



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO CUARTO  
Normas Particulares para las A.I.U.  
**"ANORGA" (AÑ)**

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

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



Donostiaiko Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



**INDICE GENERAL:**

**DOCUMENTO "A". MEMORIA**

Libro Primero

I. Introducción

II. Propuesta de Ordenación

Libro Segundo

Cuadros de Características de la Ordenación

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

Libro Primero

Normas Generales

Libros Segundo a Decimoséptimo

Normas Particulares para las A.I.U.

Anexo

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

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

Libro Primero

Estudio Económico-Financiero / Programa de Actuación

Libro Segundo

Anexos

**DOCUMENTO "D". PLANOS**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO CUARTO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"AÑORGA" (AÑ)**

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

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



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

**EQUIPO DE TRABAJO:**

**DIRECCION:**

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

**EQUIPO REDACTOR:**

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

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

**COLABORACIONES EXTERNAS:**

**Información y diagnóstico socio-urbanísticos:**

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

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

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

**Tráfico y Sistema de Transporte:**

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

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Área Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

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

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

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

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

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

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

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

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

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

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

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Domínguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

INDICE GENERAL:

LIBRO PRIMERO

Normas Generales

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

ANEXO

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**Documento "B"  
NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE:**

**AÑORGA**

Pág.

|                 |                                                              |    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|----|
| - A.I.U. AÑ.01  | "Atotxa Erreka" .....                                        | 1  |
| - A.I.U. AÑ.02  | "Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Añorga)"..... | 3  |
| - A.I.U. AÑ.031 | "Añorga Txiki (I)".....                                      | 4  |
| - A.I.U. AÑ.032 | "Añorga Txiki (II)".....                                     | 5  |
| - A.I.U. AÑ.04  | "Carretera N-I (Tramo Añorga Txiki)".....                    | 9  |
| - A.I.U. AÑ.05  | "Añorgako Geltokia" .....                                    | 10 |
| - A.I.U. AÑ.06  | "Cementos Rezola" .....                                      | 17 |
| - A.I.U. AÑ.07  | "Añorga" .....                                               | 21 |
| - A.I.U. AÑ.08  | "Amasorrain" .....                                           | 24 |
| - A.I.U. AÑ.09  | "Amasorrain Berri" .....                                     | 26 |
| - A.I.U. AÑ.10  | "Belartza" .....                                             | 28 |
| - A.I.U. AÑ.11  | "Recalde (I)" .....                                          | 30 |
| - A.I.U. AÑ.12  | "Recalde (II)" .....                                         | 32 |
| - A.I.U. AÑ.13  | "Carretera N-I (Tramo Añorga/Recalde)" .....                 | 38 |

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Norte:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución

Sur:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución

**Libro Cuarto  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Añorga" (AÑ)**

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

(SUPERFICIE: 397.740 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Implantación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad, en base a la tipología de Edificación Aislada presente ya en parte del Área, con el criterio genérico de consolidación de la edificación existente, en la medida que resulte adecuado para el desarrollo del Plan Parcial.
- \* Teniendo en cuenta las condiciones de edificación y parcelación establecidas en la presente Norma Particular, así como las características topográficas del terreno, se estima que el desarrollo total del Plan Parcial puede suponer un total aproximado de 240 viviendas incluidas las existentes y posibles ampliaciones en parcelas subedificadas, lo que viene a significar una intensidad de 6,04 viv./Ha.
- \* La puesta en uso de las nuevas edificaciones previstas, se condiciona a la supresión de los conflictos provocados en la actualidad por los "giros a izquierdas" existentes en la intersección de "Añorga Txiki", que sirve de acceso principal al Área, de acuerdo con la solución que en su momento se determine.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.500/AÑ.01** (Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 397.740 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

|                                                                                       |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| . "Edificabilidad zonal":                                                             | <b>0,159 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b> |
| . "Aprovechamiento edificatorio zonal <sup>(1)</sup> :                                | <b>63.240 m<sup>2</sup>(t)</b>              |
| . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:<br>- "Perfil de edificación": | <b>III / I</b>                              |
| - "Altura de edificación":                                                            | <b>10,00 m.</b>                             |
| - "Altura" de "aleros" horizontales:                                                  | <b>7,50 m.</b>                              |
| - "Retiros":                                                                          | <b>5,00 m.</b>                              |
| - Condiciones de "parcelación":                                                       |                                             |
| . Superficie de "parcela" mínima:                                                     | <b>1.200 m<sup>2</sup>(p)</b>               |
| . Frente mínimo de parcela a vial rodado:<br>- Con vivienda unifamiliar:              | <b>25,00 m.</b>                             |
| - Con vivienda bifamiliar:                                                            | <b>30,00 m.</b>                             |

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

## A.I.U. "AÑ.01" (Cont.)

- Condiciones particulares de "uso":  
Nº de viviendas por "parcela":
  - . Superficie de "parcela"  
 $< 1.800 \text{ m}^2(p)$ : **1 viv./parc.**
  - . Superficie de "parcela"  
 $\geq 1.800 \text{ m}^2(p)$ : **2 viv./parc.**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:  
**- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:  
**- PLAN PARCIAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - La presente A.I.U."AÑ.01" forma parte del "área de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al Cuatrienio "I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . **AR."UP.9"**: **0,1286 \text{ m}^2(t)(A.500)/\text{m}^2**
- \* Programa de Actuación:
  - La puesta en uso de los desarrollos previstos en el Area, quedará condicionada a la supresión de los "giros a izquierda" existentes en la intersección de "Añorga Txiki" de acuerdo con la solución que en su momento se determine.

