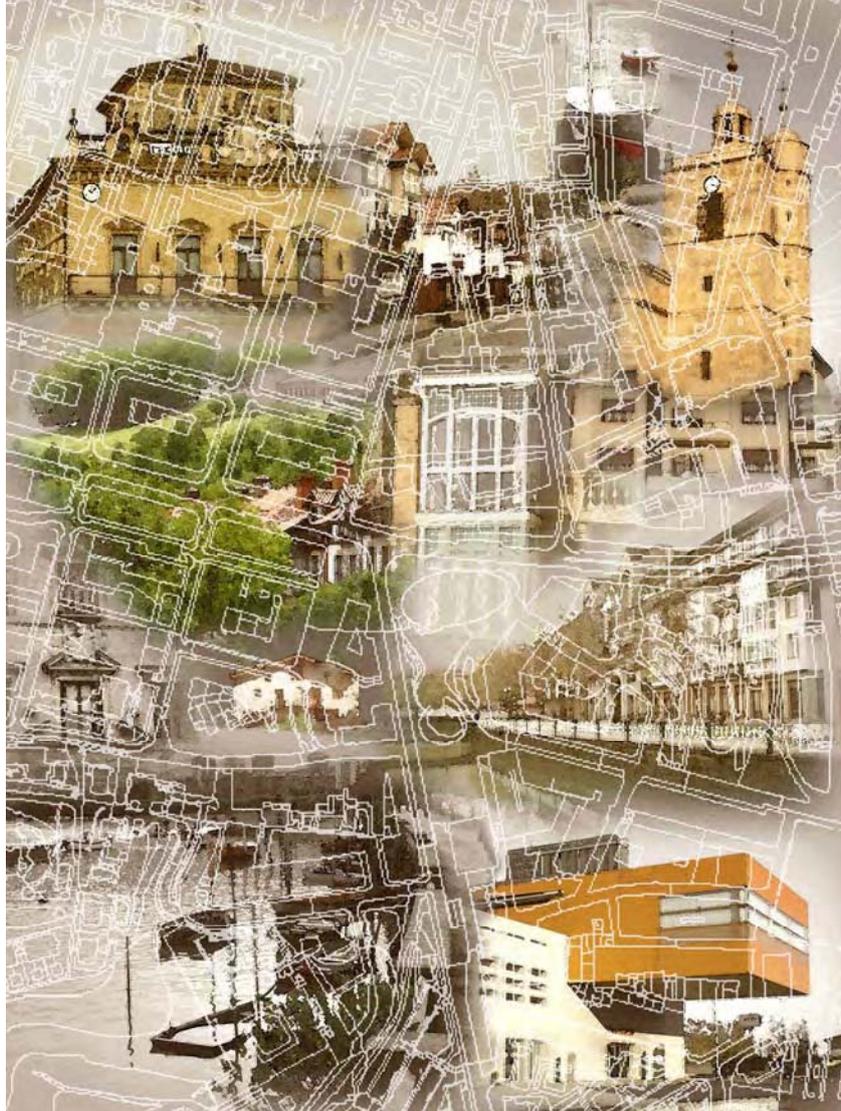


# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN**



## **DOCUMENTO B AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN 2)**



**NOVIEMBRE 2010**

# INDICE GENERAL

**DOCUMENTO A**  
**MEMORIA DE ORDENACION**

**DOCUMENTO B**  
**NORMAS URBANISTICAS**  
**AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)**  
**AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN II)**

**DOCUMENTO C**  
**CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO**  
**CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

**DOCUMENTO D**  
**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**  
**Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**DOCUMENTO E**  
**PLANOS DE ORDENACION**  
**ORDENACION PORMENORIZADA 1:2.000**  
**PLANOS DE CATALOGO**

**DOCUMENTO F**  
**SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**



**DOCUMENTO B**  
**AMBITOS DE PLANEAMIENTO**  
**(VOLUMEN II)**

# **AMBITOS DE PLANEAMIENTO VOLUMEN II**

## INDICE DE AMBITOS (Volumen II)

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| 5.1.01 | López de Becerra           |
| 5.2.04 | Mendibil                   |
| 5.2.06 | Almirante Arizmendi        |
| 5.2.08 | Casino                     |
| 5.2.09 | Ikust Alai                 |
| 5.2.10 | Artaleku                   |
| 5.2.14 | Parcela Miren-Nekane       |
| 5.2.15 | Francisco de Gainza        |
| 5.2.16 | Aldapeta                   |
| 5.3.03 | Bidasoa                    |
| 5.3.06 | Istillaga-Dunboa           |
| 5.3.10 | Fermin Calbeton            |
| 5.3.11 | San Juan-Etxeandia         |
| 5.3.13 | Korrokoitz                 |
| 5.3.14 | Papinea                    |
| 5.3.19 | Pedro de Hirizar           |
| 6.1.01 | Lartzabal                  |
| 6.2.01 | Oñaurre                    |
| 6.2.02 | Oña                        |
| 6.2.06 | Txenperenea                |
| 6.2.08 | Alei                       |
| 6.2.09 | Ronda Sur y Enlace         |
| 6.3.01 | Alarde                     |
| 6.3.03 | Gain Gainean               |
| 6.3.08 | Eguzkitzalde               |
| 7.1.01 | Osinbiribil                |
| 7.2.02 | Altzukaitz                 |
| 7.2.04 | Arbes                      |
| 7.2.05 | Ermita                     |
| 7.2.08 | Matxalagain                |
| 8.1.02 | Azken Portu                |
| 8.1.03 | Artia                      |
| 8.1.05 | Jose M <sup>a</sup> Franco |
| 8.1.07 | Gazteluzahar               |
| 8.1.11 | Harrobieta                 |
| 8.2.03 | Ernautenea                 |
| 8.2.05 | Blaia                      |
| 8.2.06 | Gazteluberri               |
| 8.2.07 | Gaztelu                    |
| 8.3.04 | Lastaola Postetxea         |
| 8.3.05 | Mendipe                    |
| 8.3.12 | Pausu                      |
| 9.1.01 | Urune                      |
| 9.1.02 | Epele                      |

**AMBITO: LOPEZ DE BECERRA****5.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

En la zona de López de Becerra se mantiene en parte la propuesta del anterior Plan General de acometer la remodelación, una vez se haya desplazado el paso de las vías de Euskotren hacia el nuevo trazado previsto en paralelo a las de Renfe, pero interviniendo fundamentalmente en el frente Oeste de esta calle.

La actuación, que es independiente del conjunto de intervenciones planteadas sobre la zona de la Estación, se estructura en base a la caracterización como vía urbana libre de servidumbre ferroviaria, de la calle Aureliano López de Becerra.

Esta nueva vía urbana tendría su continuidad a través del túnel bajo el Paseo de Colón con la nueva ordenación al Norte de éste, incluida en el ámbito del entorno de la estación. La apertura del nuevo viario al Norte del Paseo de Colón se completa con un nuevo paso subterráneo situado bajo las vías que conectará con la calle Lope de Irigoien.

En la ordenación prevista para el ámbito se formaliza un nuevo frente residencial continuo hacia la calle López de Becerra en su lado Oeste, atando la edificación propuesta a los edificios existentes en el entorno de la calle Aduana, y la intervención en dos puntos singulares de su lado Este para resolver las alineaciones existentes.

Por lo tanto, y en relación con lo planteado por el planeamiento anterior, se excluyen de este ámbito la mayoría de las edificaciones situadas en el lado Este de la calle López de Becerra (todas menos los nº1 y 7 y el nº 17 de Calle Juan Arana) pero se mantienen las afecciones sobre los edificios y parcelas situadas en el lado Oeste.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El primer objetivo de esta actuación es la adecuada formalización de un nuevo frente viario y la organización de una relación peatonal adecuada entre el Paseo de Colón y la propia calle de López de Becerra, hasta la plaza de Pío XII.

Es también Objetivo de esta actuación, la ejecución de un viario que conecte la Plaza Pío XII con el paso subterráneo bajo el Paseo de Colón, viario que servirá como parte de la nueva unión del centro con la N-1 a través de la calle Lope de Irigoien. Esta propuesta de conexión viaria implica no obstante el mantenimiento de las actuales rasantes de la calle López de Becerra.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 17.027,00 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 11.155,10 m<sup>2</sup>s

##### - Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 26.580,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

##### - Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 3.854,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 60 %

- Vivienda protegida ..... 20 %

- Vivienda tasada ..... 20 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 5.871,90 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

En cuanto a la proximidad de este ámbito con el sector ferroviario dependiente del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se señala que además del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se deberá también respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las

superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

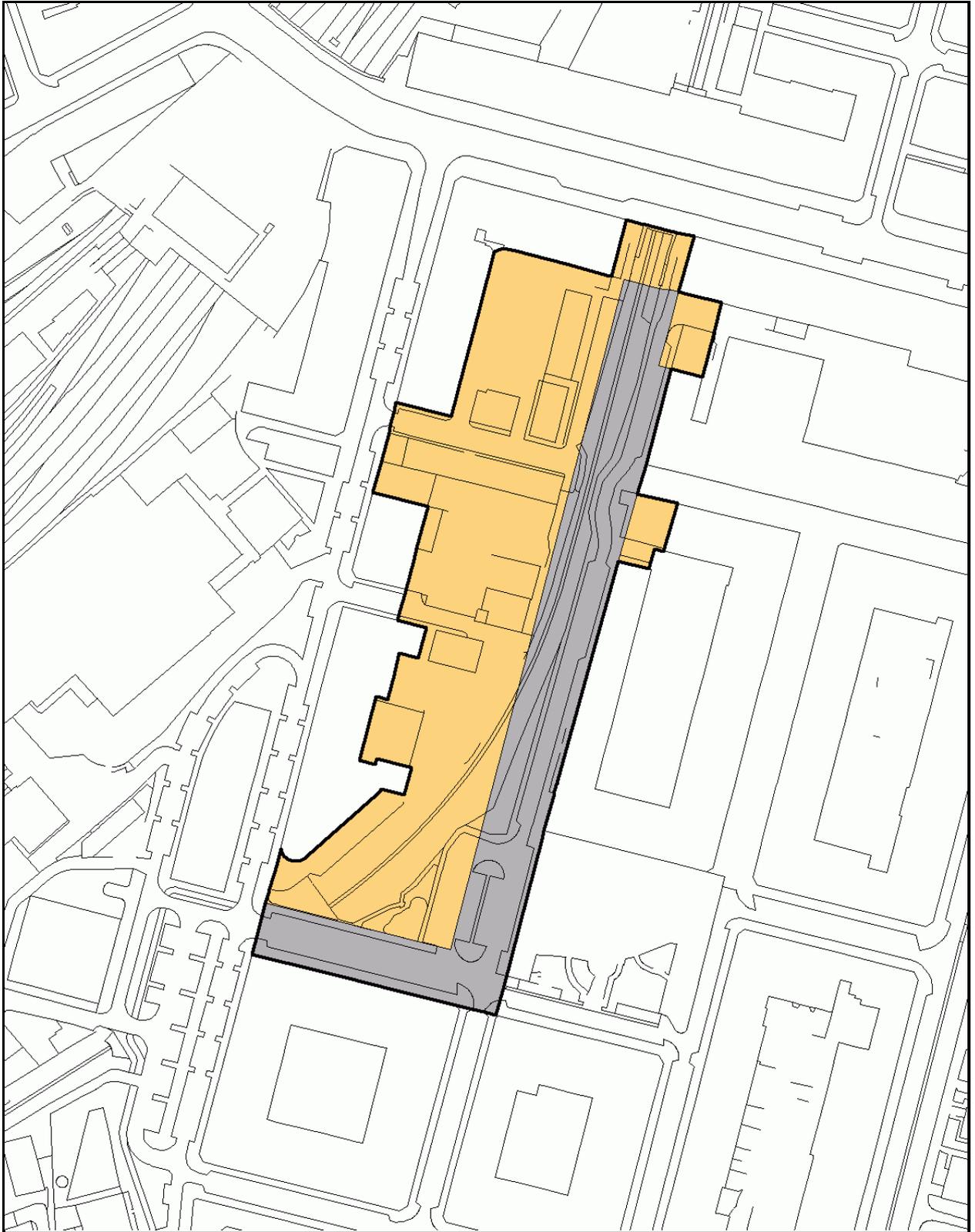
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: LÓPEZ DE BECERRA**

**5.1.01**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

## ÁMBITO: LÓPEZ DE BECERRA

5.1.01

### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|   |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                                | 17.027,00 m <sup>2</sup> s     |
| <b>- Calificación Global:</b>   |   |                                |                                |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>  |   | <b>Superficie:</b>             | 11.155,10 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante   | 2,383 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 26.580,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                                | 15.948,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                                |                                |
| Terciario   | 14,50 %                                 |                                | 3.854,10 m <sup>2</sup> t (*)  |
| <b>- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:</b>   |   |                                |                                |
| - Uso Residencial   |   |                                | 22.725,90 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                                | 2.652,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                                | 20.073,90 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 12.044,34 m <sup>2</sup> t (*) | 142 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 4.014,78 m <sup>2</sup> t (*)  | 47 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 4.014,78 m <sup>2</sup> t (*)  | 47 viv. (*)                    |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                                |                                |
| <b>- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)</b>   |   | <b>Superficie:</b>             | 5.871,90 m <sup>2</sup> s      |

**AMBITO: MENDIBIL**

**5.2.04**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado al norte de la ciudad y adosado al oeste del actual parque de Mendibil.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se prevé la ampliación del parque de Mendibil, integrando en el mismo las visuales existentes hacia la zona de Jaizkibel. Se deberá considerar el acceso peatonal al parque como prolongación de la calle Miguel de Astigar, y en correspondencia con un tratamiento peatonal de esta calle que además debe permitir el acceso rodado al uso residencial existente.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 2.353,50 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 2.353,50 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO****- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

**- Sistema General de Espacios Libres (L)**

- Parques y áreas recreativas (LP)..... superficie : 2.353,50 m<sup>2</sup>s

**- CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de sistemas generales.

**ÁMBITO: MENDIBIL**

**5.2.04**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: MENDIBIL**

**5.2.04**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |                    |                           |
|--|--------------------|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |                    | 2.353,50 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |                    |                           |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b> | 2.353,50 m <sup>2</sup> s |

**AMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI****5.2.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el centro de Irun, apoyado en la prolongación de la Calle Almirante Arizmendi hacia el Norte, entre la ladera Este del Alto de Mendibil e Iparralde Hiribidea/Avenida de Iparralde. El desarrollo urbanístico de este ámbito debe permitir la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del lugar.

Existe un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 29-11-2006. Se contempla ahora la modificación de las condiciones de edificabilidad definidas para este planeamiento, considerando el establecimiento de un índice de edificabilidad igual al de la calificación pormenorizada RP-05 definida para el entorno.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Completar la red viaria existente junto a la Avenida Iparralde / Iparralde Hiribidea mediante la prolongación de la Calle Almirante Arizmendi y la ordenación de los restos de parcela servidos por dicho viario en el entorno de la zona residencial de Mendibil.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 9.765,80 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 9.765,80 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 0,80 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 100 %

La edificabilidad referida a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y que es resultado de aplicar el 40% al incremento de la edificabilidad residencial respecto del planeamiento aprobado, representa

un total de 350,00 m<sup>2</sup>t. Esta edificabilidad se localiza en el ámbito 8.3.04 Lastaola Postetxea.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

#### **- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de una Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Las edificaciones residenciales se han previsto con un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en correspondencia con lo ya definido para la calificación pormenorizada RP-05.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este

Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

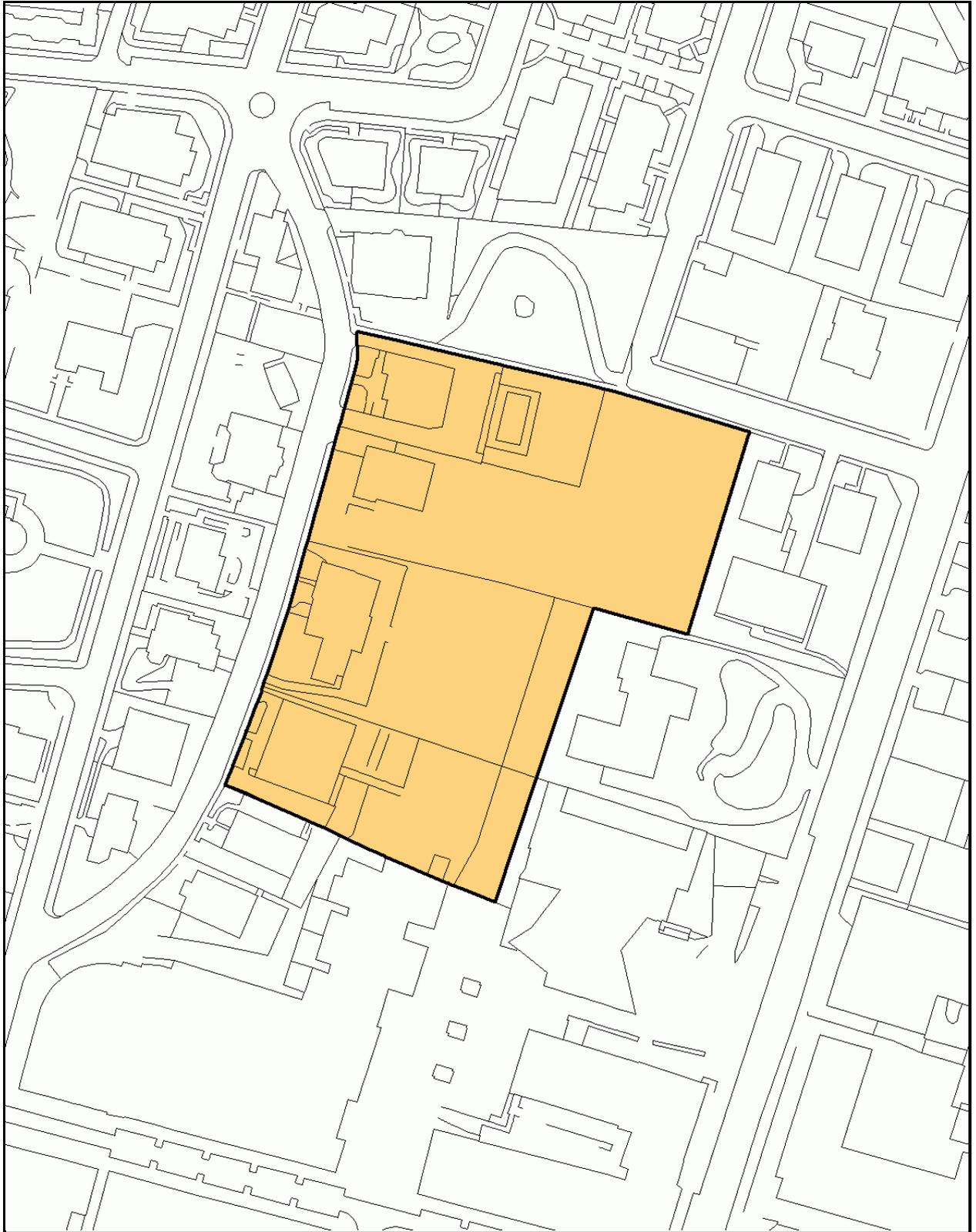
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI**

**5.2.06**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.500

## ÁMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI

5.2.06

### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|  |   |                               |                               |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                               | 9.765,80 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:   |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>            | 9.765,80 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,800 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 7.812,64 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 4.687,58 m <sup>2</sup> t     |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                               |                               |
| - Uso Residencial  |   |                               | 7.812,64 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                               | 3.189,70 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                               | 4.622,94 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t Δ             | 4.622,94 m <sup>2</sup> t (*) | 54 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: CASINO**

**5.2.08**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito situado en el centro del municipio y localizado en el Paseo de Colón junto a la plaza de José Ramón Agirretxe.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Completar la edificación inacabada situada en este ámbito considerando la rectificación de la alineación actual a la plaza de José Ramón Agirretxe, y contemplando ahora la prolongación de la alineación definida por la calle Berrotarán. Se considera la adopción de un perfil de planta baja, seis plantas altas y planta ático retranqueada, mitigando de esta forma el impacto de la medianera actual sobre la plaza de Luis Mariano.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 455,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 455,00 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 2.650,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

**- Usos autorizados compatibles:**

- Terciario..... 986,00 m<sup>2</sup>t

**- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Vivienda libre ..... 100 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

#### - CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

##### - Residencial (R)

- Residencial Alineación a vial (RV) ..... superficie : 350,00 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Física:
  - Sobre rasante ..... 2.650,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante ..... 60 % de la edific. sobre rasante
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 105,00 m<sup>2</sup>s

#### - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

## 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se

reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

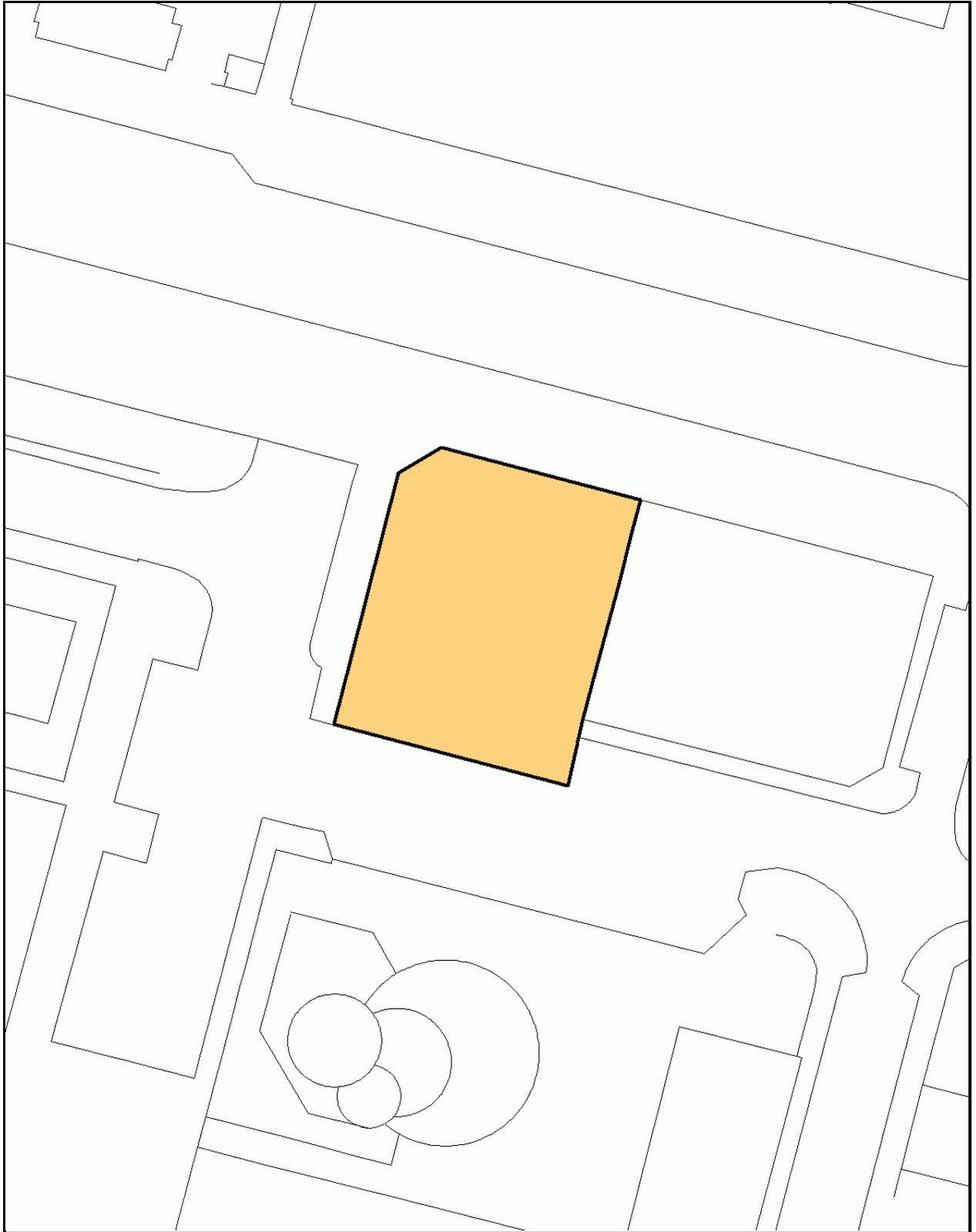
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el edificio Casino Colón, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: CASINO**

