conllevan en aquel ámbito.



## A.U. "ZU.08" (Cont.)

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

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

La totalidad de este ámbito, así como los terrenos afectados por las actuaciones y obligaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución. En consonancia con ello, sin perjuicio de su inclusión en él o su adscripción al mismo, se delimita expresamente el ámbito de actuación integrada "AAI.I.14", conformado por el conjunto constituido por este ámbito y los terrenos afectados por las citadas actuaciones externas.

Serán consideradas como tales actuaciones y obligaciones externas las siguientes:

- \* Las previstas en terrenos del ámbito colindante "ZU.07 Centro de Transportes de Zubietza" en la medida y con el alcance necesarios para la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en este ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".

En ese contexto, esas actuaciones incidirán, como mínimo, en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ZU.07" delimitado en aquel ámbito "ZU.07 Centro de Transporte de Zubietza", y se extenderán dentro de él a las obligaciones de obtención de los terrenos del subámbito afectados por las propuestas planteadas, así como a la ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes.

- \* Las asociadas al abono y, en su caso, ejecución de la nueva conexión viaria prevista en el entorno de la vaguada de Katanbide, incluida su continuidad en el ámbito "ZU.02 Aldatxeta" hasta su encuentro con el sistema viario propio de la zona residencial prevista en este último ámbito.

Dicha obligación será considerada, en principio y con carácter general, como carga propia del desarrollo urbanístico planteado en este ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta". Una propuesta como ésta ha de entenderse justificada en el hecho de que, en el indicado tramo, el citado viario está al servicio, principalmente, del desarrollo urbanístico proyectado en el segundo de los ámbitos mencionados y no tanto al del primero.

En todo caso, con carácter definitivo se estará a ese respecto a lo que se determine en el contexto de la formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado y de los programas de actuación urbanizadora de esos dos ámbitos, pudiendo acordarse en ese contexto, previa justificación de su idoneidad, la imputación de una determinada parte de la referida carga al desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "ZU.02 Aldatxeta".

Complementariamente, también serán consideradas como obligaciones externas la ejecución y el abono de las actuaciones que resulten necesarias para, entre otros extremos, dar respuesta a las afecciones que tanto el desarrollo urbanístico planteado en Eskuzaitzeta como la reordenación de las soluciones de conexión viaria de Zubietza en ese entorno conllevan en el ámbito "ZU.06 Merkabugati",

## A.U. "ZU.08" (Cont.)

incluidas las necesarias para dotar de la adecuada conexión viaria al conjunto de las parcelas existentes en ese ámbito, bien mediante la determinación del o de las correspondientes servidumbres, bien mediante otro tipo de soluciones que se estimen adecuadas. En todo caso, previa justificación de su idoneidad, la parte de esas cargas que se estime conveniente podrá ser repercutida en el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito "ZU.05 Bugati".

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial en el plazo máximo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

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

El conjunto de los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad se integra, tanto a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento como de su ejecución (excluida la urbanización interna de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario), en el ámbito de actuación integrada delimitado de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado "A".

## 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.

Las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada correspondientes a la determinación y la delimitación de las tipologías de subzonas pormenorizadas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

Se garantizará en todo caso la continuidad de la conexión viaria de este ámbito con los colindantes "ZU.02 Aldatxeta" y "ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta", así como con "Artzabaleta" y con la avenida de Zubieta y el nuevo enlace de Bugati en la carretera N-1. Para ello, el planeamiento pormenorizado a promover en esos ámbitos será objeto de la necesaria coordinación.

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

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas será la establecida en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en las parcelas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

## **A.U. "ZU.08" (Cont.)**

### **D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.**

Las condiciones particulares de edificación y parcelación serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

Las condiciones particulares de dominio serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

## **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 ha de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que se exponen a continuación:

- \* "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.7 Corredores ecológicos".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **A.U. "ZU.08" (Cont.)**

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen será el definido en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

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

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.**

El planeamiento de desarrollo establecerá las pautas para la elaboración y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada que se delimita en este Plan General (apartado "4.A" del anterior epígrafe III).

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación del citado Programa de Actuación Urbanizadora, así como, en su caso, en el Plan Parcial a promover en el ámbito. A ese respecto serán objeto de los debidos tratamiento y consideración la totalidad de los terrenos integrados y/o adscritos al correspondiente ámbito de actuación integrada, a los que se hace referencia en el apartado "4.A" del anterior epígrafe III.

##### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del planeamiento parcial del ámbito, como de los proyectos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a promover en su desarrollo.