## A.I.U. "AÑ.02 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN" (Añorga)

(Enlace de Añorga)

(SUPERFICIE: 108.440 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de la infraestructura viaria existente, sin que se prevean acciones de modificación del trazado o la sección de los elementos que la componen.
- \* Construcción de una acera o sendero peatonal que conecte el Barrio de "Añorga-Txiki" con la Vega de Ibaeta.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA E.110/AÑ.02

(Autopistas, Autovías y Carreteras /S.G.)

(Superficie: 108.440 m<sup>2</sup>)

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

\* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

\* Programa de Actuación:

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

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

- La construcción de la acera de conexión de "Añorga-Txiki" con la Vega de Ibaeta, será financiada por el Ayuntamiento de Donostia.

## A.I.U. "AÑ.031 AÑORGA TXIKI (I)" (Añorga)

(SUPERFICIE: 14.720 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del uso de "espacio libre" no edificable de titularidad privada que ostenta el Área en la actualidad, y que le fue asignado por el "planeamiento" que dio lugar a su desarrollo conjuntamente con la vecina A.I.U. "AÑ.032", donde se concentra la totalidad del "aprovechamiento edificatorio" correspondiente a ambas.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA A.300/AÑ.031 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 14.720 m<sup>2</sup>)
  - Condiciones particulares de edificación: - Excluida.

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Se estará a lo dispuesto a este respecto en la Norma Particular para el A.I.U. "AÑ.032 Añorga Txiki (II)"

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

Se convalida el régimen de "espacio libre" ("parcela no edificable") de titularidad privada que presenta el Área en la actualidad.

## A.I.U. "AÑ.032 AÑORGA TXIKI (II)" (Añorga)

(SUPERFICIE: 53.340 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" y de las condiciones de "zonificación pormenorizada" existentes en el Área, provenientes del "planeamiento parcial" que ha dado lugar a su desarrollo.
- \* No se prevén nuevas edificaciones ni acciones de urbanización a excepción del tratamiento del espacio libre existente al Noroeste del Área, con el objetivo de lograr zonas estanciales o de juegos, y potenciar así el uso del citado espacio.
- \* Incorporación del Barrio de Añorga al esquema general de Saneamiento y Depuración previsto, y reacondicionamiento, en consecuencia, de la Regata de Añorga para la recogida de aguas pluviales.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/AÑ.032

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 53.100 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(2)</sup>:

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

##### \* ZONA E.200/AÑ.032 (Redes Ferroviarias /S.G.)

(Superficie: 240 m<sup>2</sup>)

<sup>(2)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.032" (Cont.)

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

- \* Clasificación del Suelo:  
**- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:  
**- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
    - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
  - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2**. de las presentes Normas.
- \* Programa de Actuación:  
**- EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Conexión de la red de saneamiento del "barrio" a la Red General y adecuación de la Regata de Añorga, a financiar por la Mancomunidad de Aguas del Añarbe.

## A.I.U. "AÑ.032" (Cont.)

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

|                                                           |                                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| - <u>Características de la ordenación<sup>(3)</sup>:</u>  |                                                        |
| · "Uso de vivienda":                                      |                                                        |
| - "Aprovechamiento edificatorio" existente:               | <b>51.513 m<sup>2</sup>(t)</b>                         |
| - Número de viviendas:                                    | <b>487 viv.</b>                                        |
| · "Usos terciarios":                                      |                                                        |
| ("Usos comerciales" en "plantas bajas")                   |                                                        |
| - "Aprovechamiento edificatorio" existente:               | <b>5.328 m<sup>2</sup>(t)</b>                          |
| · Dotaciones:                                             |                                                        |
| - "Espacios libres" (Zona "f.110"):                       |                                                        |
| Zona "f.110.1":                                           | <b>5.490 m<sup>2</sup></b>                             |
| Zona "f.110.2":                                           | <b>1.010 m<sup>2</sup></b>                             |
| TOTAL:                                                    | <b>6.500 m<sup>2</sup></b>                             |
| - "Equipamiento comunitario"                              |                                                        |
| (Zonas "g.000"):                                          |                                                        |
| Zona "g.000.1"                                            |                                                        |
| (Escuela Pública N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> del Coro): | <b>1.600 m<sup>2</sup>(p) - 525 m<sup>2</sup>(t)</b>   |
| Zona "g.000.2"                                            |                                                        |
| (Ikastola Amasorrain):                                    | <b>2.500 m<sup>2</sup>(p) - 2.884 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| Frontón:                                                  | <b>480 m<sup>2</sup>(p)</b>                            |
| TOTAL:                                                    | <b>4.580 m<sup>2</sup></b>                             |

#### 2.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Acondicionamiento del espacio libre "f.110" situado al Noroeste del Area, mediante la creación de zonas de estancia y juego y senderos peatonales pavimentados.