**5.2.08**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 500**

**ÁMBITO: CASINO**

**5.2.08**

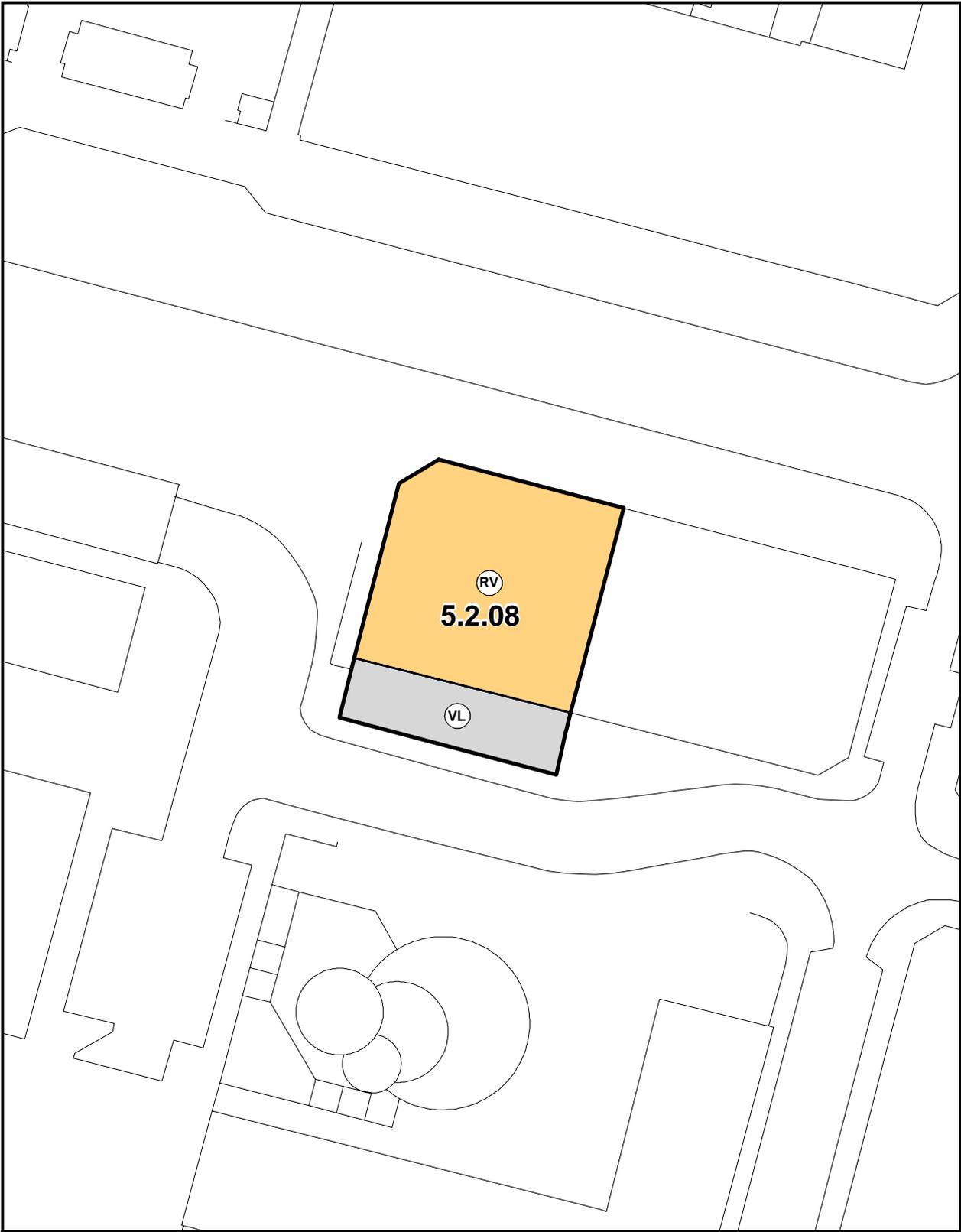
**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 455,00 m <sup>2</sup> s                        |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |  |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 455,00 m <sup>2</sup> s                        |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |  |
| - Sobre Rasante  | 5,824 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 2.650,00 m <sup>2</sup> t                      |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   | 1.590,00 m <sup>2</sup> t                      |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |  |
| Terciario  | 37,21 %                                 | 986,00 m <sup>2</sup> t (*)                    |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |  |
| - Uso Residencial  |   | 1.664,00 m <sup>2</sup> t (*)                  |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)                      |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 1.664,00 m <sup>2</sup> t (*)                  |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t Δ             | 1.664,00 m <sup>2</sup> t (*)      20 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)      viv. (*)             |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)      viv. (*)             |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**ÁMBITO: CASINO**

**5.2.08**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/500

**AMBITO: IKUST ALAIA****5.2.09****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles Joaquín Gamón, Pikoqueta y Aldapeta. Este suelo quedaba definido como equipamiento por el Plan General de 1999 ante la consideración de poder contemplarlo como parte del previsto para la ampliación de la actual Biblioteca Municipal. En correspondencia con la decisión municipal de no plantear en este ámbito la ampliación citada, se contempla ahora la calificación residencial de este suelo.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se prevé concentrar la edificación residencial en el frente oeste del ámbito y apoyada en la calle Aldapeta, permitiendo de esta forma la formalización de un gran espacio libre en la parte central del ámbito.
- Se contempla la edificación con un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado en correspondencia con el perfil existente en la calle Joaquín Gamón. La edificación deberá mantener la altura definida por este perfil a lo largo de toda la calle Aldapeta, pudiendo superar esta altura exclusivamente en una planta y en puntos singulares de la ordenación.
- La presente ordenación conlleva el derribo de las edificaciones existentes en el ámbito y apoyadas en la calle Joaquín Gamón y Aldapeta.
- Se deberá asegurar la prolongación del recorrido peatonal que desde la plaza de Luis Mariano debe conectar con la calle Legia a través de este ámbito.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 3.260,30 m<sup>2</sup>s

## - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 3.260,30 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 3.150,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante
  - Usos autorizados compatibles:
    - Terciario..... 550,00 m<sup>2</sup>t
  - Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
    - Vivienda libre ..... 60 %
    - Vivienda protegida ..... 20 %
    - Vivienda tasada ..... 20 %
    - Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

## - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento de desarrollo se deberá contemplar la edificabilidad física de 300 m<sup>2</sup>t destinada a equipamiento cultural

## - OTRAS DETERMINACIONES

El perfil máximo definido se recoge en el apartado de criterios y objetivos generales de la presente actuación. Se considera asimismo que la nueva edificación se deberá apoyar en calle Aldapeta y no deberá superar la prolongación de la

alineación del edificio ubicado en el frente oeste de esta calle y que formaliza el actual callejón de conexión con Luis Mariano. Las determinaciones referidas a las condiciones de la nueva edificación deberán definirse en el marco del Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar.

#### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

#### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable

de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.

- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

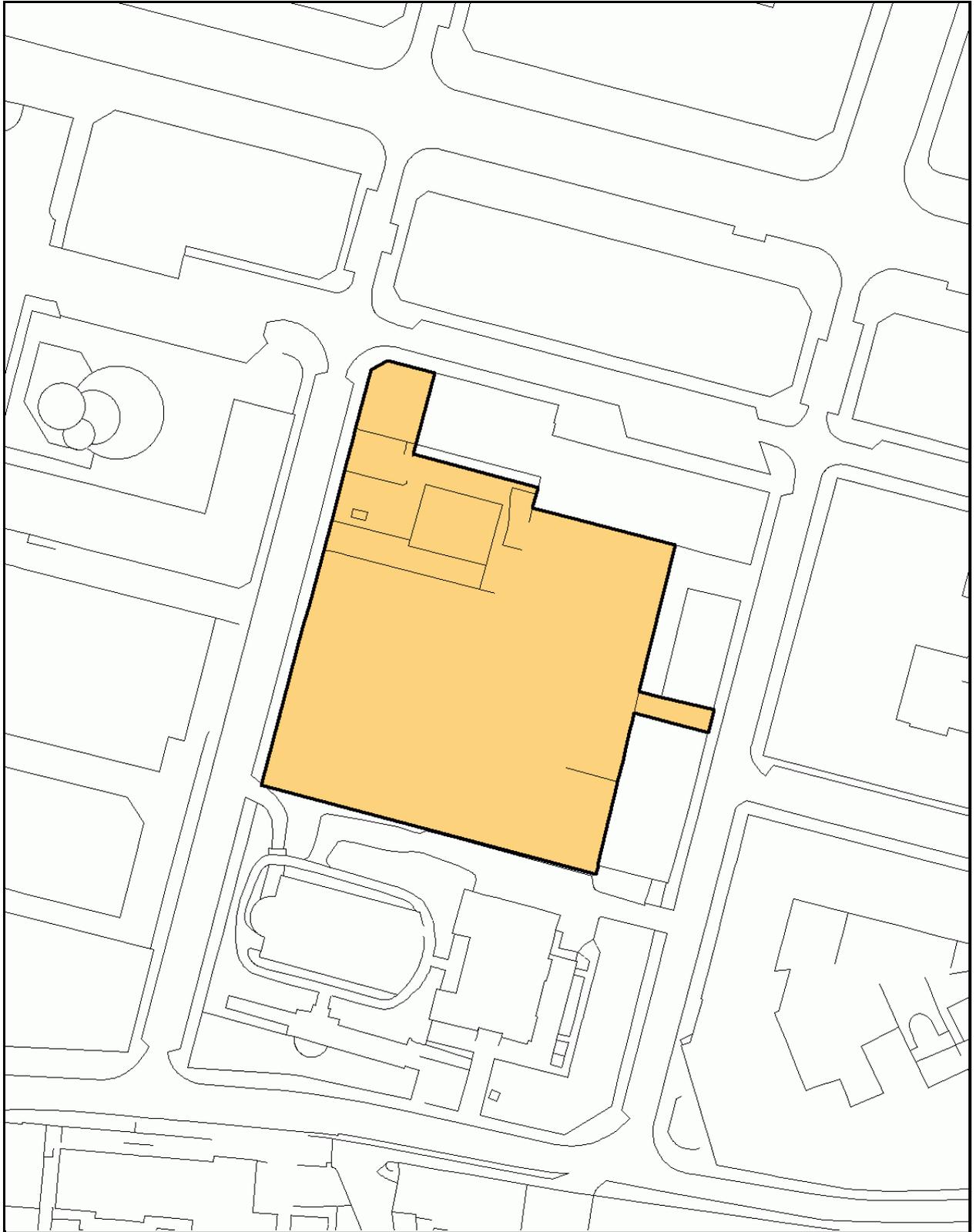
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: IKUST ALAI**

**5.2.09**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: IKUST ALAI**

**5.2.09**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                               |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 3.260,30 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>            | 3.260,30 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 0,966 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 3.150,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 1.890,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                               |                               |
| Terciario Comercial   | 17,46 %                                 |                               | 550,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                               |
| - Uso Residencial   |   |                               | 2.600,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 700,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 1.900,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.140,00 m <sup>2</sup> t (*) | 13 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 380,00 m <sup>2</sup> t (*)   | 4 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 380,00 m <sup>2</sup> t (*)   | 4 viv. (*)                    |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                               |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                               |                               |
| Equipamiento  |   |                               | 300,00 m <sup>2</sup> t       |

**AMBITO: ARTALEKU****5.2.10****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el centro de Irun, abarcando el espacio situado entre las traseras de las villas de la avenida de Gipuzkoa, la calle Artaleku y el Polideportivo, así como el actual aparcamiento junto al Polideportivo y la calle Luis Mariano.

El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial, así como una mejor integración en la trama urbana del equipamiento deportivo y de la zona comercial existente para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 26-07-2006.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- La integración urbanística y arquitectónica del equipamiento deportivo, mejorando las conexiones peatonales con la zona centro y creando un espacio abierto al Sur.
- Igualmente se pretende potenciar la actividad comercial de la calle Luis Mariano mediante la regeneración de los actuales usos ubicados en la misma y la mejora de las condiciones de infraestructura de vehículos actual.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 16.673,95 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 6.435,25 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 2.100,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 1.270,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

- **Actividades Económicas (A)** ..... superficie : 10.238,70 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 4.200,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 3.529,00 m<sup>2</sup>t

#### - **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

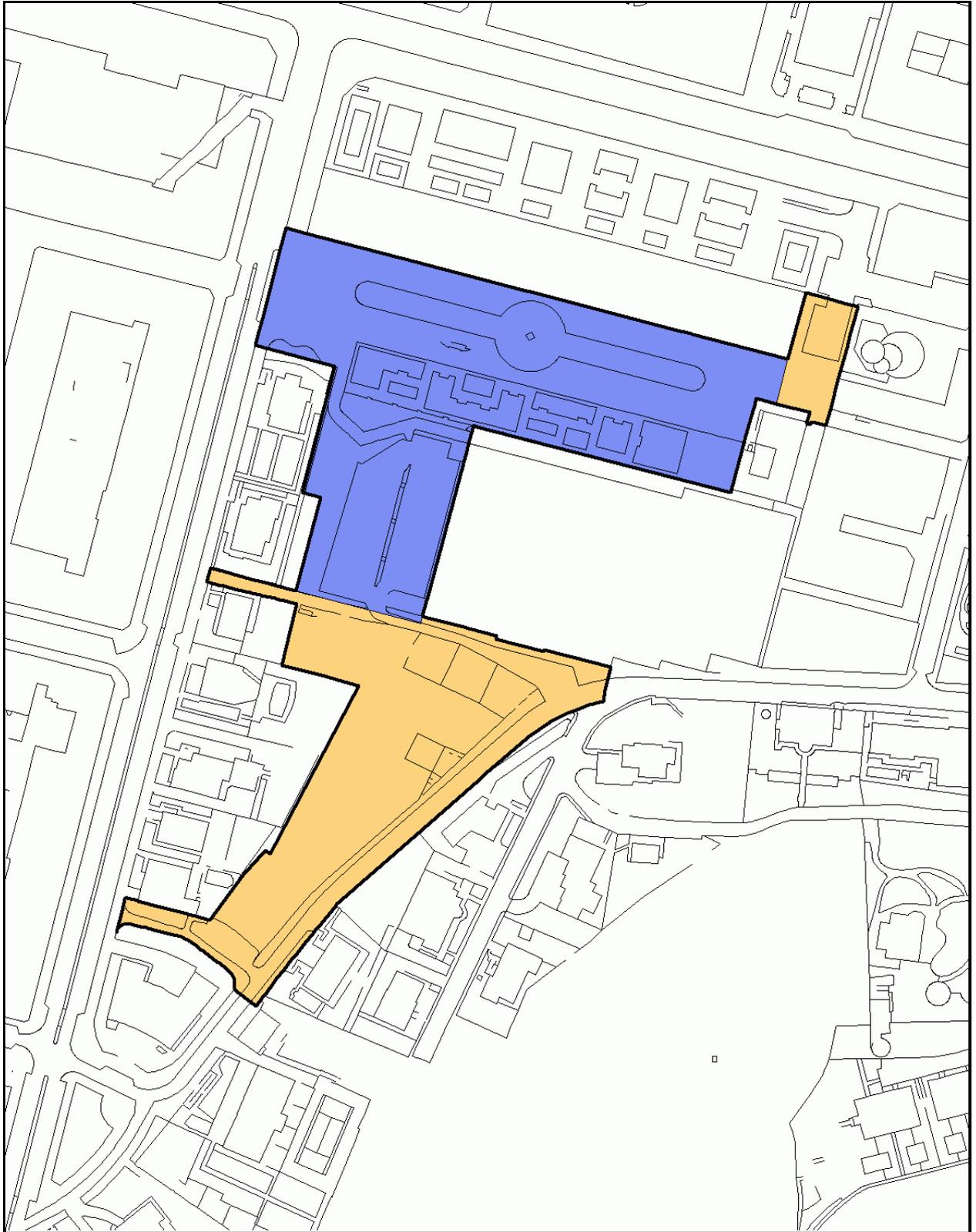
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ARTALEKU**

**5.2.10**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: ARTALEKU**

**5.2.10**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

**- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)** 16.673,95 m<sup>2</sup>s

**- Calificación Global:**

**- RESIDENCIAL (R)**

**Superficie:** 6.435,25 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre Rasante 0,326 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 2.100,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo Rasante 60,48 % sobre rasante 1.270,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:

- Uso Residencial 2.100,00 m<sup>2</sup>t (\*)

- Uso Residencial Existente 0,00 m<sup>2</sup>t (\*)

- Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial 2.100,00 m<sup>2</sup>t (\*)

- Vivienda Libre 100,00% /m<sup>2</sup>t 2.100,00 m<sup>2</sup>t (\*) 20 viv. (\*)

- Vivienda Protegida /m<sup>2</sup>t m<sup>2</sup>t (\*) viv. (\*)

- Vivienda Tasada /m<sup>2</sup>t m<sup>2</sup>t (\*) viv. (\*)

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**- ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A)**

**Superficie:** 10.238,70 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre Rasante 0,410 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 4.200,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo Rasante 84,02 % sobre rasante 3.529,00 m<sup>2</sup>t

**AMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE**

**5.2.14**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el centro de Irún, en un terreno en ladera al Este del Alto de Mendibil, apoyado en su parte alta en la Calle Gudari y en su parte baja en la Calle Almirante Arizmendi. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 31-10-2007.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Completar la ordenación del área resolviendo la unión entre la ordenación aprobada para el ámbito 5.2.06 “Almirante Arizmendi” y la existente en el entorno.
- Ampliación de la anchura del callejón-escalera existente.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 2.383,20 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 2.383,20 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 0,80 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

- Bajo rasante..... 4.204,40 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

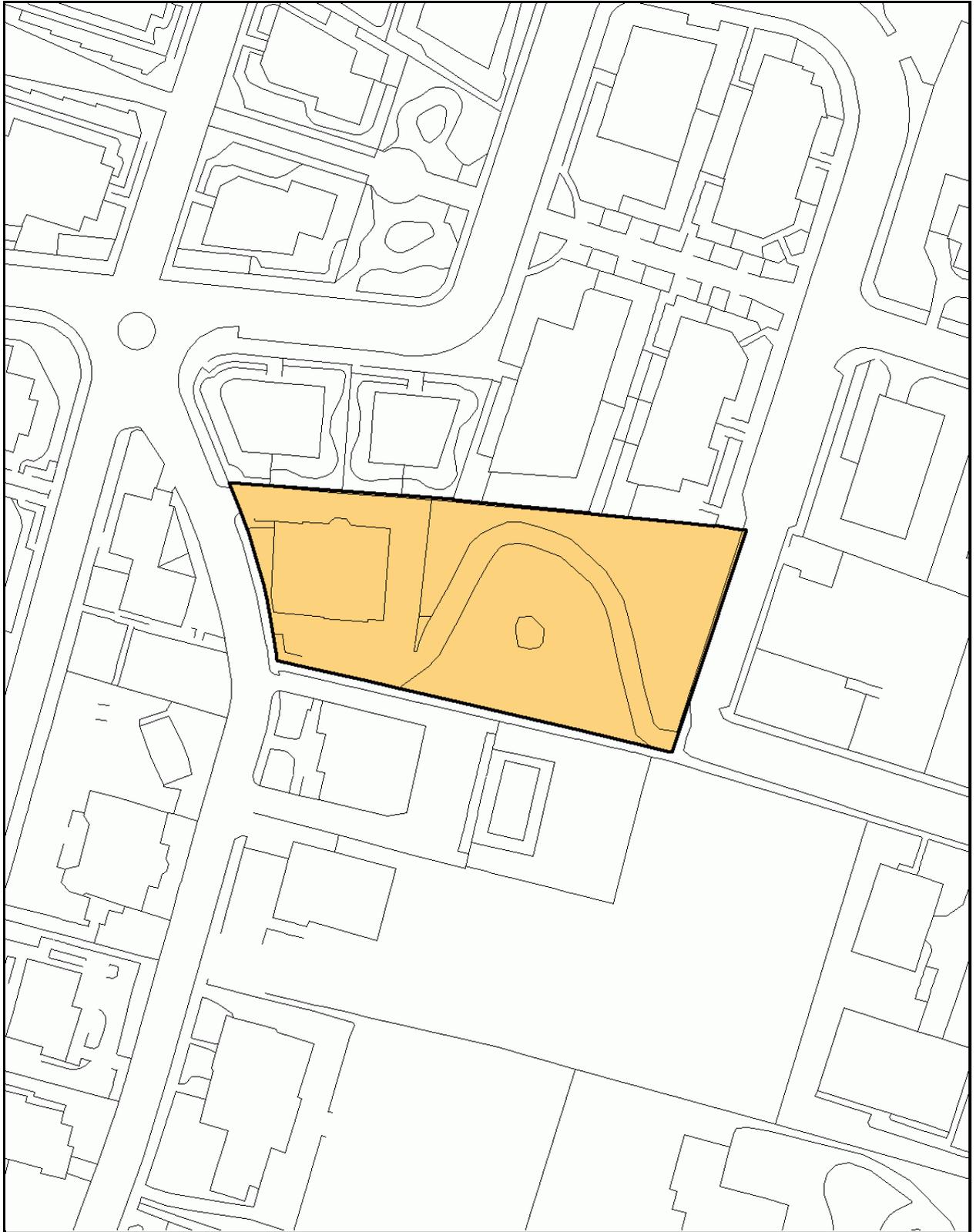
### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

En el presente ámbito se incluye el edificio sito en la calle Gudari nº 14, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE**

**5.2.14**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ÁMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE**

**5.2.14**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                               |                               |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                               | 2.383,20 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:   |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>            | 2.383,20 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,800 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 1.906,56 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 220,52 % sobre rasante                  |                               | 4.204,40 m <sup>2</sup> t     |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                               |                               |
| - Uso Residencial  |   |                               | 1.906,56 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                               | 586,56 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                               | 1.320,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t               | 1.320,00 m <sup>2</sup> t (*) | 17 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: FRANCISCO DE GAINZA****5.2.15****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el centro de Irun, abarcando el área que ocupa el aparcamiento subterráneo existente entre el edificio Beraketa y las calles República Argentina, Francisco de Gainza y Avenida de Iparralde / Iparralde Hiribidea área para la cual establece una nueva calificación pormenorizada. Para ello se redactó un Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 26-09-2007.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Definición de la Calificación Pormenorizada necesaria para el espacio de uso público bajo el que se edificó el aparcamiento subterráneo "Francisco de Gainza 1" con el objetivo de recoger las condiciones de uso y dominio de dicha parcela conforme al planeamiento que configuró dicho aparcamiento.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 1.736,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 1.736,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 5.208 m<sup>2</sup>t (tres plantas)

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

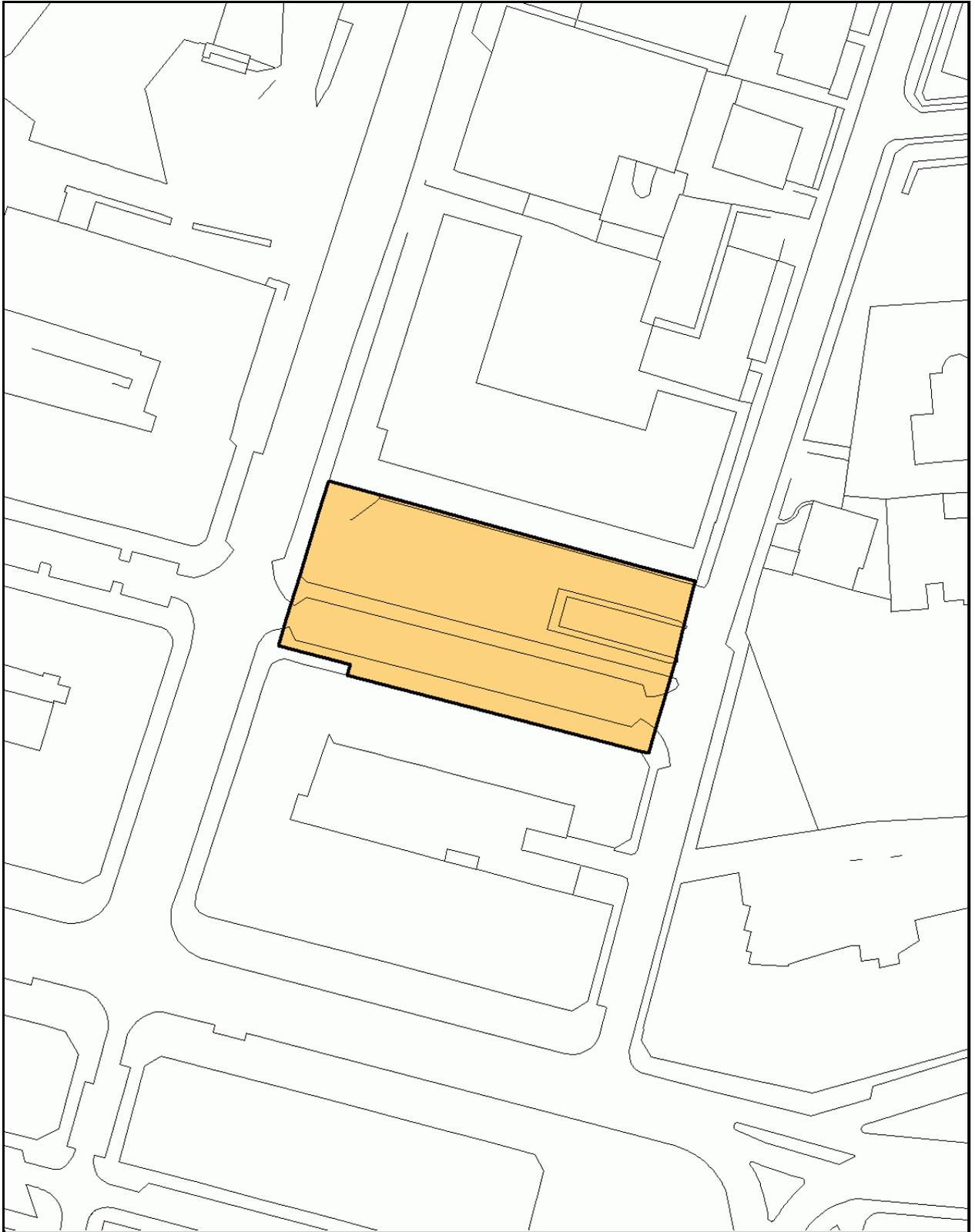
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

El presente ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica y de marisma definidas en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para las que se establece un protocolo particular de actuación.