En todo caso, serán objeto del debido tratamiento y consideración las obligaciones externas mencionadas en el apartado "4.A" del anterior epígrafe III, que, en consonancia con lo expuesto en él, tendrán la condición de cargas de urbanización del desarrollo proyectado en este ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta".

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

Se remite al planeamiento parcial a promover en el ámbito la determinación de las previsiones de esa naturaleza que se estimen oportunas.

## **A.U. "ZU.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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE (S.9)" (Zubieta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito se corresponde con el territorio situado al noroeste del casco urbano de Zubieta y de su reciente extensión, en la vega de la margen izquierda del río Oria, allí donde se localizan los caseríos Aundi y Etxenagusi.

Los terrenos del ámbito emplazados en el término municipal de Donostia-San Sebastián se integran en un único sector de mayor extensión que se extiende por el Este y el Oeste en el término municipal de Usurbil, de acuerdo con la propuesta que, coordinadamente, promueven los dos Ayuntamientos.

Su delimitación se refleja en el plano "1.Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo (Norte)", de estas Normas Particulares.

Su superficie total es de 30.575 m<sup>2</sup>. De éstos, 12.516 m<sup>2</sup> forman parte del término municipal de Donostia-San Sebastián y los restantes 18.059 m<sup>2</sup> de Usurbil.

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

- \* Fortalecer el casco urbano de Zubieta, promoviendo la ampliación del mismo, una vez que el desarrollo urbanístico del área Zubietako Zabalpena (proyectado en el marco del Plan General de 1995), también promovido coordinadamente por los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia-San Sebastián, ha sido ejecutado en su mayor parte. El nuevo desarrollo ahora proyectado tiene el fin de proponer una oferta residencial adicional a desarrollar paulativamente en el horizonte temporal de este Plan, con el fin de dar respuesta a las demandas de esa naturaleza.
- \* Ordenar en consecuencia, al noroeste del casco urbano de Zubieta y en continuidad con el mismo, un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta en el que quepa integrar tipologías de edificación de bajo desarrollo, extendido a suelos pertenecientes a los términos municipales de Usurbil y Donostia-San Sebastián, planteando en el conjunto el desarrollo de unas 100 viviendas.

Del total de la nueva edificabilidad residencial adicional ordenada un 55% se destina a viviendas de protección oficial y un 20% a viviendas tasadas.

- \* La accesibilidad al ámbito encuentra una mejora sustancial como resultado tanto de la propuesta de nueva conexión viaria con la carretera N-634 en Txikierdi mediante la ejecución de un nuevo puente sobre el Oria, como de la previsión de una avenida hasta el Hipódromo y el puente de Lasarte, proyectándose en el ámbito una nueva traza viaria estructurante que desde la nueva red referida conecte al oeste con el paseo de Learritza junto al caserío Lizarraga.

Ordenar en dicho eje viario la movilidad peatonal y ciclista, así como el tráfico motorizado, dotándolo al efecto de una sección transversal mínima de 15 metros.

## A.U. "ZU.09" (Cont.)

- \* Adoptar las medidas precisas en orden a minimizar el riesgo de inundaciones siguiendo los criterios sectoriales de aplicación al respecto.
- \* Prever la ordenación en el ámbito de espacios libres y de parcelas de equipamiento local al servicio del barrio.
- \* Intervención conjunta y unitaria de los Ayuntamientos de Usurbil y Donostia-San Sebastián en la totalidad del ámbito, tanto a los efectos de la determinación de su ordenación, como de su ejecución, de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:
  - Determinación conjunta y consensuada, por parte de los citados Ayuntamientos, de las previsiones reguladoras del régimen urbanístico estructural del conjunto del ámbito. Dichas previsiones se corresponden con las incluidas en estas Normas Particulares.
  - Consideración del conjunto del ámbito como un único sector a los efectos de la formulación de un único planeamiento parcial referido a la totalidad del mismo.
  - Promoción de ese planeamiento parcial por parte de los citados dos Ayuntamientos.
  - Determinación de los criterios de ejecución de la ordenación urbanística del ámbito de conformidad con los criterios que, consensuadamente y en el contexto de la formulación del citado planeamiento parcial, determinen los referidos Ayuntamientos.

Dada su incidencia en terrenos integrados en los dos citados términos municipales, se ha de considerar que, a los correspondientes efectos, esos criterios conforman en realidad pautas de compatibilización del planeamiento urbanístico de los dos citados municipios en lo referente al desarrollo urbanístico del ámbito "ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)".

- \* Sin perjuicio de la decisión que a ese respecto se adopte en el contexto de la elaboración y aprobación del citado planeamiento parcial, se sugiere la consideración de la totalidad de este ámbito como un único y diferenciado ámbito de actuación integrada ("AAI.II.24").