<sup>(3)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.032" (Cont.)

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

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

La reurbanización del espacio libre "f.110", se realizará a través de un "proyecto de obras ordinarias".

- \* Programa de ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

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

Las obras de acondicionamiento del espacio libre previstas, correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## A.I.U. "AÑ.04 CARRETERA N-I (Tramo Añorga Txiki)" (Añorga) (SUPERFICIE: 43.320 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación de la infraestructura viaria existente, mejorando los accesos a los desarrollos edificatorios de sus márgenes, y transformando su sección funcional para dotarla de las características de un vial urbano, en la medida en que lo permita la reducción de intensidades de tráfico que se produzca como consecuencia de la puesta en funcionamiento de los nuevos elementos viarios que se prevé introducir en la red general.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA E.110/AÑ.04 (Autopistas, Autovías y Carreteras/S.G.) (Superficie: 42.640 m<sup>2</sup>)
- \* ZONA E.200/AÑ.04 (Redes Ferroviarias/S.G.) (Superficie: 680 m<sup>2</sup>)

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

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

## A.I.U. "AÑ.05 AÑORGAKO GELTOKIA" (Añorga)

(SUPERFICIE: 25.293 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* El Area de "Añorgako Geltokia" forma un conjunto urbano unitario desde un punto de vista espacial con su adyacente "Añorga-Txiki (II)", limitado por la Línea Ferroviaria "Donostia-Bilbao" y la carretera N-I.

No obstante, las condiciones físicas de ambas resultan dispares ya que el Plan Parcial redactado para el "Sector Añorga-Txiki", no incluía los terrenos que conforman el Area de "Añorgako Geltokia", lo que unido a un problemático acceso desde la N-I, han provocado su estancamiento y progresivo deterioro ambiental, sin mas desarrollo reciente que la implantación de una planta de almacenaje con un tratamiento estrictamente circunscrito a su parcela.

La citada planta coexiste con algunos talleres en uso y pequeñas edificaciones de vivienda también ocupadas, así como una serie de antiguos almacenes en estado de ruina que ocupan buena parte del Area.

El ferrocarril "San Sebastián-Bilbao" discurre por una franja de irregular anchura en todo el borde Este y Sur, en donde además se ubica un apeadero de este servicio ferroviario.

- \* Ante esta situación, se pretende conseguir una adecuada estructuración del Area, tanto en relación con el conjunto urbano de "Añorga-Txiki" del que sin duda alguna forma parte, como desde el punto de vista de los usos que contiene.

Se persiguen por lo tanto dos objetivos fundamentales: Por un lado su integración con el resto del núcleo urbano, proporcionando una mejora de la calidad ambiental en esta parte, y por otra unas adecuadas condiciones de partida para la gestión teniendo en cuenta la realidad existente en cuanto a usos y edificación.

Para ello se consolidan los "usos industriales" existentes en la parte sur del Area ordenando la posible sustitución de sus actuales edificaciones, y dedicando el resto del suelo, en el que se ubican las viviendas existentes, a la implantación de "usos residenciales" con una tipología de "bajo desarrollo".

La coincidencia de localización de usos actuales y previstos, la implantación de "usos industriales" compatibles con el de vivienda y la adopción de una tipología residencial de "casa con jardín" como criterios generales de ordenación del Area, suponen una considerable garantía de logro de los objetivos propuestos.

- \* Paralelamente a la acción edificatoria y ligado al desarrollo residencial deberá mejorarse el vial perimetral del Area en su margen Este, adecuando el ancho de calzada y disponiendo aparcamientos y acera según se determina en la presente Norma Particular.
- \* También se cederá para el uso público, convenientemente urbanizada, la "zona" situada entre las parcelas de "uso industrial" y las de "uso residencial", que además de cumplir una función separadora entre ambos tipos de actividad, servirá de entorno ajardinado al camino de acceso al apeadero de Eusko Trenbideak.

## A.I.U. "AÑ.05" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/AÑ.05

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 9.513 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

|                                                                 |                               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| . "Aprovechamiento edificatorio" zonal <sup>(4)</sup> :         | <b>3.227 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| - Asignado al AR."SU.20":<br>. "Uso de vivienda"<br>- "a.400"-: | <b>2.596 m<sup>2</sup>(t)</b> |

|                                                                                                             |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":<br>- "Edificabilidad sobre finca aportada": | <b>0,32 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

|                                                                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:<br>- "Perfil de edificación":<br>- "Altura de edificación":<br>- "Retiros": | <b>III / I<br/>11,00 m.<br/>5,00 m.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

- Condiciones de parcelación:

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| . Frente mínimo de parcela al vial existente: | <b>20,00 m.</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|

- Condiciones particulares de "uso":

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| . Nº máximo de viviendas por "bloque de edificación": | <b>6 viv.</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------|

- Edificación existente:

- Se consolida la edificación existente que no cumple con las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas, y que no se declara expresamente "fuera de ordenación" en la presente Norma Particular.