**ÁMBITO: FRANCISCO DE GAINZA**

**5.2.15**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**AMBITO: ALDAPETA**

**5.2.16**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado en el centro del municipio, delimitado por la calle Aldapeta y la calle Mayor, así como por la parcela del Polideportivo. Este ámbito está en la actualidad ocupado por antiguas edificaciones industriales y talleres, en su mayor parte obsoletas. Se considera el derribo de estas edificaciones y una ordenación residencial en correspondencia con el entorno donde se ubica.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Actuación en base a un objetivo de recuperación de una zona de Irún actualmente ocupada por edificaciones obsoletas o con usos no acordes recuperando el carácter residencial del entorno donde se ubican.
- Ordenación residencial del ámbito en base a edificaciones que deberán disponerse en correspondencia con la pendiente del terreno. Se deberá considerar asimismo la relación de la nueva edificación residencial con el linde este del Polideportivo, así como la compatibilidad con una nueva ordenación del entorno del Polideportivo caso de proceder en un futuro a su traslado.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 4.171,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 4.171,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 5.840,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 10 % de la edific. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 60 %

- Vivienda protegida ..... 20 %

- Vivienda tasada ..... 20 %
  - Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t
- La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

#### **- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se ha previsto una ordenación residencial en base a edificaciones de planta baja y cuatro plantas altas. Asimismo se ha considerado la formalización de una alineación máxima a la calle Mayor como resultado de la definida por el actual edificio de la Biblioteca. Estos criterios referidos al perfil máximo y alineaciones de la edificación deberán ser ratificados en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Suelos contaminados

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.

- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

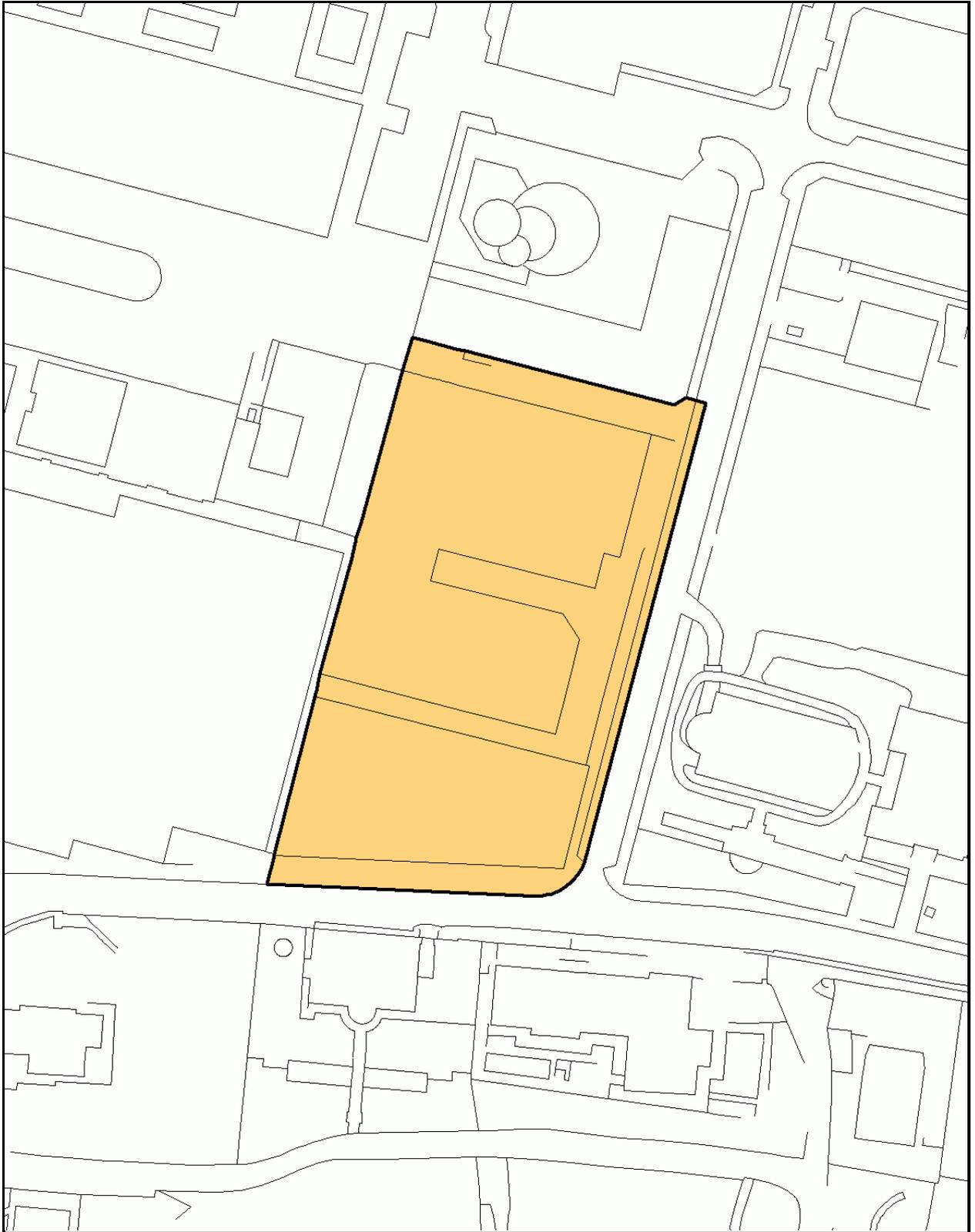
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: ALDAPETA**

**5.2.16**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: ALDAPETA**

**5.2.16**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 4.171,00 m <sup>2</sup> s                 |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |   |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 4.171,00 m <sup>2</sup> s                 |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |   |
| - Sobre Rasante  | 1,400 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 5.840,00 m <sup>2</sup> t                 |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   | 3.504,00 m <sup>2</sup> t                 |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |   |
| Terciario  | 10,00 %                                 | 584,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |   |
| - Uso Residencial  |   | 5.256,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)                 |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 5.256,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Vivienda Libre   | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 3.153,60 m <sup>2</sup> t (*) 37 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.051,20 m <sup>2</sup> t (*) 12 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.051,20 m <sup>2</sup> t (*) 12 viv. (*) |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: BIDASOA****5.3.03****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Norte de la ciudad, apoyado en las calles Santiago y Bidasoa. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 25-04-2007 y en su Anexo aprobado definitivamente con fecha 26-09-2007.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Sustitución de las instalaciones de la antigua empresa de Santifer, prolongando las características de uso residencial de la C/ Bidasoa.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 2.189,45 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 2.189,45 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 4.500,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 4.260,18 m<sup>2</sup>t

**- Usos autorizados compatibles:**

- Terciario..... 330,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior y Anexo aprobados, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

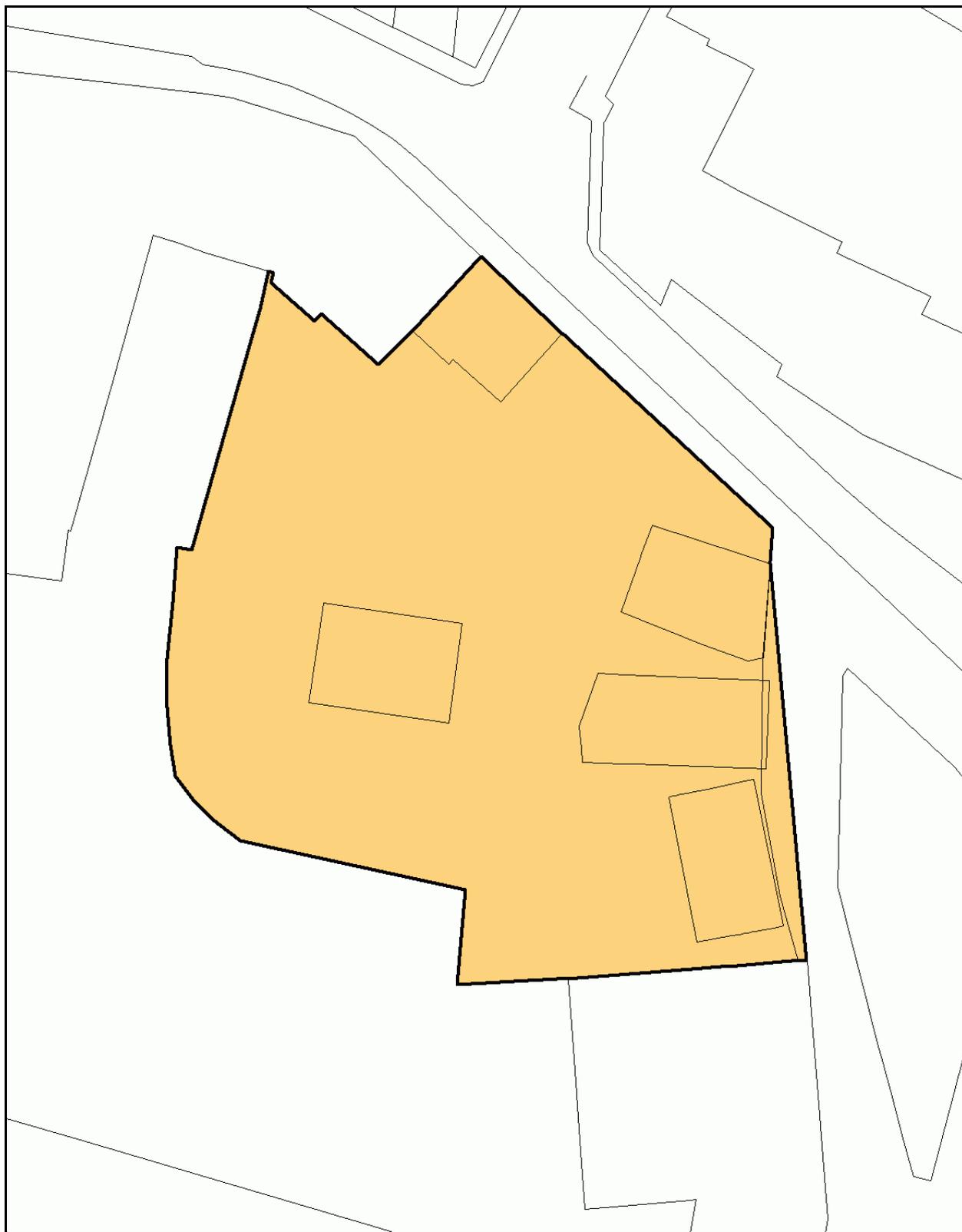
### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: BIDASOA**

**5.3.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 500**

**ÁMBITO: BIDASOA**

**5.3.03**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 2.189,45 m <sup>2</sup> s                      |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |  |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 2.189,45 m <sup>2</sup> s                      |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |  |
| - Sobre Rasante  | 2,055 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 4.500,00 m <sup>2</sup> t                      |
| - Bajo Rasante   | 94,67 % sobre rasante                   | 4.260,18 m <sup>2</sup> t                      |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |  |
| Equipamiento Social  | 0,89 %                                  | 40,00 m <sup>2</sup> t (*)                     |
| Terciario  | 7,33 %                                  | 330,00 m <sup>2</sup> t (*)                    |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |  |
| - Uso Residencial  |   | 4.130,00 m <sup>2</sup> t (*)                  |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 1.280,15 m <sup>2</sup> t (*)                  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 2.849,85 m <sup>2</sup> t (*)                  |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t               | 2.849,85 m <sup>2</sup> t (*)      47 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)      viv. (*)             |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)      viv. (*)             |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: ISTILLAGA - DUMBOA****5.3.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Norte de la ciudad, en un área de forma triangular existente entre las edificaciones que dan a Santiago Karrika / Calle Santiago, el Canal de Dunboa y la Plaza Istillaga. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 25-01-2006.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Completar el tejido residencial entre la calle Santiago, plaza Istillaga y canal de Dunboa, neutralizando las traseras de la calle Santiago al canal y formalizando la plaza Istillaga.
- Asimismo, se pretende potenciar el canal Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 9.408,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 9.408,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 7.600,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 9.366,00 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 140,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

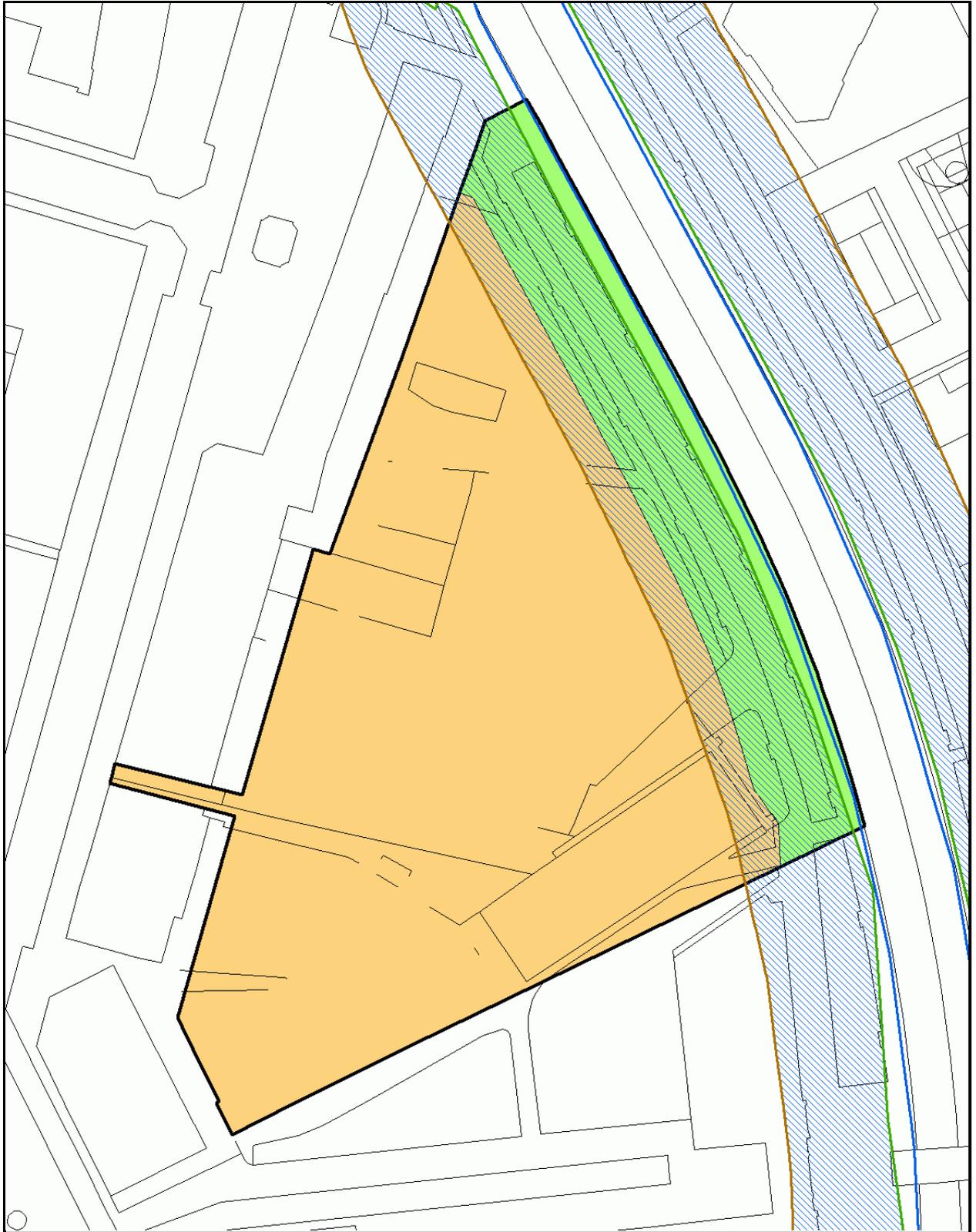
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en la zona de protección y arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ISTILLAGA-DUNBOA**

**5.3.06**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

## ÁMBITO: ISTILLAGA-DUNBOA

5.3.06

### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|  |   |   |
|--|---|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   | 9.408,00 m <sup>2</sup> s                 |
| - Calificación Global:   |   |   |
| - RESIDENCIAL (R)  | <b>Superficie:</b>                      | 9.408,00 m <sup>2</sup> s                 |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |   |
| - Sobre Rasante  | 0,808 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 7.600,00 m <sup>2</sup> t                 |
| - Bajo Rasante   | 123,24 % sobre rasante                  | 9.366,00 m <sup>2</sup> t                 |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |   |
| Equipamiento social  | 1,84 %                                  | 140,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| Terciario  | 1,84 %                                  | 140,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |   |
| - Uso Residencial  |   | 7.320,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)                 |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 7.320,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t               | 7.320,00 m <sup>2</sup> t (*) 70 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*) viv. (*)             |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*) viv. (*)             |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito situado en el centro del municipio de Irun, y delimitado por las calles Beraketa, Sarasate y Fermín Calbetón. En este ámbito se propone una reordenación residencial con el objeto de favorecer la adquisición de los terrenos situados entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa, posibilitando la ampliación de la dotación de espacios públicos en el centro urbano y evitando la marginalidad de calle Beraketa.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Creación de un espacio ajardinado entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa incorporando dicho espacio a las mencionadas calles, mediante la supresión de los muros y desniveles existentes.
- Propuesta de ordenación en el extremo este del ámbito, sustituyendo la edificación existente por una edificación con un perfil de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada, y una mayor ocupación en planta. Se deberá considerar la corrección de las alineaciones y la prolongación en este punto de las definidas por las calles Fermín Calbetón y Sarasate.
- Reordenación de la calle Beraketa como espacio libre peatonal.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 1.998,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 1.998,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 1.815,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 333,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
  - Vivienda libre ..... 100 %
  - Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t
 La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

#### - CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

##### - Residencial (R)

- Residencial a vial (RV)..... superficie : 333,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Física:
    - Sobre rasante ..... 1.815,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante ..... 60 % de la edif. sobre rasante
- Espacio libre con aprov. bajo rasante (LK) ..... superficie : 82,00 m<sup>2</sup>s
- Espacio libre peatonal (LL) ..... superficie : 1.395,00 m<sup>2</sup>s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 188,00 m<sup>2</sup>s

#### - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## - OTRAS DETERMINACIONES

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación con un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada. Otras condiciones particulares de la edificación residencial a ubicar deberán definirse en el marco del Estudio de Detalle a desarrollar.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

#### - Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

#### - Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos,

sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

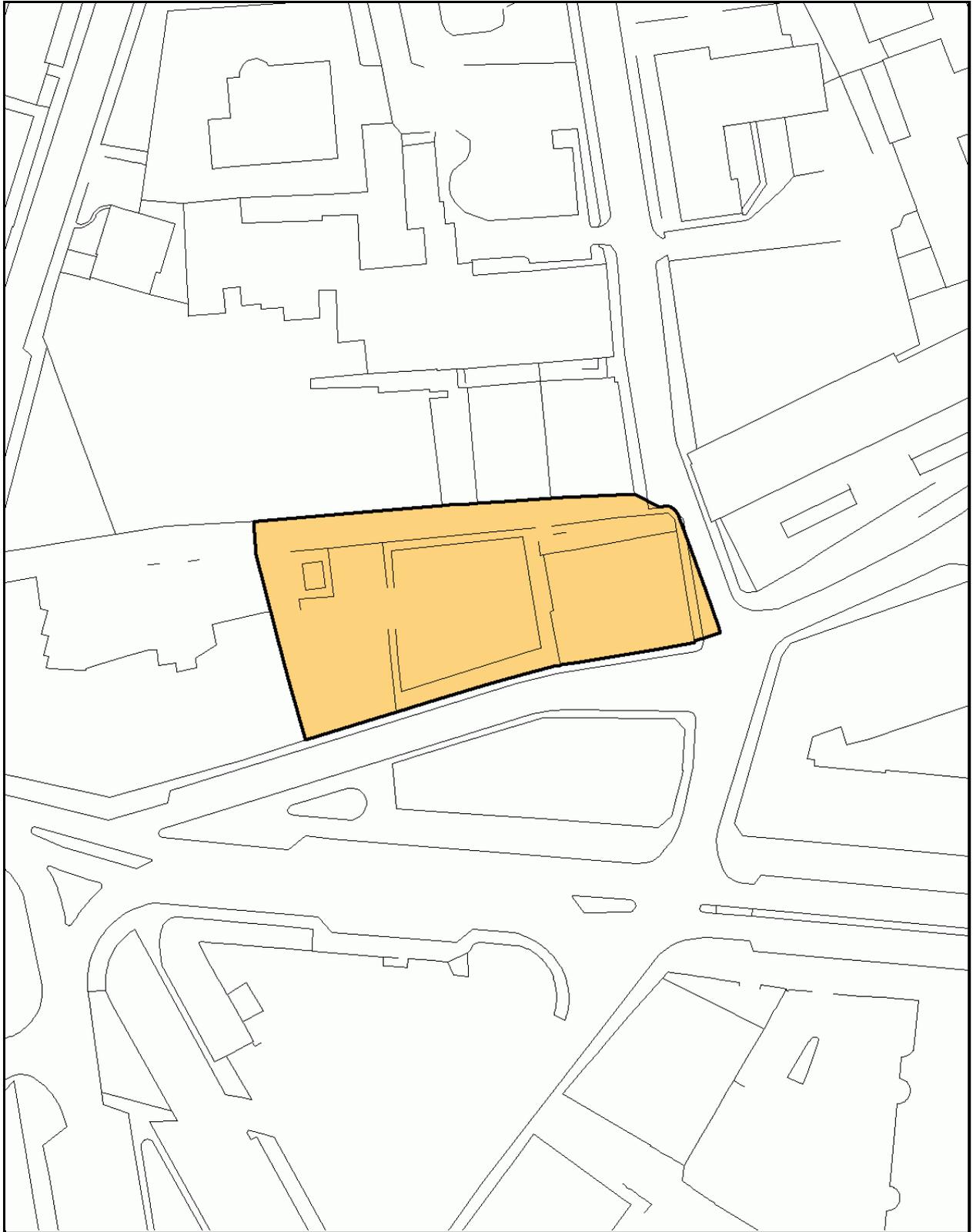
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