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

### 1.- Calificación global.

- 1.1.- Zona "A.30 / ZU.09 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 11.195 m<sup>2</sup>)  
(Esa superficie se complementa con otra de, aproximadamente, 14.046 m<sup>2</sup> correspondiente a terrenos emplazados en el término municipal de Usurbil. De esa manera, la superficie total de esta tipología de zona global en este ámbito es de, aproximadamente, 25.241 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</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

## A.U. "ZU.09" (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

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... III(a)
  - Altura de edificación: ..... 13,50 m
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante (artículo 30 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). Se autoriza expresamente la implantación por el planeamiento pormenorizado de tipologías de edificación de bajo desarrollo.

### b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- \* Edificabilidad residencial existente a consolidar y/o sustituir: 642 m<sup>2</sup>(t)
- \* Nueva edificabilidad residencial máxima en el conjunto del ámbito<sup>(1)</sup>:
  - Vinculada al régimen de VPO (55%): ..... 4.710 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (RE) (20%): . 1.713 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de promoción libre: ..... 2.140 m<sup>2</sup>(t)
  - Total nueva edificabilidad residencial: ..... 8.563 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial total: ..... 9.205 m<sup>2</sup>(t)

### c) Otros usos autorizados.

La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante en el ámbito se destina a otros usos autorizados en la zona global de tipología "A.30".

<sup>(1)</sup> Se estima en 3.040 m<sup>2</sup>(t) la nueva edificabilidad residencial correspondiente, dentro de este ámbito, al término municipal de Donostia-San Sebastián (unas 32 viviendas de un total de unas 102 unidades, incluidas las 2 preexistentes). Esta cuantía es adicional a los 642 m<sup>2</sup>(t) residenciales preexistentes en los caseríos Aundi y Etxenagusi con capacidad para unas 8 viviendas. De aquellos 3.040 m<sup>2</sup>(t), 1.672 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con viviendas de protección oficial (18) y 608 m<sup>2</sup>(t) con viviendas tasadas (6), mientras que 760 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas libres (8).



## A.U. "ZU.09" (Cont.)

### d) Alojamientos dotacionales.

Se ordenará en el ámbito una parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

- 1.2.- Zona "E.10 / ZU.09 - Sistema general viario" (Superficie: 1.321 m<sup>2</sup>)  
(Esa superficie se complementa con otra de, aproximadamente, 4.103 m<sup>2</sup> correspondiente a terrenos emplazados en el término municipal de Usurbil. De esa manera, la superficie total de esta tipología de zona global en este ámbito es de, aproximadamente, 5.424 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas para esta zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito correspondiente a los dos municipios a los efectos la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en ambos municipios, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de intervención de este Plan General.

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

Se prevé la tramitación y la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

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

El conjunto de los terrenos del ámbito destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad se integrará, tanto a los efectos de su obtención por los Ayuntamientos como de su ejecución, en el ámbito de actuación integrada a delimitar en este ámbito en el contexto de la elaboración y tramitación del planeamiento parcial a promover en él.

## A.U. "ZU.09" (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.

Las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada correspondientes a la determinación y la delimitación de las tipologías de subzonas pormenorizadas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

Se garantizará en todo caso la continuidad del paseo de Learritza hacia Txikiardi, así como la continuidad de la nueva trama urbana a proyectar con la correspondiente al casco de Zubietza.

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas será la establecida en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en las parcelas serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

- D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Las condiciones particulares de edificación y parcelación serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

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

Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

- F.- Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones particulares de dominio serán las establecidas en el Plan Parcial a promover en el ámbito.

### 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.

## **A.U. "ZU.09" (Cont.)**

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que se exponen a continuación:

- \* "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- \* "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- \* "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas"
- \* "C.8 Áreas inundables".
- \* "C.10 Áreas acústicas".
- \* "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

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

### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del conjunto del sector será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en él como en los documentos y proyectos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

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

#### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Integrada.**

Dichas condiciones serán las que determine el planeamiento parcial a promover en el ámbito.

#### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Dichas condiciones serán las que determine el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el correspondiente ámbito de actuación integrada, así como, en su caso, el referido Plan Parcial.

## **A.U. "ZU.09" (Cont.)**

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos.**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Parcial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Gestión a promover en la o las también correspondientes unidades de ejecución que se delimiten 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; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dicha unidad de ejecución, así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a ella, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

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

Se estará a este respecto a lo que determine el planeamiento parcial a promover en el ámbito.

## **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 incorpora gráfico alguno en estas Normas Particulares.