##### \* ZONA B.100/AÑ.05 (Industria Intensiva)

(Superficie: 11.460 m<sup>2</sup>)

(4) Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.05" (Cont.)

- Condiciones particulares de la edificación:
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(5)</sup>: **3.962 m<sup>2</sup>(t)**
    - . "Edificabilidad" sobre "parcela": **0,35 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)**
    - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - "Perfil de edificación": **II / I**
      - "Altura de Edificación": **10,00 m.**
      - "Retiros": **5,00 m.**
    - . Superficie de "parcela ocupada": **0,35 m<sup>2</sup>(po)/m<sup>2</sup>(p)**
  - Edificación existente:
    - Se consolida la edificación existente que no cumple con las condiciones de edificación o parcelación establecidas, y que no se declara expresamente "fuera de ordenación" en la presente Norma Particular.
- \* **ZONA E.200/AÑ.05** (Redes Ferroviarias) **(Superficie: 4.320 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
    - "Area de reparto":
      - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.20"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro", y cuyo ámbito coincide con el de la UE."AÑ.05.1"
- SUELDO URBANO**
- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

<sup>(5)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.05" (Cont.)

- Asimismo el resto de las "parcelas edificables destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
  - . AR."SU.20":  
**0,3199 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**
  - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
    - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.
- \* Programa de Actuación:
  - "**EN EJECUCION**" a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
    - Acondicionamiento de la Regata de Añorga para recogida de aguas pluviales a cargo de la Mancomunidad de Aguas del Añarbe.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

## A.I.U. "AÑ.05" (Cont.)

### \* Características de la ordenación<sup>(6)</sup>:

- "Uso de vivienda"  
(En parcelas "a.400"):
  - . Superficie de parcelas "a.400" estimada: **8.498 m<sup>2</sup>(p)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" estimado:
    - En la UE."AÑ.05.1": **2.596 m<sup>2</sup>(t)**
    - Total: **3.227 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Nº de Viviendas:
    - En la UE."AÑ.05.1": **19 viv.**
    - Existentes fuera de la UE.: **3 viv.**
    - Total: **22 viv.**
  - . Intensidad del "uso de vivienda": **21,00 viv./Ha.**
- "Uso industrial" (Parcelas "b.100"):
  - . Superficie de parcelas "b.100" estimada: **11.320 m<sup>2</sup>(p)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **2.812 m<sup>2</sup>(t)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" total estimado: **3.962 m<sup>2</sup>(t)**

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

### \* Parcelas "b.100"

- Se consolidan las edificaciones actualmente existentes.

En caso de sustitución o ampliación de cualquiera de ellas, deberá ser redactado un "estudio de detalle" que determine la localización de las nuevas edificaciones y la definición de los espacios a urbanizar.

- La edificación bajo rasante se ajustará a las condiciones de ocupación establecidas con carácter general.
- La parcela dispondrá de un aparcamiento en superficie con capacidad para una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de edificación sobre rasante.

<sup>(6)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.05" (Cont.)

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

- \* Se urbanizará la Avda. de Añorga en todo el margen de las parcelas "a.400", de forma que se obtenga aparcamiento en línea y 3,00 m. de acera a partir de una anchura de rodadura de 7,00 m.
- \* Recibirá también un adecuado tratamiento el "espacio libre" resultante de la "unidad de ejecución", por el que discurre el camino de acceso al apeadero del tren, que será debidamente pavimentado e iluminado.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AÑ.05.1", de 8.113 m<sup>2</sup> de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.

- \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran así las edificaciones existentes dentro de la "unidad de ejecución" delimitada que se señalan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

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

La urbanización prevista se realizará a través de un único "proyecto de obras" a formular por la Junta de Compensación.

- \* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" y el "proyecto de compensación" exigidos en la UE."AÑ.05.1" se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 2.4.2 de las Normas Urbanísticas.
- Para el cumplimiento del resto de las obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente en lo que concierne a las parcelas "a.400".

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

Además de las previstas en la "unidad de ejecución", correrán a cargo de los titulares de la misma, las obras de urbanización externas en el ámbito delimitado en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.

## A.I.U. "AÑ.06 CEMENTOS REZOLA" (Añorga)

(SUPERFICIE: 82.900 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Las actuales circunstancias socio-económicas, imponen en gran medida la adopción de unos criterios generales de ordenación tendentes al mantenimiento de la actual planta de Cementos Rezola S.A. existente en el Área, dado el notable nivel de actividad que presenta en este momento, y su incidencia, por tanto, en la situación laboral de la comarca.

En base a ello, se consolida el "uso industrial" del Área con sus actuales instalaciones, sin que se prevean ampliaciones de su superficie edificada, salvo las estrictamente necesarias para mantener los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente.