## ÁMBITO: FERMIN CALBETON

5.3.10

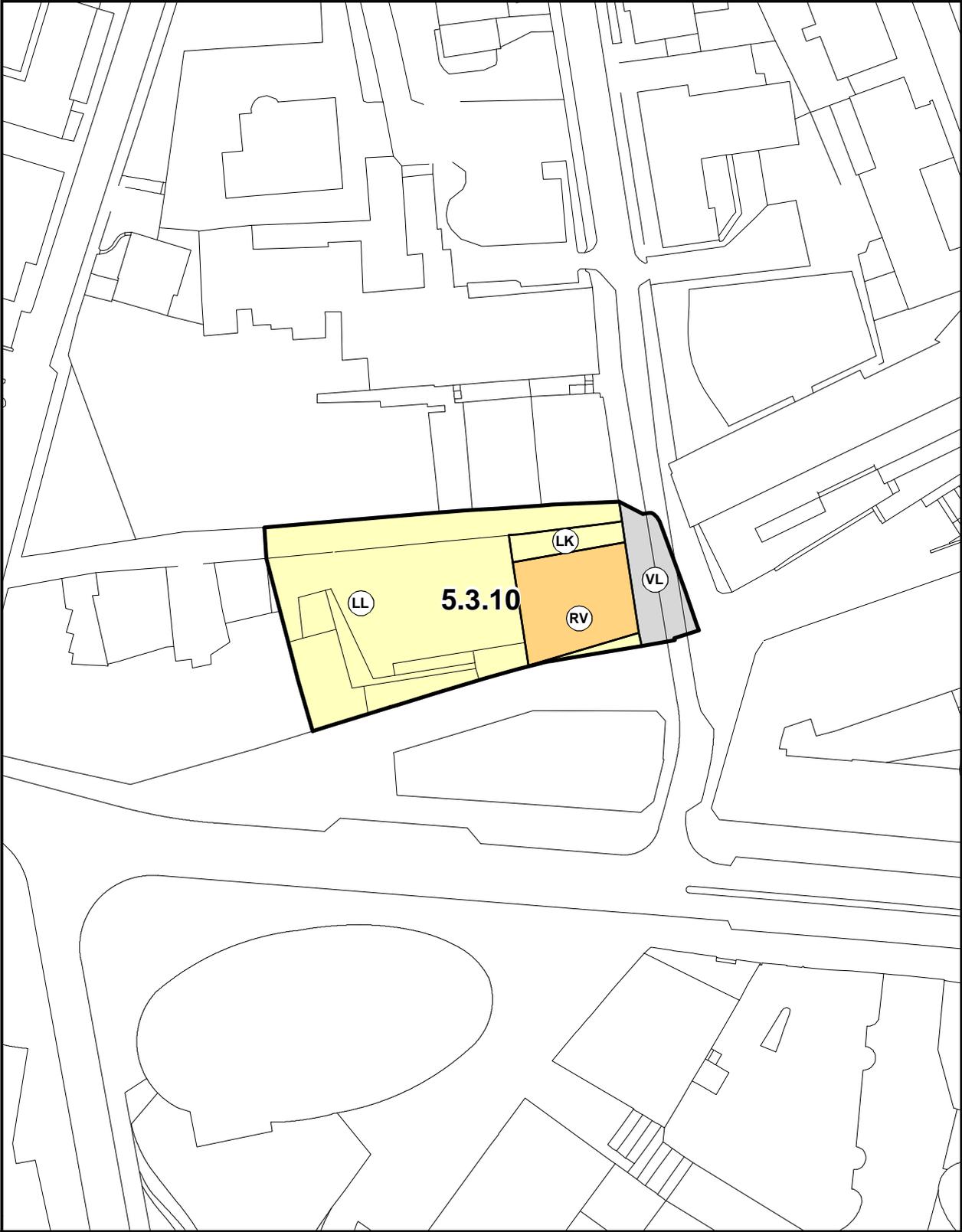
### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|  |   |                             |                               |
|--|---|-----------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                             | 1.998,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:   |   |                             |                               |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>          | 1.998,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                             |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,908 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                             | 1.815,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                             | 1.089,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |                             |                               |
| Terciario Comercial  | 18,35 %                                 |                             | 333,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                             |                               |
| - Uso Residencial  |   |                             | 1.482,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                             | 735,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                             | 747,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t Δ             | 747,00 m <sup>2</sup> t (*) | 9 viv. (*)                    |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)        | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)        | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**ÁMBITO: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/1.000

**AMBITO: SAN JUAN - ETXEANDIA****5.3.11****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro de la ciudad, en el área que ocupan las plazas san Juan y Jenaro Etxeandia. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona donde se incluyen equipamientos, espacios libres, un terciario hotelero y un aparcamiento subterráneo para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito San Juan-Etxeandia", aprobado definitivamente con fecha 27-02-2008.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Adaptación a los requerimientos de la ordenación seleccionada en el Concurso de Ideas, redefiniendo los límites del mismo, planteando usos de equipamiento Institucional, Socio-Cultural, Terciario de Hostelería y aparcamientos subterráneos, redefiniendo el tráfico, delimitando los espacios libres y suprimiendo el uso de vivienda.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 26.570,10 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 11.262,50 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 5.250,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 4.505,55 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 5.250,00 m<sup>2</sup>t

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 5.472,10 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)**..... superficie : 6.521,00 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.314,50 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento que contempla el rango de planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por la Modificación de Plan General aprobada, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el documento de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito San Juan-Etxeandia" aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

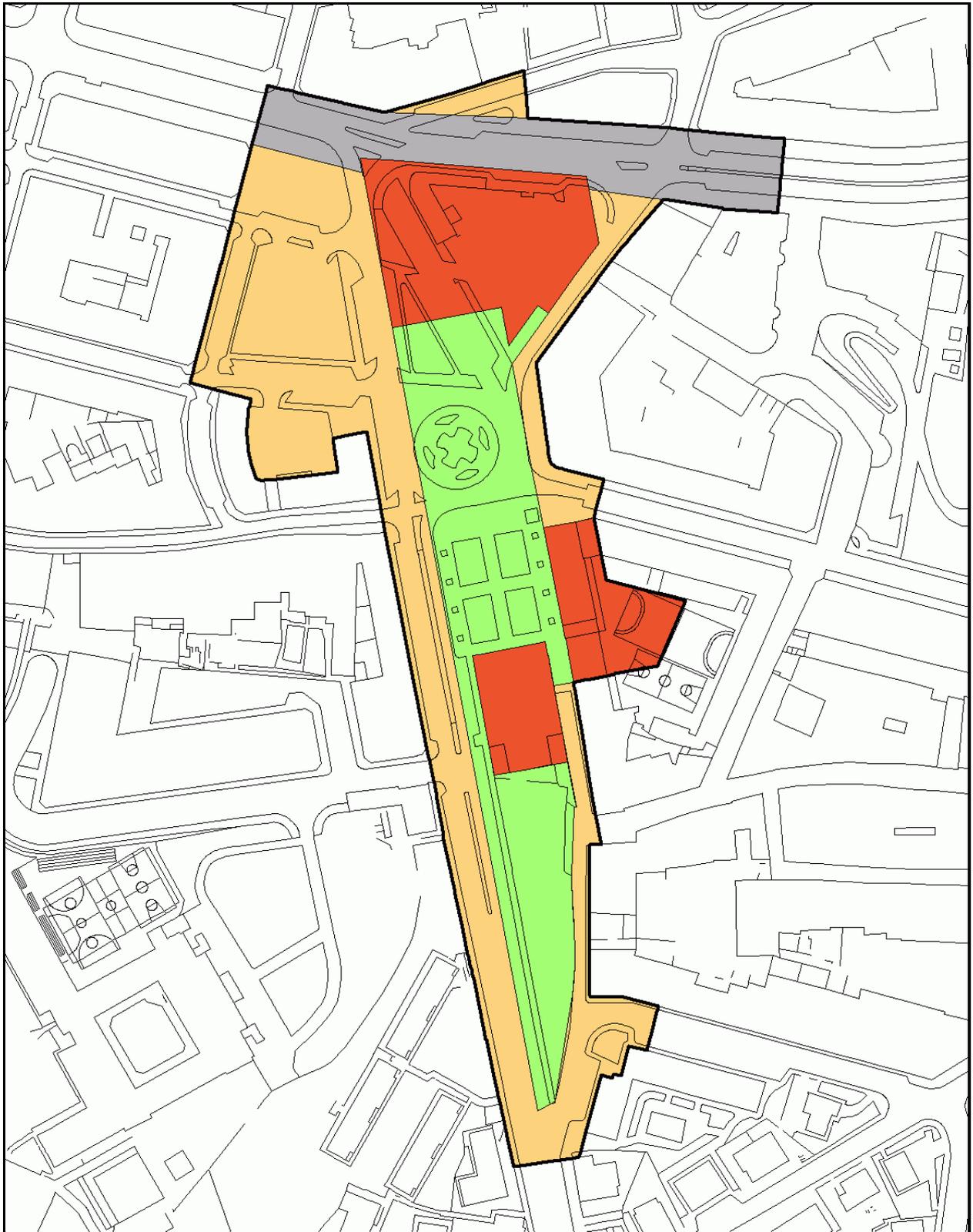
En el presente ámbito se incluye el edificio de la Casa Consistorial y la Fuente en calle Jesús, considerados como edificios/elementos construidos de interés histórico y arquitectónico, los cuales se integran en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: SAN JUAN-ETXEANDIA**

**5.3.11**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

**ÁMBITO: SAN JUAN-ETXEANDIA**

**5.3.11**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   |  | 26.570,10 m <sup>2</sup> s    |
| <b>- Calificación Global:</b>                          |   |  |                               |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)                    | <b>Superficie:</b>                      |  | 5.472,10 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |  |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |  | 0,00 m <sup>2</sup> t         |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    |  | 0,00 m <sup>2</sup> t         |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |  |                               |
| Equipamientos varios                                   |   |  | 10.686,00 m <sup>2</sup> t    |
| - RESIDENCIAL (R)                                      | <b>Superficie:</b>                      |  | 11.262,50 m <sup>2</sup> s    |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |  |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,466 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |  | 5.250,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 85,82 % sobre rasante                   |  | 4.505,55 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                         |   |  |                               |
| Terciario  | 100,00 %                                |  | 5.250,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b>                      |  | 6.521,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |  |                               |
| Varios   |   |  | 550,00 m <sup>2</sup> t       |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           | <b>Superficie:</b>                      |  | 3.314,50 m <sup>2</sup> s     |

**AMBITO: KORROKOITZ****5.3.13****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Este de la ciudad, en un área existente entre la Plaza Urdanibia, Santa Elena Karrika / Calle Santa Elena, Uranzu Karrika / Calle Uranzu y el Canal de Dunboa. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 12-09-2008.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.
- Potenciar el Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana.
- Mejora de las conexiones peatonales entre la Plaza de Urdanibia y la zona de Arbes.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 16.293,30 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 12.460,10 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 26.100,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 18.404,00 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 1.450,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 3.833,20 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

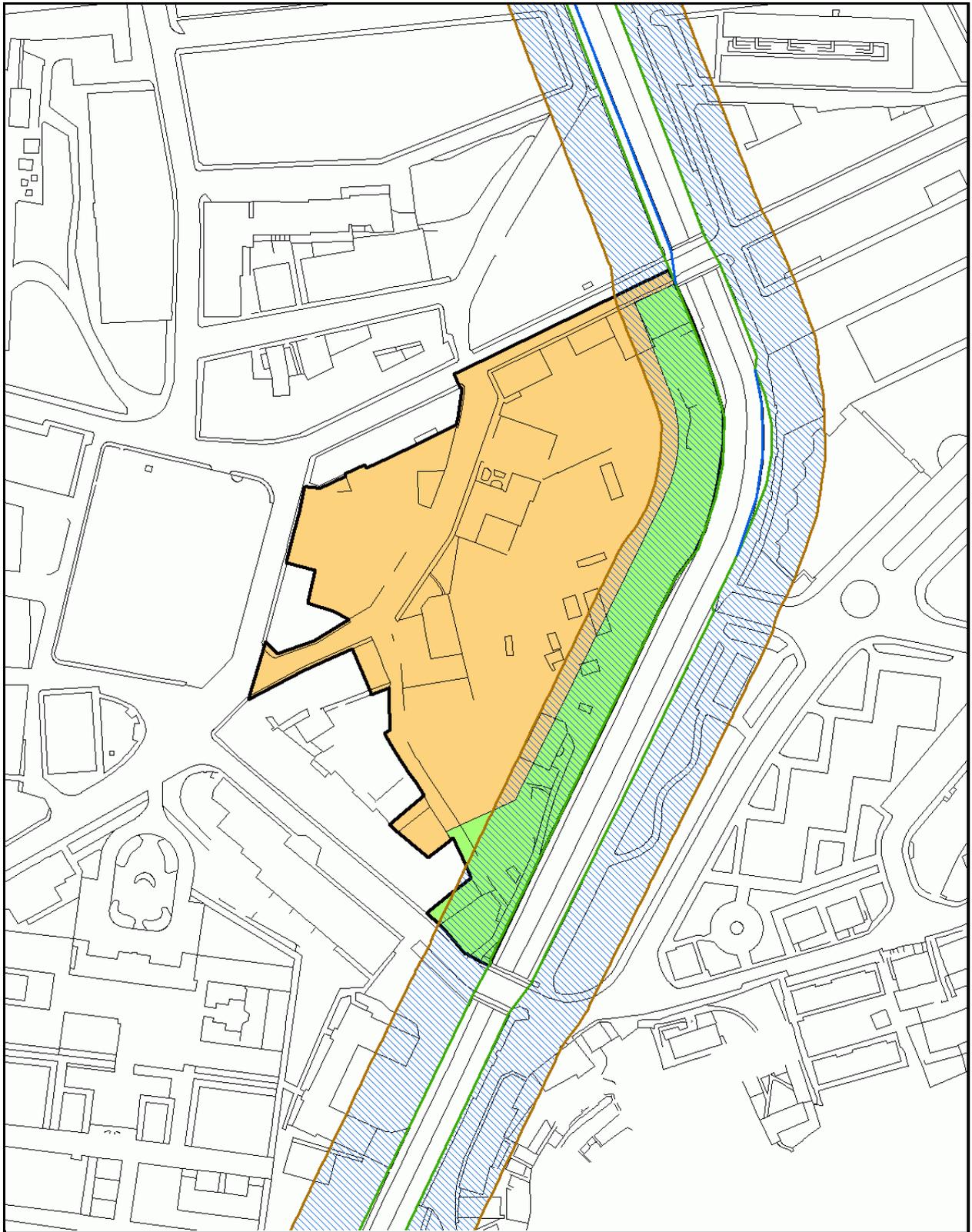
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: KORROKOITZ**

**5.3.13**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: KORROKOITZ**

**5.3.13**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                                | 16.293,30 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                                |                                |
| - RESIDENCIAL (R)   | <b>Superficie:</b>                      |                                | 12.460,10 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante   | 2,095 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 26.100,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 70,51 % sobre rasante                   |                                | 18.404,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                                |                                |
| Equipamiento social   | 0,96 %                                  |                                | 250,00 m <sup>2</sup> t (*)    |
| Terciario comercial   | 5,56 %                                  |                                | 1.450,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                                |                                |
| - Uso Residencial   |   |                                | 24.400,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                                | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                                | 24.400,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 80,00% /m <sup>2</sup> t                | 19.520,00 m <sup>2</sup> t (*) | 200 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t                | 4.880,00 m <sup>2</sup> t (*)  | 50 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 0,00% /m <sup>2</sup> t                 | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      | viv. (*)                       |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                                |                                |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)   | <b>Superficie:</b>                      |                                | 3.833,20 m <sup>2</sup> s      |

**AMBITO: PAPINEA****5.3.14****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Este de la ciudad, en un área existente entre Papinea Karrika / Calle Papinea y el Canal de Dunboa. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 27-02-2008.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Completar el tejido residencial entre la calle Papinea y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la calle Uranzu.
- Potenciar el Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 5.201,90 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 4.316,30 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 7.700,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 6.038,00 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 160,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 885,60 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

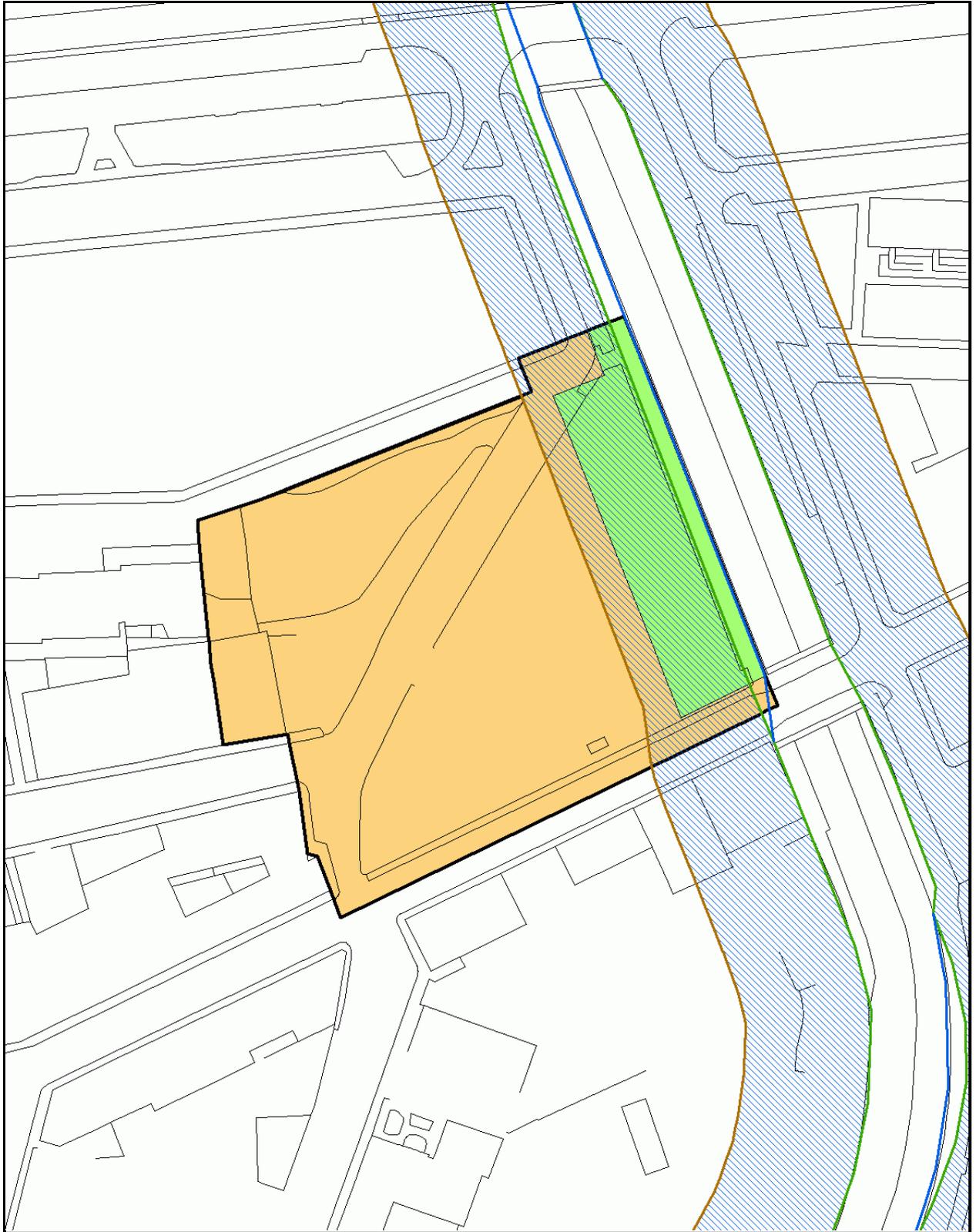
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: PAPINEA**

**5.3.14**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: PAPINEA**

**5.3.14**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 5.201,90 m <sup>2</sup> s     |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |                               |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 4.316,30 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                               |
| - Sobre Rasante  | 1,784 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 7.700,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 78,42 % sobre rasante                   | 6.038,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |                               |
| Terciario  | 2,08 %                                  | 160,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                               |
| - Uso Residencial  |   | 7.540,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)     |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 7.540,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t               | 7.540,00 m <sup>2</sup> t (*) |
|  |   | 80 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          |
|  |   | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          |
|  |   | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

|  |                    |                         |
|--|--------------------|-------------------------|
| <b>- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)</b> | <b>Superficie:</b> | 885,60 m <sup>2</sup> s |
|--|--------------------|-------------------------|

**AMBITO: PEDRO DE HIRIZAR**

**5.3.19**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado en el casco antiguo del municipio y delimitado por las calles Pedro de Hirizar, Papinea y Junkal. Se propone la reordenación residencial de este ámbito en su mayor parte ocupado por edificaciones de planta baja. Se incluye en este ámbito la edificación ubicada en la esquina definida por las calles Pedro de Hirizar y Junkal, de menor perfil al ahora definido y que por su configuración tipológica y disposición de huecos en la fachada lateral impide la correcta formalización de la calle Pedro de Hirizar.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se contempla la ordenación residencial del frente de las calles Pedro de Hirizar y Junkal en base a una edificación característica del casco antiguo y con un perfil de planta baja, tres plantas altas y planta bajo cubierta.
- Obtención de la parte del suelo localizado en la calle Pedro de Hirizar, previsto como viario local y actualmente de propiedad privada.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 875,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 875,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 2.567,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 566,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 60 %

- Vivienda protegida ..... 20 %

- Vivienda tasada ..... 20 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

#### - **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

#### - **OTRAS DETERMINACIONES**

Se ha previsto una ordenación residencial en base a un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y planta bajo cubierta.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Actuación incluida en el ámbito del PERCA.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