- \* Se consolidan también con el mismo aprovechamiento y parámetros de edificación de que disponen, los edificios residenciales, tanto unifamiliares como de vivienda colectiva localizados en el Área.
- \* No obstante, y como objetivo de futuro para el Área, y en un plazo que quizás exceda del horizonte del presente Plan General, debe ser considerada la reconversión de las actividades que se vienen desarrollando en ella.

En efecto, la producción de cemento en un área eminentemente residencial, con una posición relativamente central en la ciudad, y la extracción del mineral necesario en terrenos limítrofes, viene produciendo efectos medio-ambientales muy negativos para el entorno en el que esta actividad se encuentra.

- \* Para el logro de este objetivo de futuro podría tenerse en cuenta la propuesta que realiza al respecto el recientemente presentado "Plan Territorial Sectorial de Suelo Industrial de la Comunidad Autónoma del País Vasco" en su fase de Avance, en el sentido de implantar en los terrenos de la actual planta de Cementos Rezola, usos de carácter "industrial-terciario" más compatibles con las características generales de su entorno, lo que implicaría el oportuno cambio de calificación del Área.
- \* Al mismo tiempo debería llevarse a cabo la recuperación física de los enclaves afectados por la extracción de minerales, encaminada fundamentalmente a mitigar o incluso eliminar el importante deterioro medio-ambiental producido por la actividad extractiva, recuperación que, en su caso, podría estar directamente relacionada con los posibles usos a los que pudieran ser destinados con posterioridad los citados enclaves.

## A.I.U. "AÑ.06" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA B.200/AÑ.06** (Industria Especial) (Superficie: 82.900 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(7)</sup>:

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Será el resultante de la forma actual de las edificaciones, incrementado en un 5% referido a la superficie de techo edificada para los edificios de "uso industrial".

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes, a los que deberán ajustarse las posibles ampliaciones correspondientes al 5% autorizado para la edificación industrial.

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

\* Clasificación del Suelo:

**-SUELO URBANO**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

**-EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

<sup>(7)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.06" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":
  - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- \* Programa de Actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Características de la ordenación<sup>(8)</sup>:
  - "Uso de vivienda"(Parcelas "a.400"):
    - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **6.094 m<sup>2</sup>(t)**
    - . "Nº de viviendas existente": **51 viv.**
  - "Uso industrial" (parcelas "b.200"):
    - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **21.262 m<sup>2</sup>(t)**
    - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (ampliación): **1.063 m<sup>2</sup>(t)**

<sup>(8)</sup> Datos de carácter informativo.

### A.I.U. "AÑ.06" (Cont.)

- "Usos terciarios" ("Comercial" en "planta baja"):
  - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **119 m<sup>2</sup>(t)**

## A.I.U. "AÑ.07 AÑORGA"

(SUPERFICIE: 38.520 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Se propone el mantenimiento de las características generales del Área, en la que la implantación de diversas dotaciones (de titularidad privada), le confieren unas condiciones de alto valor ambiental, además del puramente funcional derivado del uso de los citados equipamientos.
- \* Con este criterio se consolidan todos los usos dotacionales contenidos en el Área con inclusión de los edificios o instalaciones que los albergan, sin que se prevean nuevas intervenciones edificatorias que no sean los necesarios para eventuales mejoras de los edificios existentes.
- \* Se consolidan también con el mismo aprovechamiento y parámetros de edificación de que disponen, los edificios residenciales localizados en el Área.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/AÑ.07

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 35.200 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(9)</sup>:

6.255 m<sup>2</sup>(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

- Condiciones particulares de uso:

- Se consolidan los usos dotacionales existentes en las parcelas así calificadas.

##### \* ZONA E.200/AÑ.07 (Redes Ferroviarias /S.G.)

(Superficie: 3.320 m<sup>2</sup>)

<sup>(9)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.07" (Cont.)

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

- \* Clasificación del Suelo:  
**- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:  
**- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
    - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
  - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2**. de las presentes Normas.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

## A.I.U. "AÑ.07" (Cont.)

### \* Características de la ordenación<sup>(10)</sup>:

- "Uso de vivienda" (Parcelas "a.400"):
  - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:  
5.067 m<sup>2</sup>(t)
  - . Nº de viviendas existente: 38 viv.
- "Usos terciarios":
  - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:  
En "planta baja" de parcelas "a.400": 227 m<sup>2</sup>(t)  
En parcelas "c.000": 961 m<sup>2</sup>(t)
- Dotaciones (Titularidad privada):
  - . "Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000"):
    - Zona "g.000.1" (Frontón): 461 m<sup>2</sup>
    - Zona "g.000.2"  
(Campo de fútbol): 5.700 m<sup>2</sup>
    - Zona "g.000.3" (Cine): 550 m<sup>2</sup>
    - Zona "g.000.4" (Iglesia): 460 m<sup>2</sup>
    - Zona "g.000.5"  
(Escuela -en desuso-): 227 m<sup>2</sup>

<sup>(10)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.08 AMASORRAIN" (Añorga)

(SUPERFICIE: 69.160 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Mantenimiento de las características generales del Área, a través de la consolidación del desarrollo edificatorio existente, sin que se prevea incremento alguno de la edificabilidad, conservándose así los niveles de ocupación, intensidad de uso y estándar dotacional que actualmente presenta.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/AÑ.08

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 69.160 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(11)</sup>.