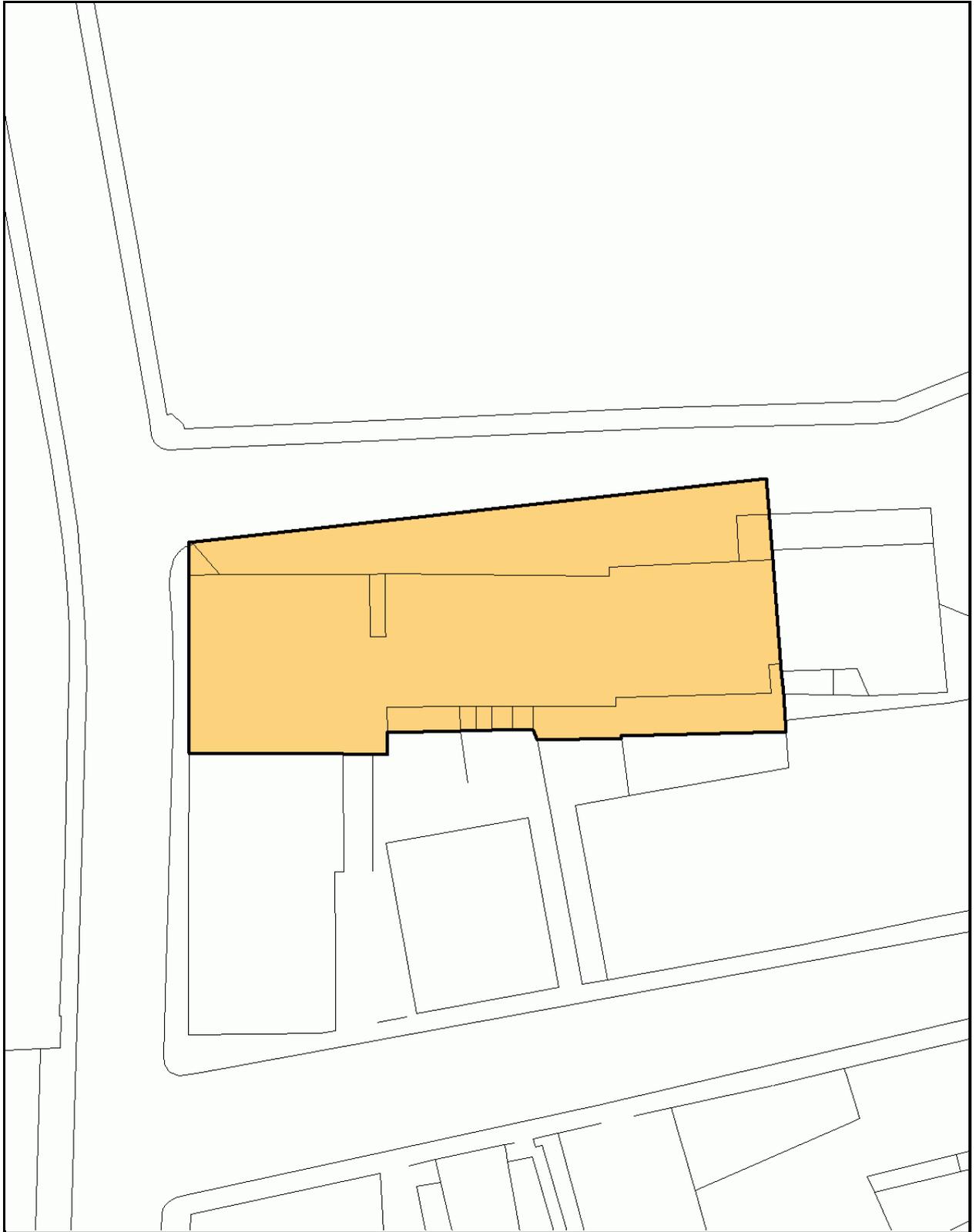
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: PEDRO DE HIRIZAR**

**5.3.19**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 500

## ÁMBITO: PEDRO DE HIRIZAR

5.3.19

### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 875,00 m <sup>2</sup> s                   |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |   |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 875,00 m <sup>2</sup> s                   |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |   |
| - Sobre Rasante  | 2,934 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 2.567,00 m <sup>2</sup> t                 |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   | 1.540,20 m <sup>2</sup> t                 |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |   |
| Terciario  | 22,05 %                                 | 566,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |   |
| - Uso Residencial  |   | 2.001,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 328,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 1.673,00 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Vivienda Libre   | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.003,80 m <sup>2</sup> t (*) 12 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 334,60 m <sup>2</sup> t (*) 4 viv. (*)    |
| - Vivienda Tasada  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 334,60 m <sup>2</sup> t (*) 4 viv. (*)    |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**AMBITO: LARTZABAL****6.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado en el centro del municipio, delimitado por las calles Larzabal, Larruginen y Aduana y destinado a la ubicación de equipamientos. Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de Plan Especial de Ordenación Urbana actualmente en proceso de tramitación. El documento se aprobó inicialmente con fecha 20-10-2010.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Señalamiento de alineaciones y rasantes, así como ordenación de volúmenes de dos parcelas de equipamiento comunitario, prevista para usos asistencial y de alojamiento dotacional. Se deberá proceder a la regularización de las calles Larruginen y Aduana, considerando las alineaciones existentes en los viales del entorno.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 3.385,40 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 3.131,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 254,40 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se considera que se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

## - CALIFICACION PORMENORIZADA

En el marco de este planeamiento pormenorizado se contempla la edificabilidad física total de los siguientes equipamientos:

### - Residencial (R)

- Edificabilidad Física (Equipamiento Asistencial):
  - Sobre rasante ..... 2.400,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 1.401,00 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad Física (Equipamiento alojamiento dotacional):
  - Sobre rasante ..... 2.928,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 810,00 m<sup>2</sup>t

Este equipamiento destinado a alojamiento dotacional contempla la reserva definida para este concepto en diferentes ámbitos, tal y como se refleja en cada una de las fichas de los ámbitos correspondientes.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

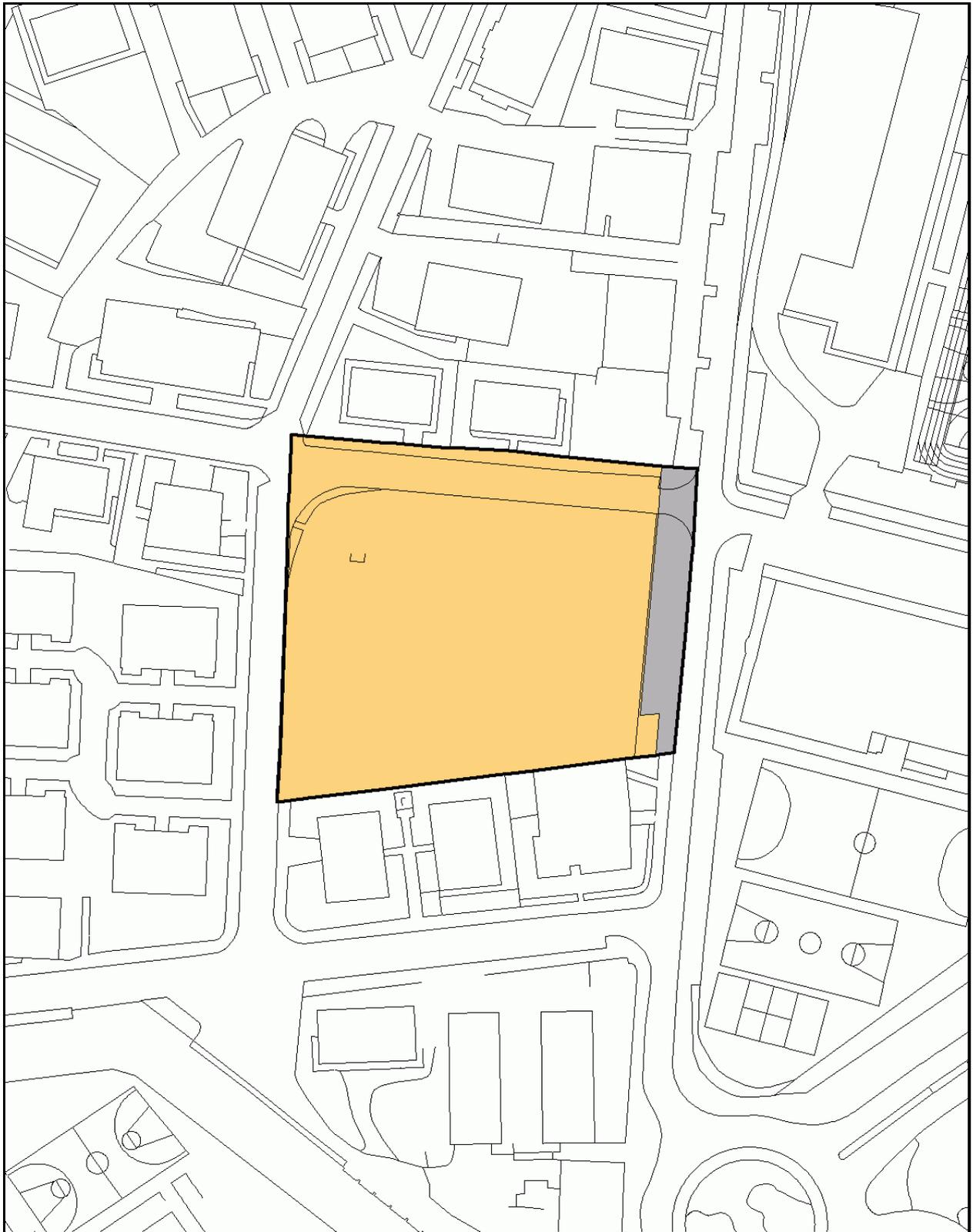
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana en tramitación, así como en los restantes documentos y proyectos formulados o a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: LARTZABAL**

**6.1.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ÁMBITO: LARTZABAL**

**6.1.01**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                    |                           |
|--|---|--------------------|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   |                    | 3.385,40 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |   |                    |                           |
| - RESIDENCIAL (R)                                      |   | <b>Superficie:</b> | 3.131,00 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                    |                           |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                    | 0,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    |                    | 0,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |                    |                           |
| Equipamiento Asistencial                               |   |                    | 2.400,00 m <sup>2</sup> t |
| Equipamiento Dotacional                                |   |                    | 2.928,00 m <sup>2</sup> t |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           |   | <b>Superficie:</b> | 254,40 m <sup>2</sup> s   |

**AMBITO: OÑAURRE****6.2.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Suroeste de la ciudad, en un área existente entre Elizatxo Hiribidea / Avda. de Elizatxo, el polígono industrial de Arretxe-Ugalde, el área de viviendas unifamiliares al Oeste de Lapitze y la autopista A-8. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial en su mayor parte destinada a vivienda pública.

Para el desarrollo del ámbito se ha realizado un primer expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Oñaurre", aprobado definitivamente con fecha 7-08-2006 y su anexo aprobado definitivamente con fecha 2-08-2007.

Posteriormente se realiza un Plan Parcial desarrollado al amparo de lo definido en la referida "Modificación de Elementos del Plan General" aprobado definitivamente con fecha 31-10-2007. En la actualidad se está procediendo a la tramitación de una primera modificación de este Plan Parcial con el objeto de adaptar la ordenación residencial de la parte alta del ámbito. Este documento de primera modificación del Plan Parcial está aprobado inicialmente con fecha de 5-10-2010.

Motivado por el criterio de incrementar la edificabilidad del ámbito en la zona intermedia apoyada en el viario de conexión con el ámbito de Txenperenea se redacta una nueva "Modificación de Elementos de Plan General", expediente en la actualidad en proceso de tramitación y aprobado inicialmente con fecha de 27-10-2010.

Asimismo, y con fecha de 12-11-2010 se ha formulado una segunda modificación del Plan Parcial aprobado con el objeto de contemplar la ordenación definitiva del ámbito objeto de la referida "Modificación de Elementos del Plan General" en la actualidad en proceso de tramitación.

Desde el presente Plan General se validan las determinaciones vigentes del planeamiento tramitado y en tramitación incorporando ahora la calificación de sistema general del viario intermedio de conexión con el ámbito de Txenperenea.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- La presente actuación se realiza con el objetivo prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres aéreas.

- La ordenación residencial tendrá en cuenta la previsión de la zona de reserva con el objeto de posibilitar la modificación del trazado y ampliación de la actual Elizatxo Hiribidea / Avenida de Elizatxo, así como para la conexión del área de actuación a la altura de la calle Gobaraginen.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 119.439,50 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 2.749,00 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 82.412,30 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano ..... superficie : 830,10 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 81.582,20 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 60.600,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 40.400,00 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario ..... 1.800,00 m<sup>2</sup>t
- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el planeamiento de desarrollo aprobado.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 30.309,50 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano ..... superficie : 1.918,90 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 28.390,60 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 9.466,70 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

En el suelo urbanizable sectorizado el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo, a excepción de la calificación pormenorizada del viario intermedio de conexión con el ámbito de Txenperenea que pasa ahora a calificarse como Viario Urbano Estructurante.

En el suelo urbano adscrito al sector, la ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General, la cual es coincidente con la definida en el documento de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Oñurre", aprobado definitivamente con fecha 7-08-2006, a excepción de una nueva calificación

pormenorizada para el suelo previsto como enlace con la calle Belitz, suelo ahora calificado globalmente como sistema general viario.

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

#### - **CALIFICACION PORMENORIZADA**

En el suelo urbanizable sectorizado, el régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo, a excepción de la calificación pormenorizada del viario intermedio de conexión con el ámbito de Txenperenea que se define ahora como Viario Urbano Estructurante (VE), y sin perjuicio de otras modificaciones incorporadas por este Plan General.

En el suelo urbano adscrito al sector el presente Plan General contempla la siguiente calificación pormenorizada:

#### - **Residencial (R)**

- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 204,70 m<sup>2</sup>s  
Conexión con la calle Piketazarra
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 625,40 m<sup>2</sup>s  
En el entorno de conexión con la calle Belitz

#### - **Sistema General Viario (V)**

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 1.918,90 m<sup>2</sup>s  
Conexión con la calle Belitz

#### - **CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento aprobado y vigente, así como en los restantes documentos y proyectos formulados o a formular en su desarrollo.

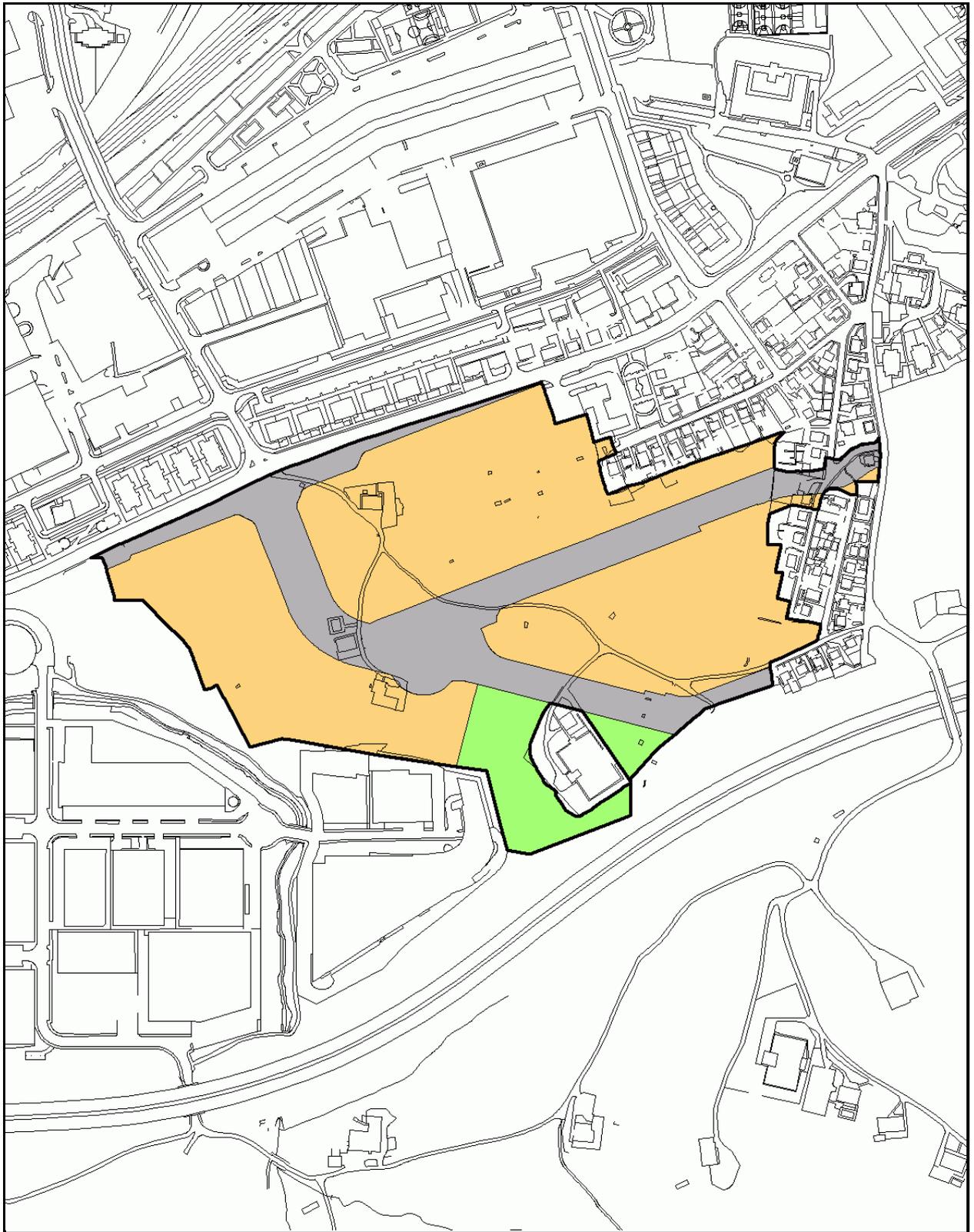
**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

En el presente ámbito se incluye el caserío Alatrística, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: OÑAURRE**

**6.2.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: OÑAURRE**

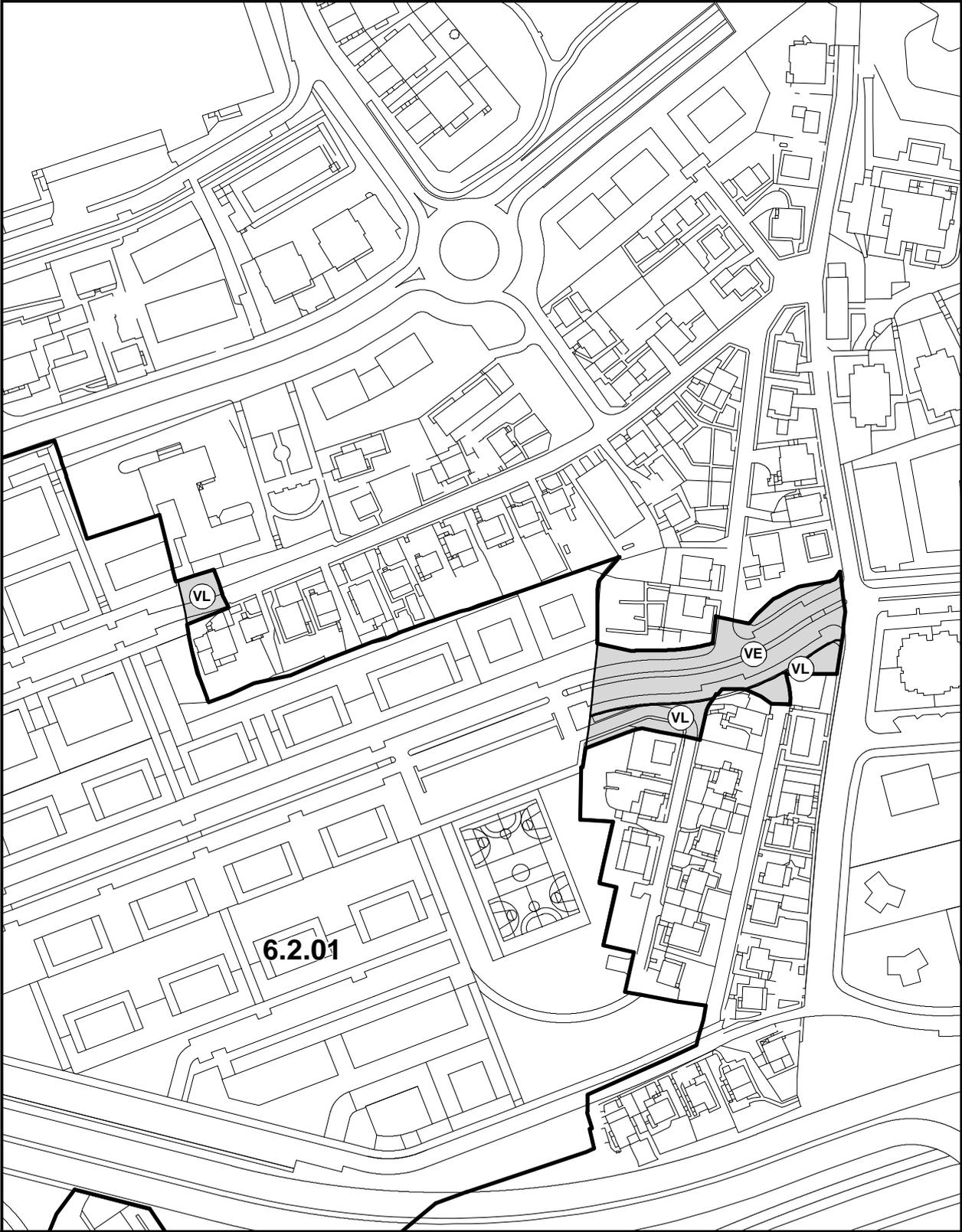
**6.2.01**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |   |
|---|---|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   | 122.188,50 m <sup>2</sup> s                 |
| <b>- Calificación Global:</b>   |   |   |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>  | <b>Superficie:</b>                      | 82.412,30 m <sup>2</sup> s                  |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |   |
| - Sobre Rasante   | 0,735 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 60.600,00 m <sup>2</sup> t                  |
| - Bajo Rasante  | 66,67 % sobre rasante                   | 40.400,00 m <sup>2</sup> t                  |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |   |
| Equipamiento privado  | 2,56 %                                  | 1.550,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| Terciario Comercial   | 2,97 %                                  | 1.800,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |   |
| - Uso Residencial   |   | 57.250,00 m <sup>2</sup> t (*)              |
| - Uso Residencial Existente   |   | 1.506,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   | 55.744,00 m <sup>2</sup> t (*)              |
| - Vivienda Libre  | 29,38% /m <sup>2</sup> t                | 16.376,77 m <sup>2</sup> t (*) 156 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida  | 66,85% /m <sup>2</sup> t                | 37.267,65 m <sup>2</sup> t (*) 355 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada   | 3,77% /m <sup>2</sup> t                 | 2.099,59 m <sup>2</sup> t (*) 20 viv. (*)   |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |   |
| <b>- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)</b>  | <b>Superficie:</b>                      | 9.466,70 m <sup>2</sup> s                   |
| <b>- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)</b>   | <b>Superficie:</b>                      | 30.309,50 m <sup>2</sup> s                  |

**ÁMBITO: OÑAURRE**

**6.2.01**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/2.000**

**AMBITO: OÑA****6.2.02****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado en el centro del municipio y que incluye el trazado de la avenida de Elizatxo desde la rotonda prevista en la intersección con la calle Olagizon hasta el enlace con la rotonda de intersección con la avenida Gipuzkoa. Se contempla la mejora de las características viarias y peatonales de la avenida Elizatxo y su entorno, teniendo en cuenta su condición de viario de acceso al centro de la ciudad.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se considera la modificación del trazado longitudinal de este viario, evitando el punto más alto del actual acceso a Martindocenea, lo que permitirá una conexión a nivel entre las fincas de Alai-Txoko y Barón de Oña, unificando las calificaciones de espacio libre público dadas a ambas fincas.
- Se deberá contemplar la reestructuración y ampliación de la avenida de Elizatxo resolviendo los encuentros con los viarios existentes.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 13.586,30 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 3.262,10 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 10.324,20 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

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

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO****- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

**- Sistema General de Espacios Libres (L)**

- Parques y áreas recreativas (LP)..... superficie : 3.262,10 m<sup>2</sup>s

**- Sistema General Viario (V)**

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 10.324,20 m<sup>2</sup>s

**- CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

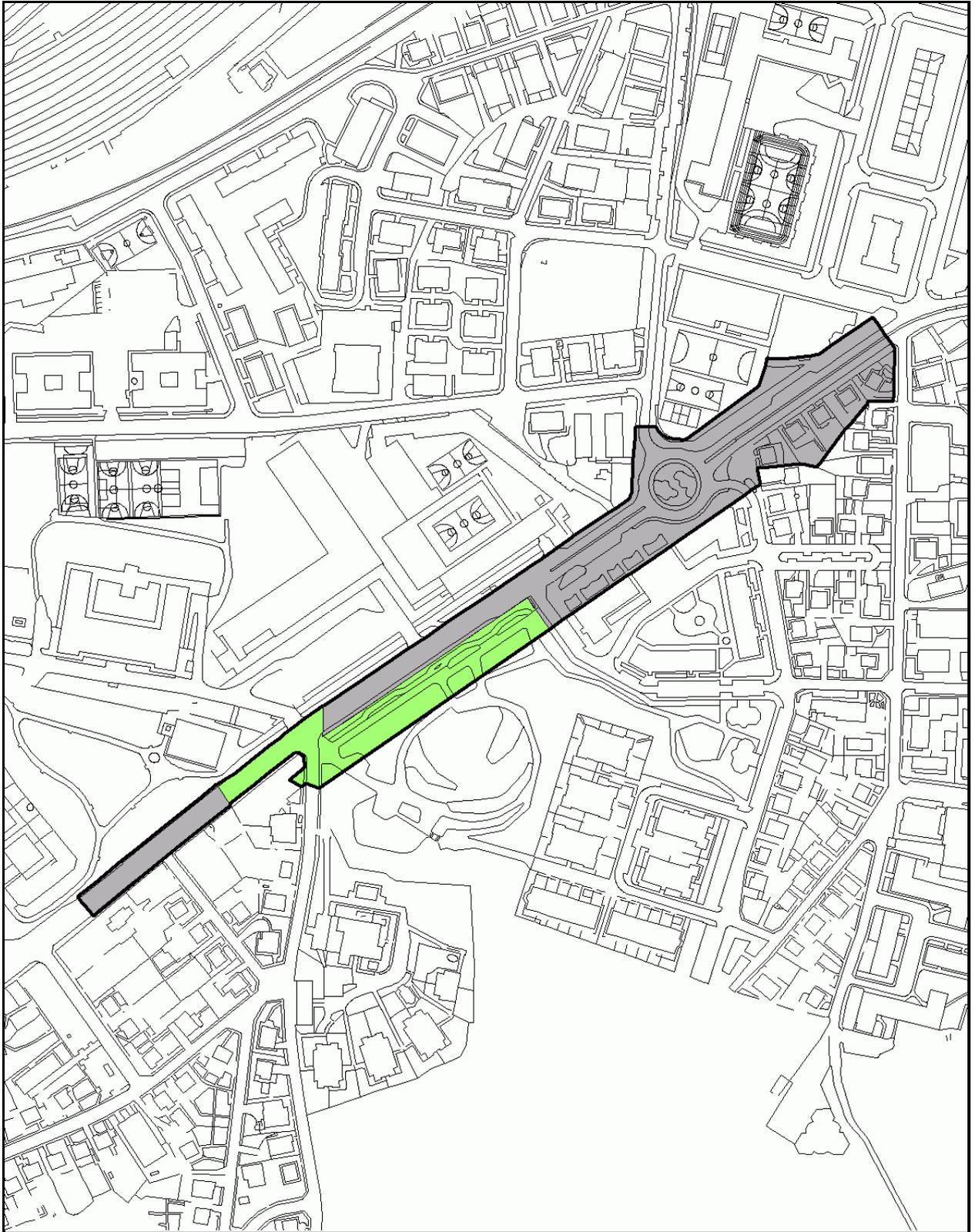
**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de sistemas generales.