12.777 m<sup>2</sup>(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

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

- \* Clasificación del Suelo:

##### **- SUELO URBANO**

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

##### **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

<sup>(11)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.08" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- \* Características de la ordenación<sup>(12)</sup>:

- "Uso de vivienda"  
(Parcelas "a.400"):
  - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **12.777 m<sup>2</sup>(t)**
  - . N° de viviendas" existente: **105 viv.**
  - . Intensidad del "uso de vivienda": **15,18 viv./Ha.**
- Dotaciones:  
"Equipamiento comunitario"  
(Zonas "g.000"):  
Escuela Puente Gitana: **7.600 m<sup>2</sup>**

<sup>(12)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.09 AMASORRAIN BERRI" (Añorga)

(SUPERFICIE: 35.130 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación de un nuevo núcleo residencial de "bajo desarrollo", con características espaciales y ambientales similares a la limítrofe Area de "Amasorrain", de la que el primero vendría a constituir su prolongación.
- \* La ordenación del Area, conlleva la mejora y complementación de los accesos a la zona, con la construcción del nuevo acceso desde "Belartza Bidea", y el reacondicionamiento de "Errrotazahar Bidea".
- \* Adscripción del 50% de las viviendas del nuevo desarrollo residencial proyectado, al régimen de "protección pública".
- \* La puesta en uso de los desarrollos previstos en el Area, queda condicionada a la supresión del "paso a nivel" del ferrocarril en el enlace de Rekalde.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

|                                                                                                                                                      |                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| * <b>ZONA A.400/AÑ.09</b> (Residencial de Bajo Desarrollo)                                                                                           | (Superficie: 35.130 m <sup>2</sup> )                                                        |
| - Condiciones particulares de edificación:                                                                                                           |                                                                                             |
| . "Aprovechamiento edificatorio" zonal <sup>(13)</sup> :                                                                                             | <b>9.485 m<sup>2</sup>(t)</b>                                                               |
| - "Uso de vivienda"<br>- "a.300" VPP-:<br>- "Uso de vivienda" - "a.400" <sup>(1)</sup> :                                                             | <b>3.780 m<sup>2</sup>(t)</b><br><b>5.705 m<sup>2</sup>(t)</b>                              |
| . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":<br>- Indice de "parcela edificable":<br>- "Edificabilidad sobre parcela edificable": | <b>0,50 m<sup>2</sup>(p)/m<sup>2</sup></b><br><b>0,54 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)</b> |
| . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:<br>- "Perfil de edificación":<br>- "Altura de edificación":                                  | <b>III / II</b><br><b>11,00 m.</b>                                                          |

<sup>(13)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.09" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
  - . Nº de viviendas: **84 viv.**
  - . Adscritas al régimen de "Protección Pública":  
(50% del total): **42 viv.**
  - . Intensidad del "uso de vivienda"<sup>(1)</sup>: **23,90 viv./Ha.**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: **-SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- PLAN PARCIAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - La presente A.I.U."AÑ.09" forma parte del "área de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al Cuatrienio "I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."UP.9": **0,1286 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación:
  - CUATRIENIO "I"
    - La puesta en uso del desarrollo edificatorio del Area quedará condicionada a la supresión del "paso a nivel" de ferrocarril en el enlace de Rekalde.

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

Se asigna este rango normativo al nuevo vial de acceso al Area que discurre a través de ella conectando "Belarza Bidea" con "Erratzahar Bidea".

## A.I.U. "AÑ.10 BELARTZA" (Añorga)

(SUPERFICIE: 154.990 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo de una nueva zona industrial para la implantación de actividades que, por sus características, sean compatibles con otros usos de carácter "terciario" que se autorizan.

Se trataría por tanto de un Area con un nivel ambiental medio-alto, compatible con el uso residencial existente en núcleos cercanos, y en el que coexistirían industrias "limpias" con actividades terciarias y con aquellos otros usos que, sin pertenecer claramente a ninguno de los citados, precisan de superficies de tamaño medio para su funcionamiento como la exposición y venta de mobiliario, de vehículos automóviles y otros similares.
- \* Resolución de los accesos rodados al Area en condiciones tales que garanticen la total ausencia de interferencias en el Sistema General Viario que le da servicio, debiendo incorporarse al ámbito de actuación los terrenos que, en su caso, se precisen para su ejecución.
- \* Localización de una parte importante del suelo dotacional resultante en las proximidades de la zona residencial colindante, con la finalidad de separarla de las instalaciones industriales y de posibilitar al mismo tiempo un uso directo de los equipamientos y espacios libres que se implanten.
- \* El desarrollo y ejecución del Area se ajustará también al contenido del "convenio urbanístico" suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, y su puesta en uso quedará además condicionada a la ejecución de la carretera de conexión entre la A-I y la A-8, Lasarte-Aritzeta.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA B.100/AÑ.10 (Industrial Común) (Superficie: 154.990 m<sup>2</sup>)