**ÁMBITO: OÑA**

**6.2.02**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 3.000**

**ÁMBITO: OÑA**

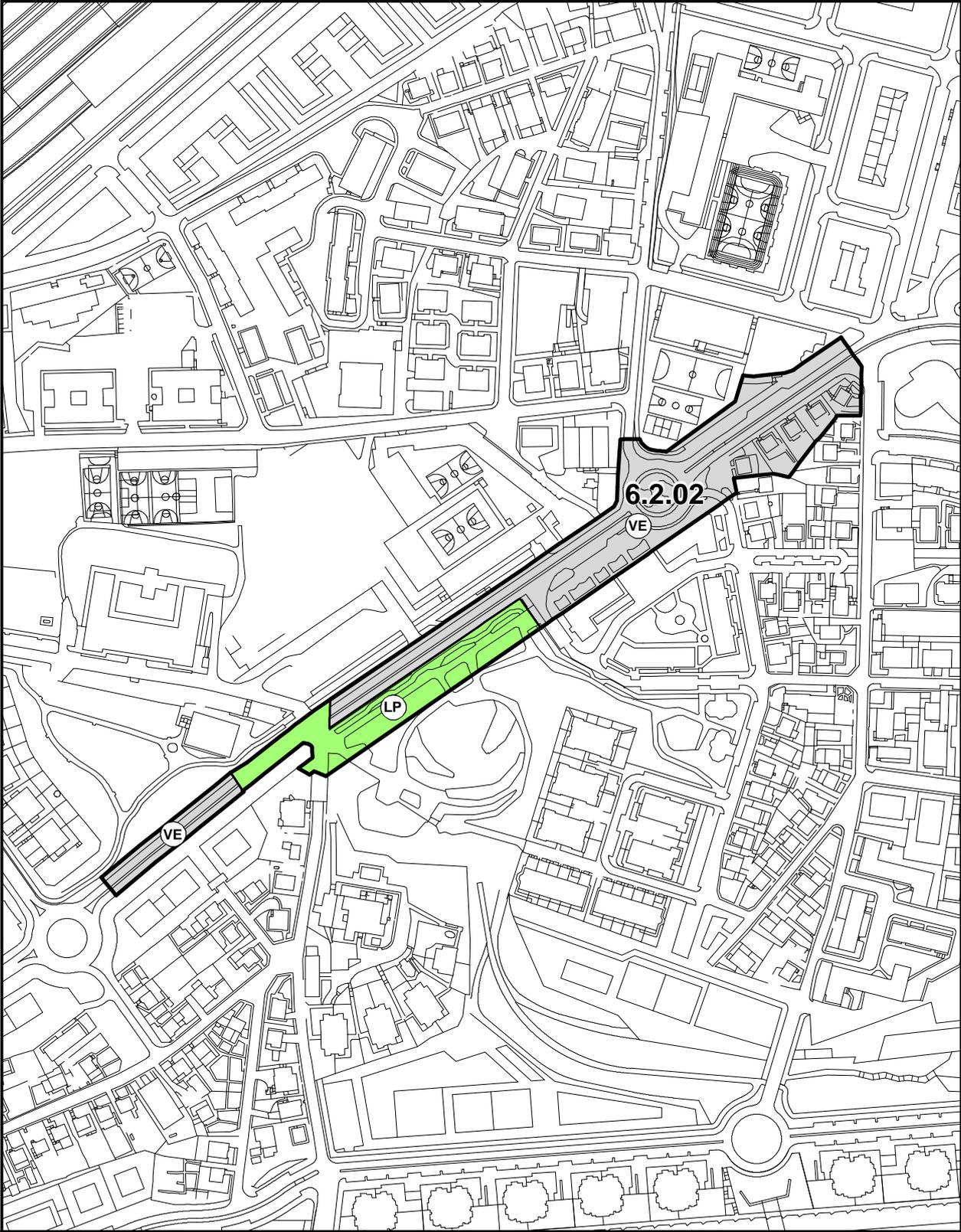
**6.2.02**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |                    |                            |
|--|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |                    | 13.586,30 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |                    |                            |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b> | 3.262,10 m <sup>2</sup> s  |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           | <b>Superficie:</b> | 10.324,20 m <sup>2</sup> s |

ÁMBITO: OÑA

6.2.02



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/3.000

**AMBITO: TXENPERENEA****6.2.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Sur de la ciudad, en un área existente entre la Avda. de Elizatxo, la finca Egiluze, el área de viviendas unifamiliares de Lapitze y la autopista A-8. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial y de equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Txenperenea", aprobado definitivamente con fecha 26-09-2007.

Desde el presente Plan General se recogen las determinaciones establecidas por el Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada aprobado definitivamente con fecha 19-06-2.009.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las servidumbres aeronáuticas.
- Se deberá contemplar la continuidad de la trama urbana a pesar de la condición de ladera del lugar. La ordenación deberá asegurar la integración con la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales. A este respecto de deberá contemplar la adecuada relación con el viario intermedio de conexión con la calle Belitz previsto en el ámbito de Oñaurre.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 157.298,30 m<sup>2</sup>s  
Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 3.585,40 m<sup>2</sup>s

## - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 122.262,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 67.771,40 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante
  - Usos autorizados compatibles:
    - Terciario..... 2.360,00 m<sup>2</sup>t
  - El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el planeamiento de desarrollo aprobado.
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 23.035,30 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 2.730,50 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 20.304,80 m<sup>2</sup>s
- **Infraestructuras de Servicio (S)** ..... superficie : 1.655,90 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 854,95 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 800,95 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 13.930,50 m<sup>2</sup>s

## - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

En el suelo urbanizable sectorizado el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano adscrito al sector, la ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General, la cual es coincidente con la definida en el Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada aprobado.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

#### - CALIFICACION PORMENORIZADA

En el suelo urbanizable sectorizado, el régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo vigente.

En el suelo urbano adscrito al sector el presente Plan General contempla la calificación pormenorizada ya definida en el Plan de Sectorización y Ordenación Pormenorizada aprobado definitivamente con fecha 19-06-2009:

## - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

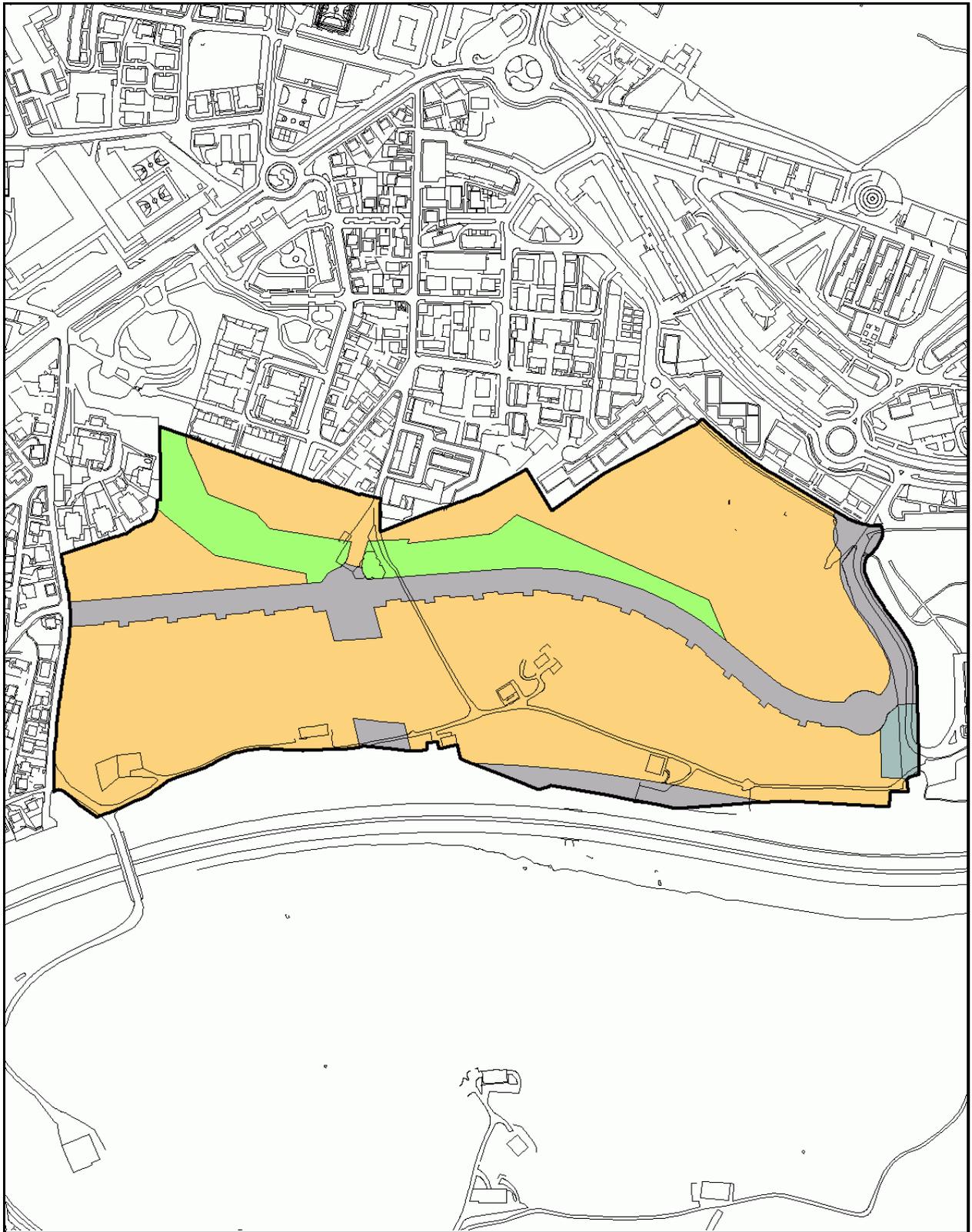
### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

En el presente ámbito se incluye el caserío Alzulegarre, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: TXENPERENEA**

**6.2.06**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

## ÁMBITO: TXENPERENEA

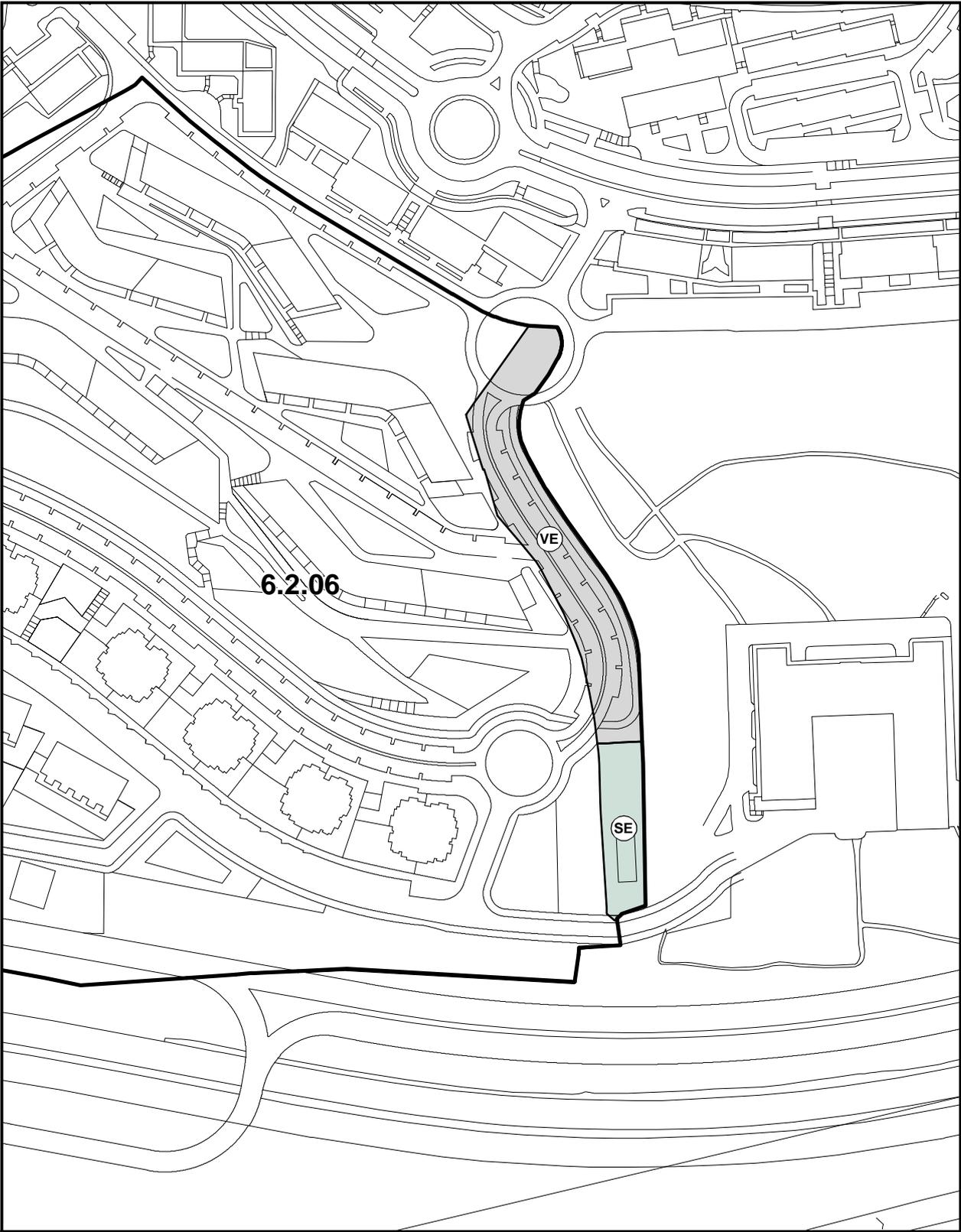
6.2.06

### FICHA DE CUANTIFICACIÓN

|   |   |   |
|---|---|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   | 160.883,70 m <sup>2</sup> s                 |
| - Calificación Global:  |   |   |
| - RESIDENCIAL (R)   | <b>Superficie:</b>                      | 122.262,00 m <sup>2</sup> s                 |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |   |
| - Sobre Rasante   | 0,554 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 67.771,40 m <sup>2</sup> t                  |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   | 40.662,84 m <sup>2</sup> t                  |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |   |
| Equipamiento privado  | 0,52 %                                  | 351,00 m <sup>2</sup> t (*)                 |
| Terciario Comercial   | 3,48 %                                  | 2.360,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |   |
| - Uso Residencial   |   | 65.060,40 m <sup>2</sup> t (*)              |
| - Uso Residencial Existente   |   | 2.048,00 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   | 63.012,40 m <sup>2</sup> t (*)              |
| - Vivienda Libre  | 25,00% /m <sup>2</sup> t                | 15.753,10 m <sup>2</sup> t (*) 180 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida  | 55,00% /m <sup>2</sup> t                | 34.656,82 m <sup>2</sup> t (*) 386 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada   | 20,00% /m <sup>2</sup> t                | 12.602,48 m <sup>2</sup> t (*) 128 viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |   |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |   |
| Equipamiento social   |   | 500,00 m <sup>2</sup> t                     |
| - INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO (S)  | <b>Superficie:</b>                      | 1.655,90 m <sup>2</sup> s                   |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)   | <b>Superficie:</b>                      | 13.930,60 m <sup>2</sup> s                  |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)  | <b>Superficie:</b>                      | 23.035,20 m <sup>2</sup> s                  |

**ÁMBITO: TXENPERENEA**

**6.2.06**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/2.000

**AMBITO: ALEI****6.2.08****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito abarca dos zonas. Una primera situada en el lado Sur de la Avenida Elizatxo entre el nº 33 y el Parque de Alai Txoko y otra segunda correspondiente al nº 7 de Lapitze Kalea, calle perpendicular a la citada avenida en el entorno de la glorieta de Elizatxo.

Se desarrolla sobre suelos de propiedad pública y en proporción similar de propiedad privada. El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante la edificación de varios bloques residenciales de pequeñas dimensiones con altura moderada.

En la primera zona se contempla la formalización de una alineación para la avenida Elizatxo, resultado de considerar la prevista en Oñaurre, teniendo en cuenta favorecer la prolongación del paseo peatonal de borde previsto en esta avenida, con la construcción de cinco edificaciones residenciales en bloque y en parcela, con un perfil de planta baja, dos plantas altas y ático en correspondencia con la tipología y el perfil del entorno. Se han previsto dos bloques al Oeste de la calle Alei, y tres al Este, dispuestos de tal forma que se favorezca la prolongación de la calle Munoa.

En la actuación se incorpora la realización de una rotonda de intersección de la avenida Elizatxo con la calle Olagizonen, favoreciendo la continuidad de la estructura viaria municipal. Asimismo se facilitará un paseo de borde paralelo a la avenida Elizatxo y al Sur de la misma. Asimismo se plantea la preservación del arbolado (plátanos) existente en la Calle Alei allí donde no interfiera con la nueva rotonda planteada, considerando además la necesidad de realizar en este punto la apertura del acceso al espacio configurado por la calle Alei, favoreciendo de esta forma los recorridos de distribución interna al nuevo barrio de Oñaurre.

En la segunda zona, correspondiente al nº7 de Lapitze kalea, se plantea dejar fuera de ordenación la edificación existente a fin de obtener el suelo necesario para la formalización de un itinerario peatonal alternativo al sur de la Avda. de Elizatxo y en paralelo a esta, desde el Parque Alai Txoko hasta la Calle Alarde.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo mediante el ensanchamiento de su acera Sur, hasta ahora ocupada de forma irregular por una serie de edificaciones y parcelas.

El objetivo de extender este ámbito a un conjunto de parcelas y situaciones es el de favorecer la gestión, indemnizaciones, etc., necesarias para la regularización de la Av. de Elizatxo.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 12.30,00 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 6.678,70 m<sup>2</sup>s

##### - Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 2.700,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 60 %

- Vivienda protegida ..... 20 %

- Vivienda tasada ..... 20 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 356,50 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 5.264,80 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

##### **- OTRAS DETERMINACIONES**

En este ámbito se han considerado los realojos de 4 viviendas con una superficie construida total de 518 m<sup>2</sup>, y que quedan fuera de ordenación.

Se ha previsto una ordenación residencial en base a cinco bloques residenciales con un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático retranqueada. Este criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

#### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

#### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

##### **- Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

##### **- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.

La ordenación prevista para el presente ámbito interfiere en la superficie limitadora definida para las servidumbres aeronáuticas configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008. A este respecto desde el presente planeamiento se considera adecuada una altura de la edificación (cota +52) que sobrepasa la máxima definida, por lo que para el desarrollo de este ámbito se deberá realizar un estudio de apantallamiento y seguridad que requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

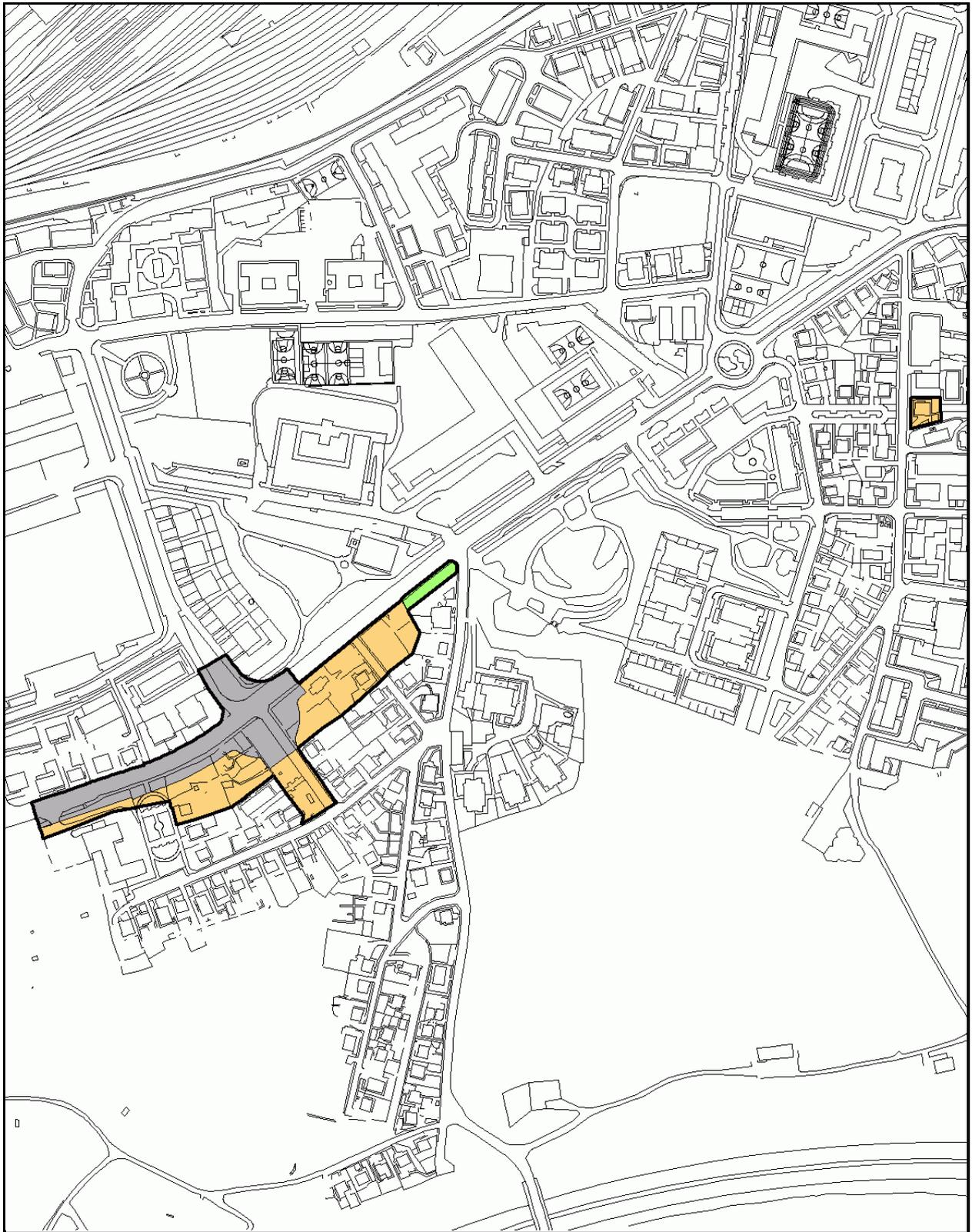
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, las alturas de las edificaciones del entorno, así como la altura máxima prevista para la nueva edificación a ubicar en el ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: ALEI**

**6.2.08**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ÁMBITO: ALEI**

**6.2.08**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                               |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 12.300,00 m <sup>2</sup> s    |
| <b>- Calificación Global:</b>   |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>            | 6.678,70 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 0,404 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 2.700,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 1.620,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                               |
| - Uso Residencial   |   |                               | 2.700,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 518,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 2.182,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.309,20 m <sup>2</sup> t (*) | 15 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 436,40 m <sup>2</sup> t (*)   | 5 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 436,40 m <sup>2</sup> t (*)   | 5 viv. (*)                    |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                               |
| <b>- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)</b>  |   | <b>Superficie:</b>            | 356,50 m <sup>2</sup> s       |
| <b>- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)</b>   |   | <b>Superficie:</b>            | 5.264,80 m <sup>2</sup> s     |

**AMBITO: RONDA SUR Y ENLACE****6.2.09****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado al sur del municipio de Irun y que incluye la solución de enlace viario a realizar en la autopista A-8, así como el enlace al oeste con la segunda rotonda prevista en el ámbito 6.2.01 "Oñaurre" y al este con la rotonda situada en la intersección con la calle San José Langilea, rotonda incluida en el ámbito 7.2.08 "Matxalagain".

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se contempla la realización de un enlace en la parte central del tramo de la autopista A-8 que se desarrolla por el término municipal, con el objetivo de posibilitar una mejor distribución del tráfico general de acceso a Irun.
- Este enlace se deberá conectar con la estructura urbana municipal con el objeto de asegurar su adecuado funcionamiento. Los ramales de encuentro con el enlace de la autopista formarán parte de un viario de ronda que debe permitir la distribución del tráfico en todo el municipio.
- Al oeste se prevé la conexión con la rotonda ya prevista en la ordenación del ámbito residencial 6.2.01 "Oñaurre", sobre un suelo de reserva ya obtenido a través de la gestión de este ámbito.
- Al este se prevé la conexión con la rotonda situada en la intersección con la calle San José Langilea, rotonda incluida en el ámbito 7.2.08 "Matxalagain". Este viario deberá realizarse por el borde norte de la autopista, deberá pasar sobre el viario de acceso al barrio de Olaberria y conectar con la mencionada rotonda. Desde este punto el viario de ronda se prolongará a través de la actuación prevista en el ámbito de "Matxalagain".

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Suelo Urbano .....                  | superficie : 9.161,70 m <sup>2</sup> s  |
| Suelo Urbanizable Sectorizado ..... | superficie : 38.233,00 m <sup>2</sup> s |
| Suelo No Urbanizable .....          | superficie : 66.821,40 m <sup>2</sup> s |

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 114.216,10 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

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

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

La ejecución de este tramo viario se abordará en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a las administraciones públicas competentes.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO****- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito:

**- Sistema General Viario (V)**

- Viario Interurbano (VI)..... superficie : 114.216,10 m<sup>2</sup>s

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de sistemas generales.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito, entre otros, es el siguiente:

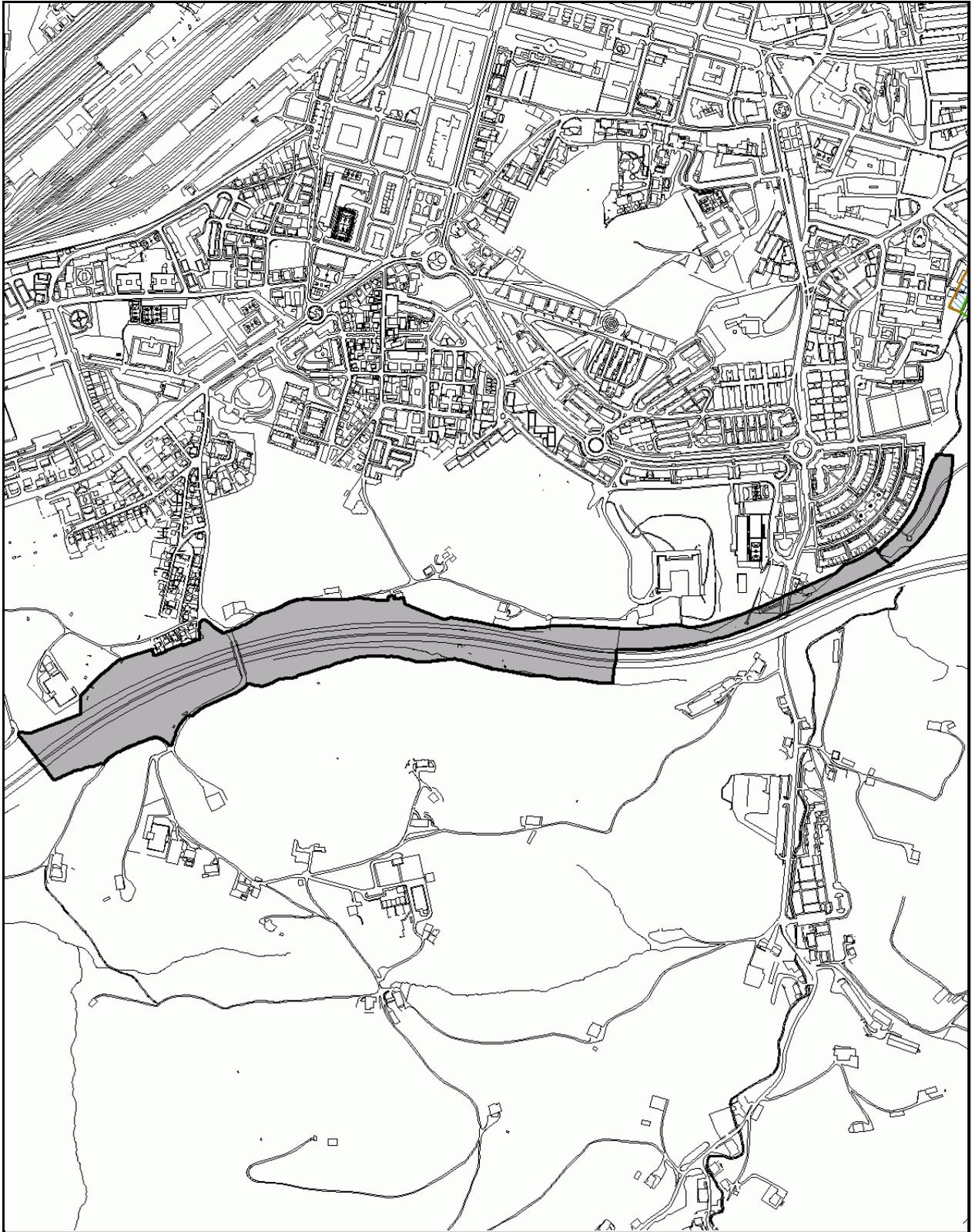
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: RONDA SUR Y ENLACE**

**6.2.09**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 10.000**

**ÁMBITO: RONDA SUR Y ENLACE**

**6.2.09**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |  |
|--|--|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 114.216,10 m <sup>2</sup> s                    |
| - Calificación Global:                                 |  |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           | <b>Superficie:</b> 114.216,10 m <sup>2</sup> s |

**AMBITO: ALARDE****6.3.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Sur de la ciudad, al Sur de la Glorieta de Elizatxo. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 24-07-2008.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Extensión hacia la zona Sur de Larreaundi de las características urbanas del entorno de la Avenida de Gipuzkoa, aportando hacia dicha zona condiciones de centralidad.
- Formalizar el telón de fondo de la Avenida de Gipuzkoa / Gipuzkoa Hiribidea.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 8.086,60 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 6.281,50 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 11.659,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 8.475,00 m<sup>2</sup>t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 1.584,00 m<sup>2</sup>t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 1.805,10 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

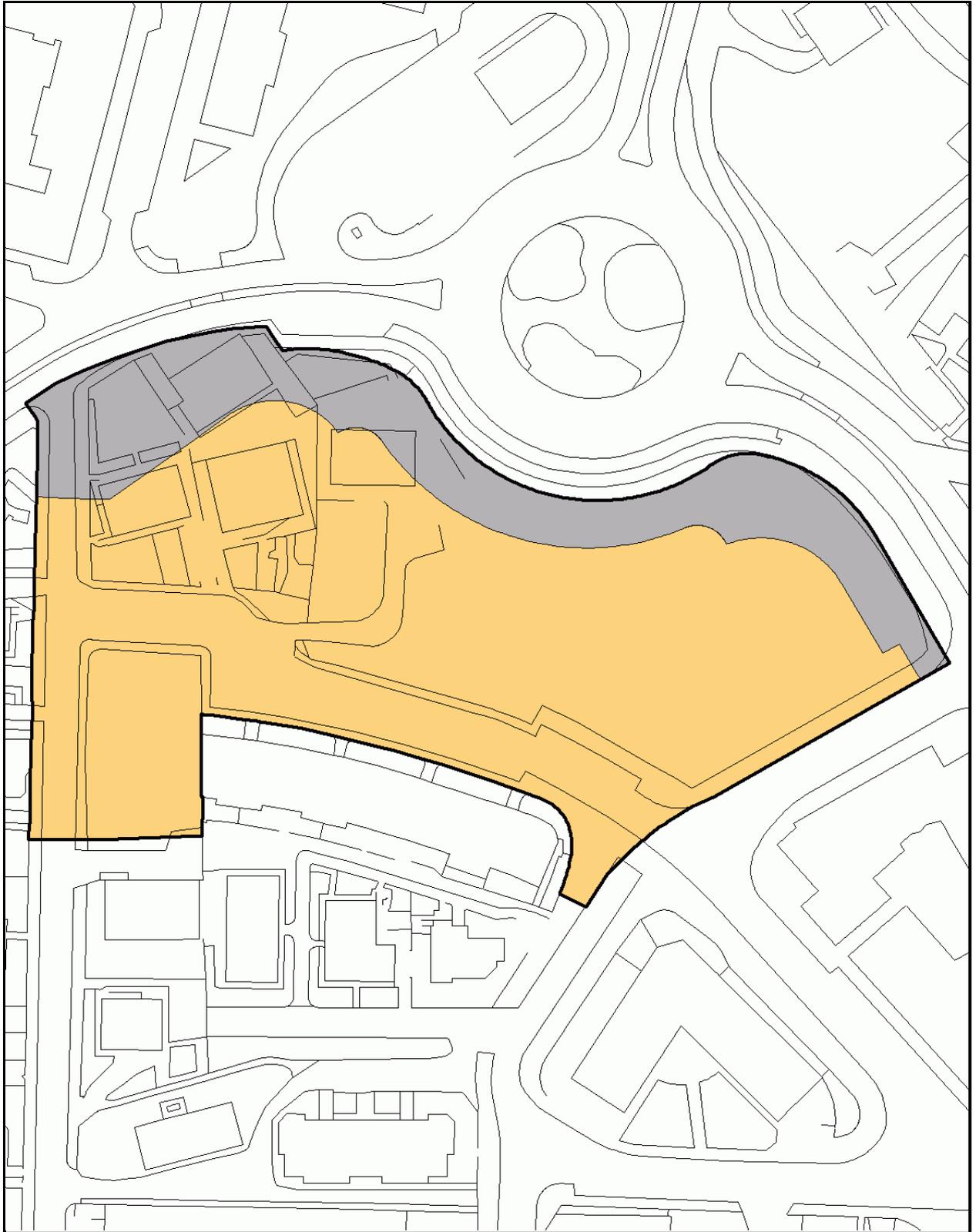
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ALARDE**

**6.3.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ÁMBITO: ALARDE**

**6.3.01**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                               |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 8.086,60 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)   | <b>Superficie:</b>                      |                               | 6.281,50 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 1,856 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 11.659,00 m <sup>2</sup> t    |
| - Bajo Rasante  | 72,69 % sobre rasante                   |                               | 8.475,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                               |                               |
| Equipamiento Social   | 5,22 %                                  |                               | 609,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| Terciario   | 13,59 %                                 |                               | 1.584,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                               |
| - Uso Residencial   |   |                               | 9.466,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)     |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 9.466,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 76,85% /m <sup>2</sup> t                | 7.274,62 m <sup>2</sup> t (*) | 83 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 4,62% /m <sup>2</sup> t                 | 437,33 m <sup>2</sup> t (*)   | 5 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 18,53% /m <sup>2</sup> t                | 1.754,05 m <sup>2</sup> t (*) | 20 viv. (*)                   |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                               |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)  | <b>Superficie:</b>                      |                               | 1.805,10 m <sup>2</sup> s     |

**AMBITO: GAIN - GAINEAN****6.3.03****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro de la ciudad, en el intersticio urbano que corresponde a Olazabalgaña / Cerro de Olazabal. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de espacios libres para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Gain-Gainean", aprobado definitivamente con fecha 30-05-2006.

Desde el presente Plan General se recogen las determinaciones establecidas por el Plan Especial aprobado definitivamente con fecha 28-11-2007.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Creación de un gran parque central en Olazabalgaña / Cerro de Olazabal, resolviendo los accesos al mismo desde el área urbana que lo envuelve.
- Construcción de un eje peatonal centrado con la fachada del Colegio del Pilar y perpendicular a la misma desde la calle Prudencia Arbide. La nueva ordenación integrará el colegio y la zona verde existente en la estructura urbana propuesta significando la presencia de la fachada del colegio desde dicha calle.
- La nueva edificación se adosará al testero del patio del colegio al objeto de despejar de edificaciones el encuentro con la Calle Prudencia Arbide.
- Creación de un espacio de esparcimiento junto a la residencia de religiosas posibilitando la existencia de una zona de paseo para las residentes en el entorno del edificio.
- Creación de una zona privada de aparcamiento junto al patio del colegio permitiendo la construcción bajo rasante.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 59.039,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Espacios Libres (L)**..... superficie : 59.039,00 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Espacios Libres se considera una edificabilidad física sobre rasante de 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

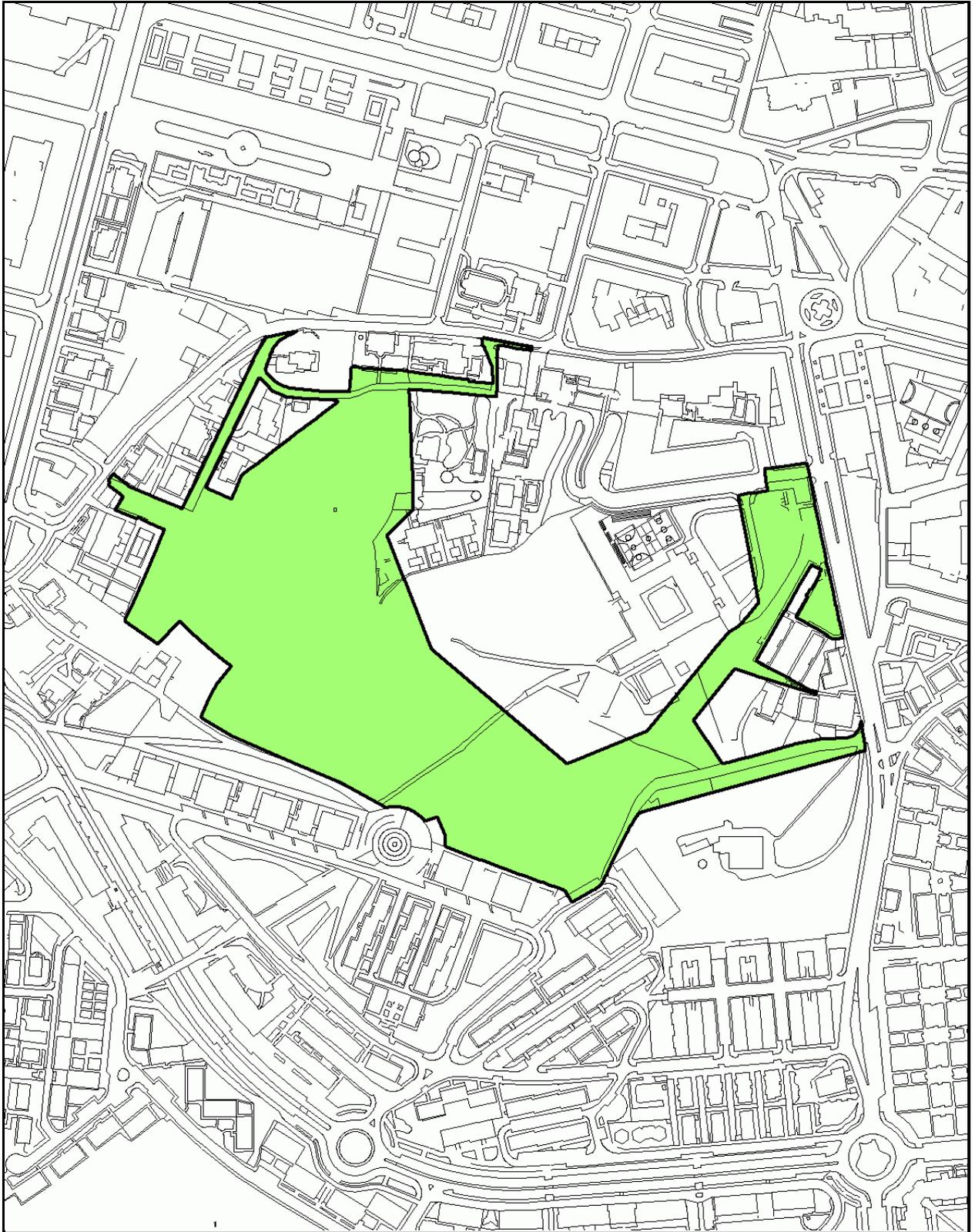
**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

En el presente ámbito se incluye las ruinas de la fortificación de Gai-Gain, consideradas como elemento de interés, el cual se integra en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: GAIN GAINEAN**

**6.3.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ÁMBITO: GAIN GAINEAN**

**6.3.03**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |                    |                            |
|--|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |                    | 59.039,00 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |                    |                            |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b> | 59.039,00 m <sup>2</sup> s |

**AMBITO: EGUZKITZALDE****6.3.08****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Sureste de la ciudad, al Sur del Antiguo Hospital, entre la calle Ama Birjiña Mirarietakoa / Virgen Milagrosa y la regata de Olaberria. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial aprobado definitivamente con fecha 27-05-2009.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Ordenación del sector trasero del antiguo hospital, potenciando el carácter público y de equipamiento urbano del área.
- Creación de un equipamiento escolar que atienda a la necesidad de creación de nuevas plazas en escuelas infantiles de primer ciclo.
- Adecuación de la zona deportiva existente, cumpliendo con lo indicado en la propuesta de ámbito zonal del Plan de Equipamientos Deportivos del Patronato de Deportes de Irun ordenando un campo de fútbol de hierba artificial y, por otra, con la propuesta del "Grupo de mejora para el Tráfico y Aparcamiento" permitiendo la construcción de un aparcamiento subterráneo en toda la parcela.
- Ordenar un nuevo viario que conecte la calle San José Langilea y Santa Elena de forma que se cree un nuevo recorrido que cuente a su vez con un bidegorri que transcurra paralelo al viario así como un paseo peatonal a lo largo de la regata y el canal.
- Ordenar la parcela de equipamiento religioso existente planteando la ampliación de la edificación actual.
- Ordenar una zona de aparcamiento, en una nueva disposición de la calle Victoriano Juaristi, nuevo aparcamiento en Ama Birjiña Mirarietakoa / calle Virgen Milagrosa y nuevas plazas en la calle San José Langilea.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 34.108,00 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 3.638,40 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 20.152,70 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 8.251,90 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 2.065,00 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General. En el marco de este planeamiento pormenorizado se contempla la edificabilidad física total de los equipamientos existentes y propuestos.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

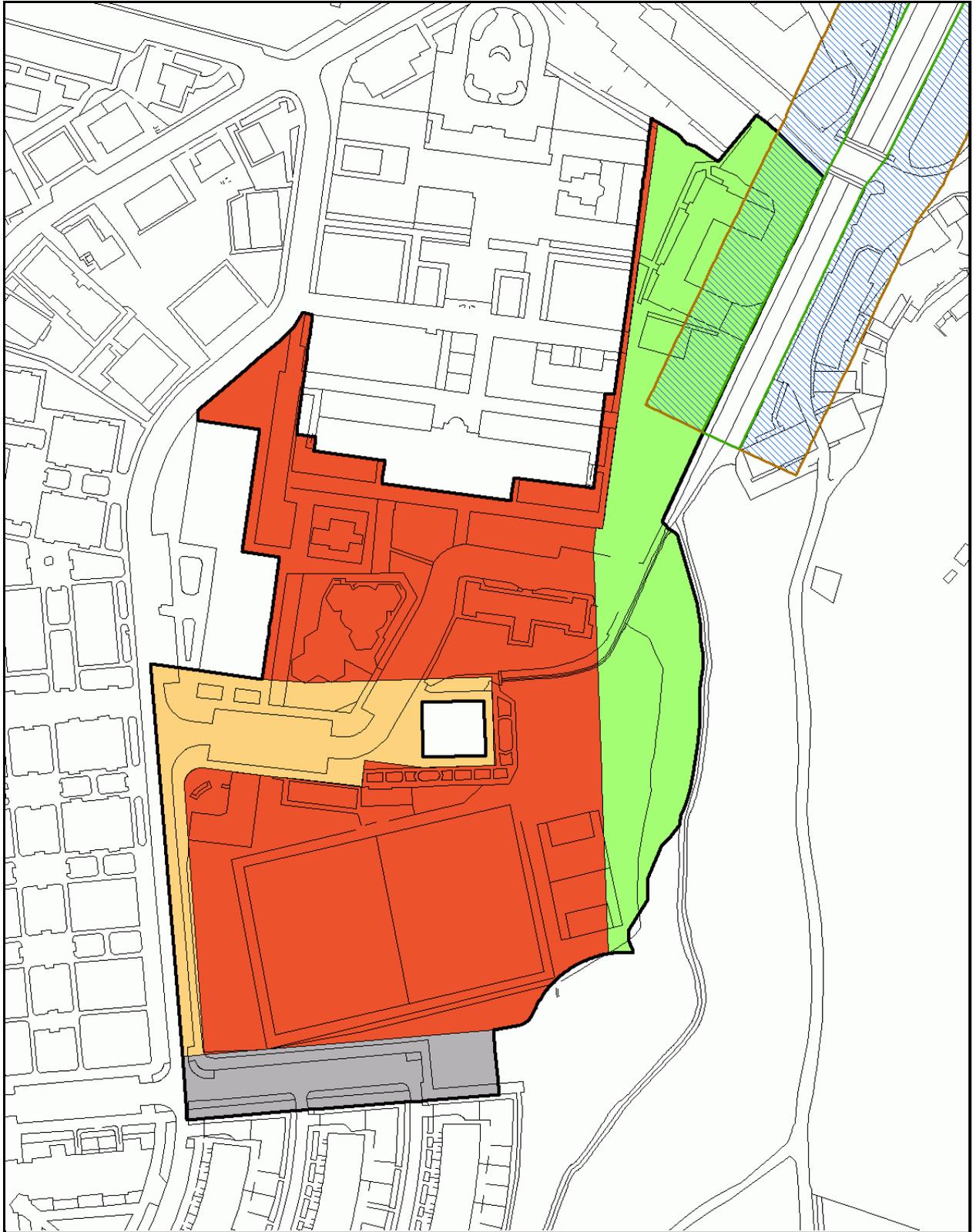
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en las zonas de protección arqueológica y de marisma definidas en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para las que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: EGUZKITZALDE**

**6.3.08**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: EGUZKITZALDE**

**6.3.08**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   | 34.108,00 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |   |                            |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)                    | <b>Superficie:</b>                      | 20.152,70 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                            |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |                            |
| Equipamiento Institucional                             |   | 350,00 m <sup>2</sup> t    |
| Equipamiento Deportivo                                 |   | 1.420,00 m <sup>2</sup> t  |
| Equipamiento Escolar                                   |   | 6.081,00 m <sup>2</sup> t  |
| - RESIDENCIAL (R)                                      | <b>Superficie:</b>                      | 3.638,40 m <sup>2</sup> s  |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                            |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |                            |
| Equipamiento Religioso                                 |   | 580,00 m <sup>2</sup> t    |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b>                      | 8.251,90 m <sup>2</sup> s  |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           | <b>Superficie:</b>                      | 2.065,00 m <sup>2</sup> s  |

**AMBITO: OSINBIRIBIL****7.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Norte de la ciudad, entre el Río Bidasoa, los canales de Dunboa y Artia y la carretera GI-636. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de espacios libres para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Área de Txingudi", aprobado definitivamente el 29-07-1994.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Estos objetivos consisten básicamente, para el área de Oxinbiribil, en la ordenación de los terrenos para la creación de un gran parque junto al centro de la ciudad, compatible con el valor ecológico-ambiental del área. La ordenación del parque tendrá en cuenta la condición de colindante con el río, integrando las características ambientales producidas en el elemento fluvial y la situación de borde de la Variante Norte procurando mitigar el impacto ambiental negativo del tráfico.
- Mejora de las actuales conexiones del área con la zona residencial próxima de Dunboa.
- La ordenación se realizará con la previsión de reservar un futuro ensanchamiento de la variante Norte.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 96.077,70 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 96.077,70 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el vigente "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Área de Txingudi".