|                                                                 |                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| - Condiciones particulares de edificación:                      |                                             |
| . "Edificabilidad zonal":                                       | <b>0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b>  |
| . "Aprovechamiento edificatorio zonal" <sup>(14)</sup> :        | <b>61.996 m<sup>2</sup>(t)</b>              |
| . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": |                                             |
| - Índice de "parcela ocupada":                                  | <b>0,30 m<sup>2</sup>(po)/m<sup>2</sup></b> |
| . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:         |                                             |
| - "Perfil de edificación":                                      | <b>II / II</b>                              |
| - "Altura de edificación":                                      | <b>10,00 m.</b>                             |

<sup>(14)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.10" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

- . "Usos comerciales":

\* Se autoriza la implantación de una (1) instalación para "uso comercial" de 5<sup>a</sup> categoría, con una superficie de techo máxima de 6.000 m<sup>2</sup>(t), en las condiciones establecidas en el capítulo 3.3 de las Normas Generales del presente documento.

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:

**-SUELO URBANIZABLE  
PROGRAMADO**

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

**-PLAN PARCIAL**

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- La presente A.I.U."AÑ.10" forma parte del "área de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al Cuatrienio "I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."UP.9":

**0,1286 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>**

- \* Programa de Actuación:

**- CUATRIENIO "I"**

- La puesta en uso de los desarrollos del Area quedará condicionada a la ejecución de la carretera de conexión entre la N-I y la A-8, Lasarte-Aritzeta.

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

- \* El Plan Parcial incorporará los terrenos que, no estando incluidos en el Area, sean necesarios para la disposición más conveniente de los accesos a la misma.
- \* Se reservará para "usos dotacionales" al menos el 16% de la superficie zonal destinada a "usos industriales", debiendo localizarse como mínimo el 50% de esta reserva en el extremo Este del Area, como elemento separador del nuevo desarrollo residencial que se proyecta en el Area colindante.

## A.I.U. "AÑ.11 RECALDE (I)" (Añorga)

(SUPERFICIE: 38.040 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo industrial existente en el Área, incluido el previsto en la única parcela vacante con arreglo a lo establecido en la "licencia de edificación" solicitada (25/Abril/1991).

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA B.100/AÑ.11** (Industrial Común) **(Superficie: 38.040 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(15)</sup>.
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

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

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de la edificación existente, añadido al de la "licencia" solicitada (25/4/91).

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":
- "Altura de edificación":

**II / II**

**10,00 m.**

- Se consolida la edificación existente que supere los "parámetros" establecidos.

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

- \* Clasificación del Suelo:

**-SUELO URBANO**

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

**-EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área

- Delimitación de "áreas de reparto":

<sup>(15)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.11" (Cont.)

constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

- \* Programa de Actuación:

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

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

- No se prevén acciones de inversión de carácter general.

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

Se asigna este rango normativo al tramo de Belarza Bidea que discurre por el Area, como parte integrante del esquema viario básico de accesos a la ladera de Amasorrain.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- \* Características de la ordenación:

- "Uso industrial" (Parcelas "b.110"):

- . "Aprovechamiento edificatorio": **16.810 m<sup>2</sup>(t)**

## A.I.U. "AÑ.12 RECALDE (II)" (Añorga)

**(SUPERFICIE: 60.040 m<sup>2</sup>)**

(Término Municipal de Donostia-San Sebastián: 25.200 m<sup>2</sup>)

(Término Municipal de Lasarte-Oria: 34.840 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Unificación de la normativa urbanística aplicable en el Área, con independencia de la especial situación administrativa en la que se encuentra, al estar situada sobre el límite de los términos municipales de Lasarte-Oria y Donostia-San Sebastián, y disponer por tanto de terrenos pertenecientes a ambos municipios, dándose el caso de parcelas edificadas divididas por el citado límite.
- \* Se propone para ello la consolidación del desarrollo edificatorio existente, incluyendo el previsto para la única parcela vacante, que fue objeto de un Estudio de Detalle redactado en Julio de 1988 y aprobado por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.
- \* Se recogen también las previsiones contenidas en el citado Documento a propósito del acceso viario al Área, y cuya resolución ha recibido la conformidad del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral.

Igualmente se adaptan en la presente Norma Particular las "condiciones particulares de edificación, dominio y uso" que forman parte de la "Ampliación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Área de Rekalde", redactada en Noviembre de 1987 y aprobada definitivamente por la Diputación, teniendo en cuenta que el resto de determinaciones del citado Documento concuerdan con aquéllas de la misma índole que se regulan en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

- \* En cualquier caso, y dado que el Área contiene, como se ha dicho, terrenos pertenecientes al Municipio de Lasarte-Oria y de Donostia, la aplicación de la presente Normativa en la parte correspondiente a Lasarte será efectiva en tanto en cuanto sea corroborada por el planeamiento urbanístico del citado Municipio.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA B.100/AÑ.12** (Industrial Común) **(Superficie: 60.040 m<sup>2</sup>)**

(Término Municipal de Donostia-San Sebastián: 25.200 m<sup>2</sup>)

(Término Municipal de Lasarte-Oria: 34.840 m<sup>2</sup>)

|                                                          |                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| - Condiciones particulares de edificación:               |                                |
| - "Aprovechamiento edificatorio zonal" <sup>(16)</sup> : | <b>26.555 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| - Término municipal de Donostia:                         | <b>13.003 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| - Término municipal de Lasarte-Oria:                     | <b>13.552 m<sup>2</sup>(t)</b> |

<sup>(16)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.12" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual en las edificaciones existentes, y de la prevista en el Estudio de Detalle aprobado para la parcela actualmente vacante.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Parcelas "a.300":
    - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
  - Parcelas "b.100":
    - . "Perfil de edificación":  
**II / II**
    - . "Altura de edificación":  
**10,00 m.**
    - . "Retiros":  
**5,00 m.**
  - Edificación existente:
    - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes que no cumplen con los "parámetros" establecidos de forma general.

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

## A.I.U. "AÑ.12" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":
  - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- \* Programa de Actuación:
  - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Características de la ordenación<sup>(17)</sup>:
  - "Uso de vivienda": (Solo Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián)
    - . En parcelas "a.300":
      - "Aprovechamiento edificatorio" existente: **2.220 m²(t)**
      - Nº de viviendas existente: **30 viv.**
    - "Uso industrial":  
(Ambos Términos Municipales)
      - . En parcelas "b.100":
        - "Aprovechamiento edificatorio" existente: **17.231 m²(t)**
        - . Tº mpal. de Donostia-San Sebastián: **10.094 m²(t)**
        - . Tº mpal. de Lasarte-Oria: **7.137 m²(t)**

<sup>(17)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AÑ.12" (Cont.)

- "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
  - . Tº mpal. de Lasarte-Oria:  
(En parcela vacante ordenada por el E.D.): **6.415 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos terciarios": (Solo Tº Mpal. de Donostia-San Sebastián)
  - . En parcelas "a.300"  
("Comercial" en "planta baja"):
    - \* "Aprovechamiento edificatorio" existente: **689 m<sup>2</sup>(t)**

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

\* Condiciones de edificación:

- En el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en la presente Norma particular se define la "línea envolvente máxima" que delimita el suelo susceptible de ser ocupado por la edificación ("parcela edificable").
- Los edificios resultantes de la ordenación, podrán ser compartimentados en locales independientes con arreglo a las siguientes condiciones:
  - . Todos los locales deberán disponer de una anchura de "fachada" igual o superior a 20,00 m.
  - . Los locales de planta segunda y los de sótano no podrán desarrollar actividades de forma independiente, debiendo estar siempre ligados física y funcionalmente con un local de planta baja.
- La superficie de techo sobre rasante mínima a ocupar por una actividad será de 800 m<sup>2</sup>(t) repartidos en 500 m<sup>2</sup>(t) de "planta baja" y 300 m<sup>2</sup>(t) de "planta primera".

La superficie de techo bajo rasante no podrá exceder de lo establecido con carácter general para los aprovechamientos adicionales en subsuelo (60% de lo edificado sobre rasante).

- El acceso a plantas de "sótano" no podrá realizarse desde el frente de las edificaciones a la CN-I.

\* Condiciones de uso:

- El suelo excluido de la "envolvente máxima de edificación" definida, se dedicará exclusivamente al acceso estacionamiento y maniobra de vehículos, no pudiendo ser ocupado por construcción alguna ni dedicado al almacenamiento o depósito de ningún producto.

## A.I.U. "AÑ.12" (Cont.)

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

Construcción del vial de servicio paralelo a la Carretera N-I que se proyecta, de acuerdo con las previsiones contenidas en el Estudio de Detalle anteriormente citado.

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

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

Las obras de urbanización necesarias para la construcción del vial de servicio y la adecuación del entorno de la parcela no edificada, se realizarán a través de un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística.

- \* Programa de ejecución.

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas.

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

Serán en su integridad a cargo de los particulares titulares de derechos edificatorios en el Área.

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

**A.I.U. "AÑ.13 CARRETERA N-I" (Añorga)  
(Tramo Añorga-Recalde)**

**(SUPERFICIE: 141.860 m<sup>2</sup>)**

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

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

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA E.110/AÑ.13**  
(Autopistas, Autovías y Carreteras /S.G.) **(Superficie: 135.113 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.200/AÑ.13** (Redes Ferroviarias /S.G.) **(Superficie: 6.747 m<sup>2</sup>)**

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

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

**III.- ORDENACION PORMENORIZADA**

**1.- CALIFICACION PORMENORIZADA**

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

Donostia-San Sebastian, Noviembre de 1995

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