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: OSINBIRIBIL**

**7.1.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ÁMBITO: OSINBIRIBIL**

**7.1.01**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |                    |                            |
|--|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |                    | 96.077,70 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |                    |                            |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b> | 96.077,70 m <sup>2</sup> s |

**AMBITO: ALTZUKAITZ**

**7.2.02**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Este de la ciudad, al sur de Palmera-Montero. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Alzukaiatz", aprobado definitivamente con fecha 1-02-2005, considerando ahora la calificación global como sistema general viario de las partes de la calle circular de la plaza Juan Wollmer y de la calle Alzukaiatz incluidas en este ámbito.

Desde el presente Plan General se recogen las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 30-03-2005 así como las definidas en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 24-02-2010.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Recuperar ambientalmente el canal de Artia, como elemento estructurante y de conexión entre los territorios de Ibarla (acceso a la zona rural de especial interés) y Oxinbiribil (borde de río Bidasoa).
- Integrar los trazados urbanos básicos de la ciudad como resultan ser la variante Norte y el Nuevo viario que se proyecta al Sur de la calle Ermita desde la presente revisión.
- Integrar los polígonos residenciales construidos al este del Canal de Artia, mediante la recalificación residencial que permite eliminar la actual discontinuidad urbana existente al Este del núcleo residencial de Arbes.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 24.940,20 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 15.698,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 36.290,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 26.334,00 m<sup>2</sup>t
  - Usos autorizados compatibles:
    - Terciario..... 1.000,00 m<sup>2</sup>t
  - El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el planeamiento de referencia.
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 4.053,30 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 5.188,90 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

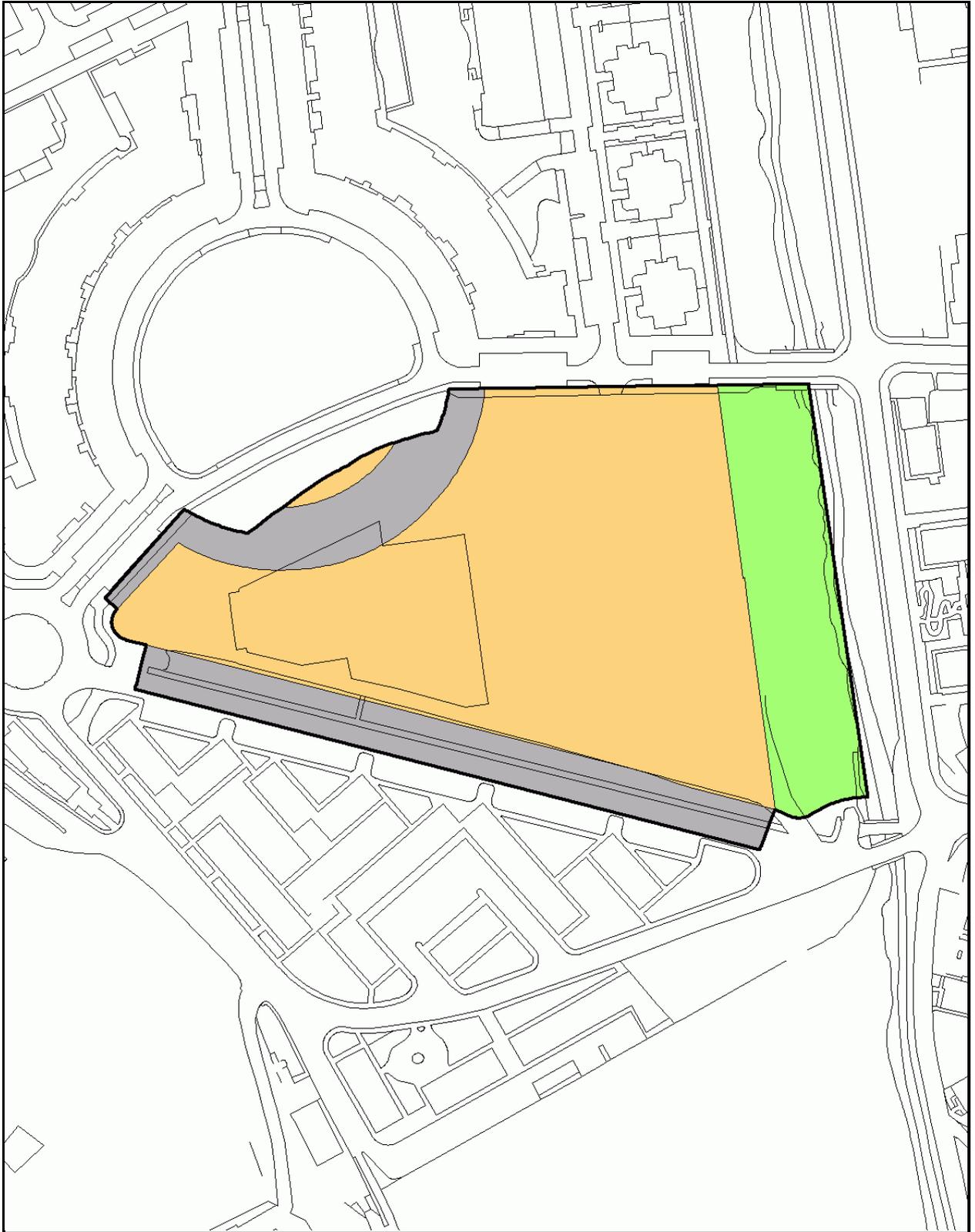
**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ALTZUKAITZ**

**7.2.02**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

**ÁMBITO: ALTZUKAITZ**

**7.2.02**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                                | 24.940,20 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                                |                                |
| - RESIDENCIAL (R)   | <b>Superficie:</b>                      |                                | 15.698,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante   | 2,312 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 36.290,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 72,57 % sobre rasante                   |                                | 26.334,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                                |                                |
| Terciario   | 2,76 %                                  |                                | 1.000,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                                |                                |
| - Uso Residencial   |   |                                | 35.290,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                                | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                                | 35.290,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 80,00% /m <sup>2</sup> t                | 28.232,00 m <sup>2</sup> t (*) | 297 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t                | 7.058,00 m <sup>2</sup> t (*)  | 74 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 0,00% /m <sup>2</sup> t                 | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      | viv. (*)                       |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                                |                                |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                                |                                |
| Equipamiento Cultural   |   |                                | 700,00 m <sup>2</sup> t        |
| Equipamiento Social   |   |                                | 1.692,00 m <sup>2</sup> t      |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)   | <b>Superficie:</b>                      |                                | 4.053,30 m <sup>2</sup> s      |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)  | <b>Superficie:</b>                      |                                | 5.188,90 m <sup>2</sup> s      |

**AMBITO: ARBES****7.2.04****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado la zona Centro / Este de la ciudad, y linda en su borde Este con la regata de Ibarrola y en el borde Sur con la autopista A-8 . El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Arbes", aprobado definitivamente con fecha 25-11-2009, documento que asimismo incluye determinaciones de rango de planeamiento de desarrollo.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- El ámbito se ordena por un lado, condicionado por la regata Artia, para proteger sus características naturales y la flora y fauna que la acompañan. Así se opta por establecer un sistema general de espacios libres que protege el cauce y con él conformar el límite este del ámbito.
- Por otro lado, el sur del ámbito se delimita por la autopista A-8 y así resulta necesario el sistema general viario que se establece en los terrenos pertenecientes al talud de la autopista, propiedad de la Diputación General de Gipuzkoa.
- La ordenación de la superficie de equipamiento, responde al criterio de, por un lado continuar con la trama urbana estableciendo la superficie edificable al norte del ámbito y, por otro, ordenar la parcela de equipamiento deportivo al sur estableciendo así la transición entre el centro urbano de la ciudad y el comienzo del entorno rural al otro lado de la autopista.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 33.117,40 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 27.393,50 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 3.499,50 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 1.249,50 m<sup>2</sup>s
- **Cauces Fluviales (C)** ..... superficie : 974,90 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el documento de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Arbes", aprobado definitivamente con fecha 25-11-2009, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el documento de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Arbes" aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

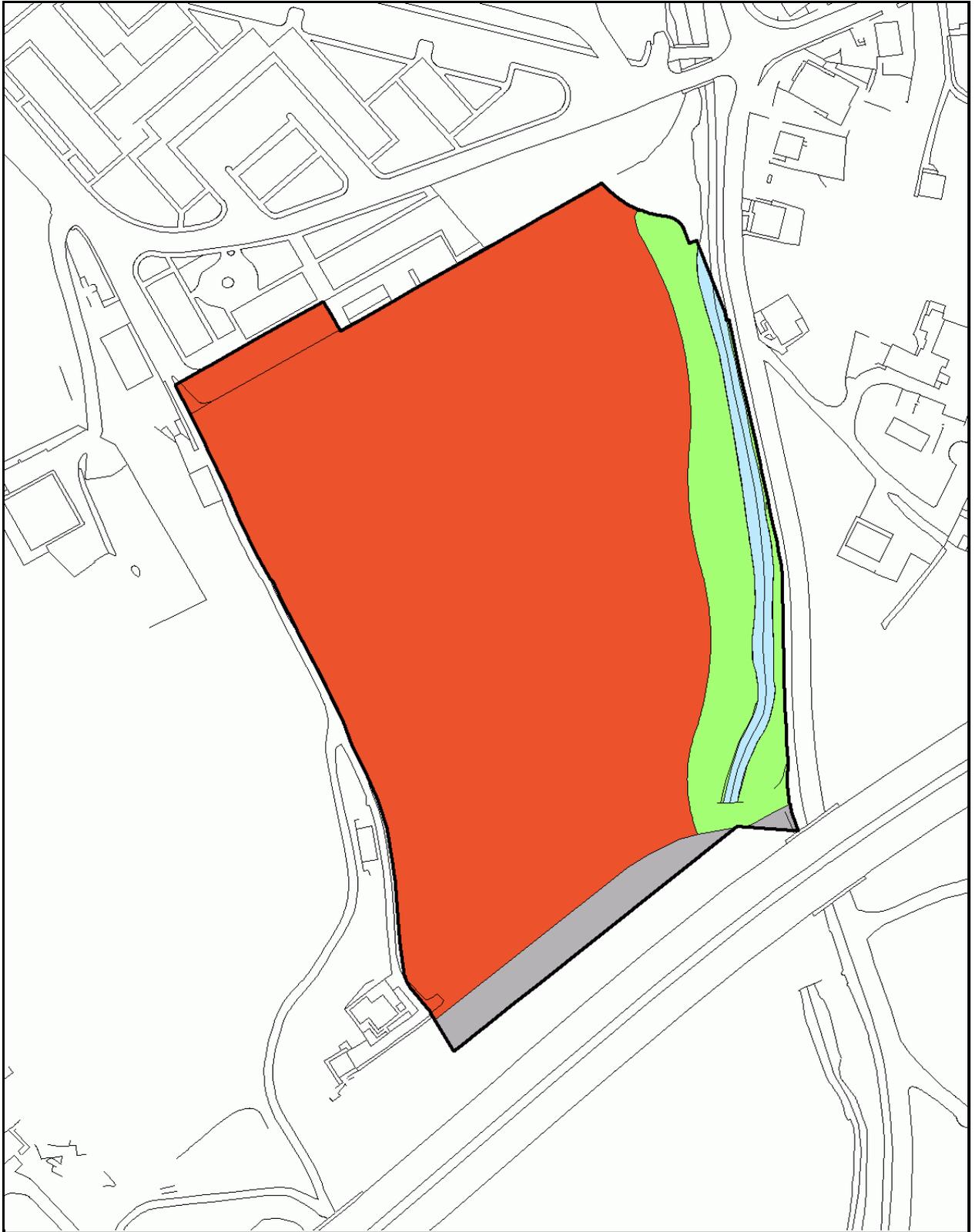
**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ARBES**

**7.2.04**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

**ÁMBITO: ARBES**

**7.2.04**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   | 33.117,40 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |   |                            |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)                    | <b>Superficie:</b>                      | 27.393,50 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                            |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Bajo Rasante   | % sobre rasante                         | m <sup>2</sup> t           |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |                            |
| Equipamiento Deportivo                                 |   | 1.000,00 m <sup>2</sup> t  |
| Equipamiento Asistencial                               |   | 14.000,00 m <sup>2</sup> t |
| - CAUCES FLUVIALES (C)                                 | <b>Superficie:</b>                      | 974,90 m <sup>2</sup> s    |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b>                      | 3.499,50 m <sup>2</sup> s  |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)                           | <b>Superficie:</b>                      | 1.249,50 m <sup>2</sup> s  |

**AMBITO: ERMITA****7.2.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado en la calle Ermita y previsto para la ubicación de una ordenación residencial apoyada en esta calle.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Construcción de viviendas apoyadas en la calle Ermita, consolidando la morfología residencial característica del entorno. La ordenación deberá contemplar la regularización del trazado de esta calle, así como permitir la conservación de las visuales existentes desde la calle Santa Elena de la ladera situada al sur del ámbito.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 2.323,28 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 2.323,28 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 1.800,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

**- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Vivienda libre ..... 100 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

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

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

#### - CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

##### - Residencial (R)

- Residencial en Parcela (RP) ..... superficie : 2.010,80 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Física:
  - Sobre rasante ..... 1.800,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante ..... 60 % de la edific. sobre rasante
- Espacios Libres Peatonales (LL) ..... superficie : 167,90 m<sup>2</sup>s
- Viario Urbano Local (VL) ..... superficie : 144,58 m<sup>2</sup>s

#### - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

#### - OTRAS DETERMINACIONES

En la documentación grafica adjunta se incorporan las alineaciones máximas que se deberán contemplar, las cuales se establecen en correspondencia con la edificación existente y para la consecución de los objetivos descritos.

Se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

## **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el

Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

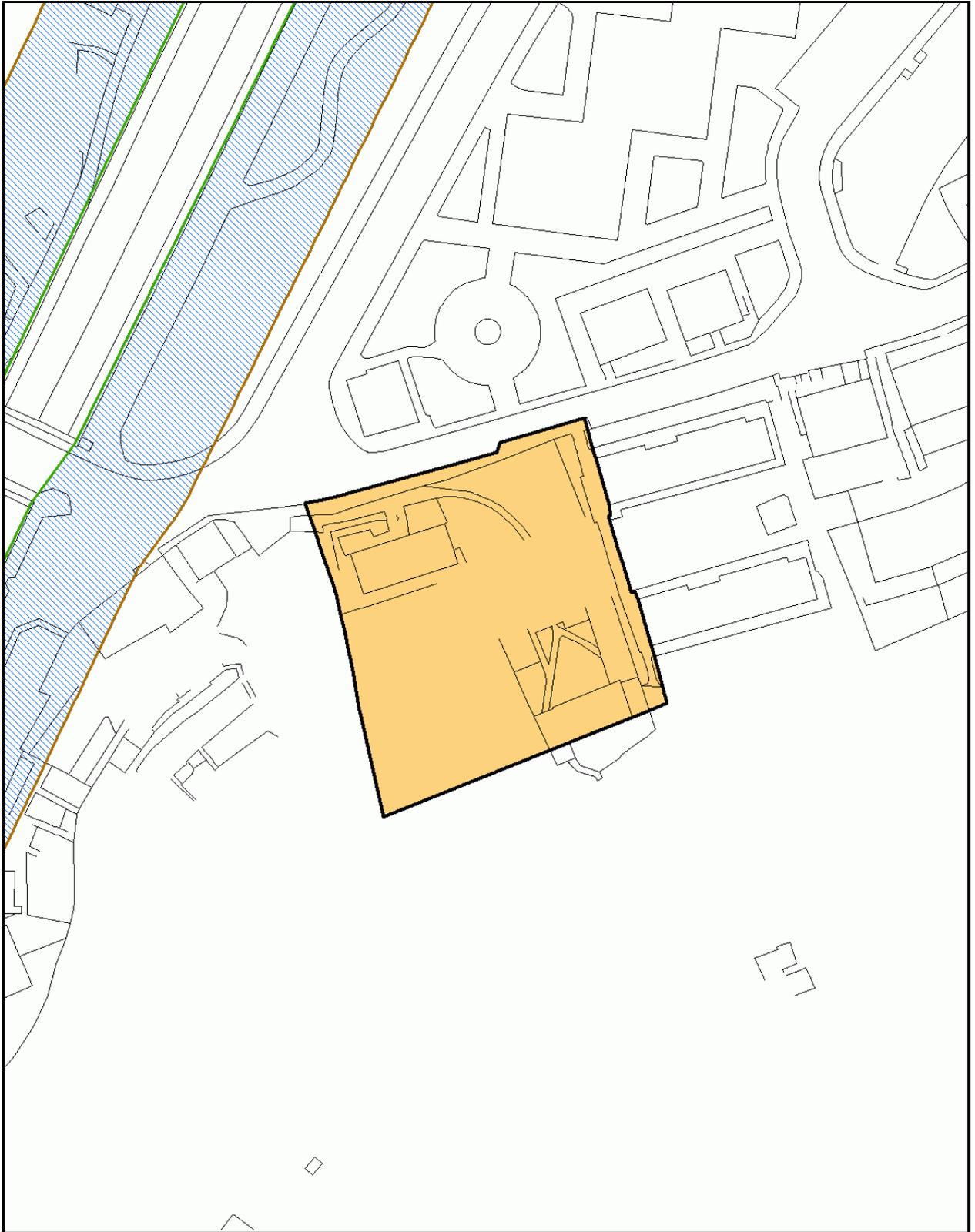
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: ERMITA**

**7.2.05**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: ERMITA**

**7.2.05**

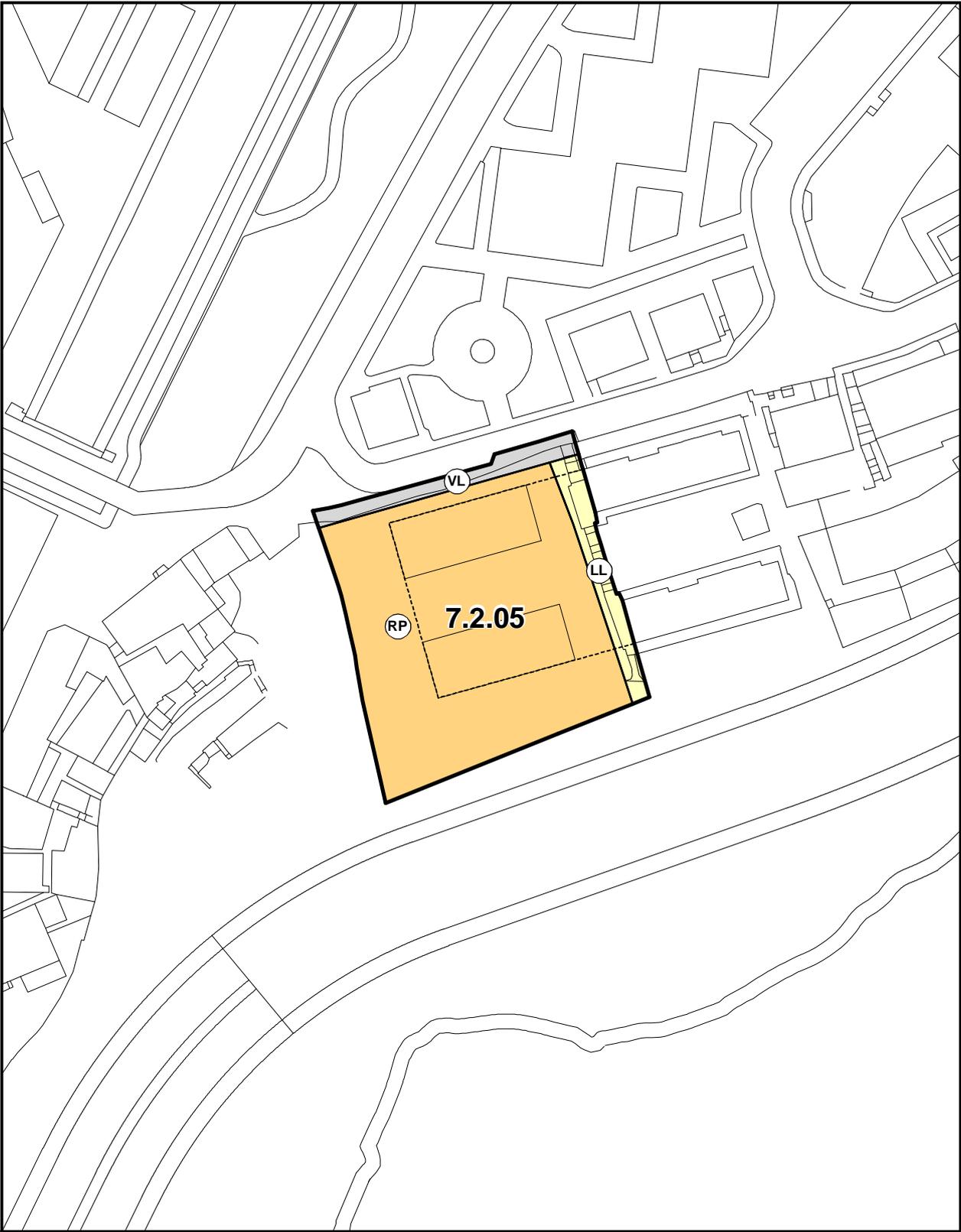
**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                             |                               |
|--|---|-----------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                             | 2.323,28 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:   |   |                             |                               |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>          | 2.323,28 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                             |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,775 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                             | 1.800,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                             | 1.080,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                             |                               |
| - Uso Residencial  |   |                             | 1.800,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                             | 1.217,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                             | 583,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t Δ             | 583,00 m <sup>2</sup> t (*) | 7 viv. (*)                    |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)        | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)        | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**ÁMBITO: ERMITA**

**7.2.05**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/1.000

**AMBITO: MATXALAGAIN****7.2.08****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en torno a las laderas de la colina de Matxalagain y se extiende hasta el actual límite del suelo urbano formado por las calles Ermita y Arbesko Errota abarcando terrenos hasta ahora clasificados como suelo no urbanizable.

Asimismo este ámbito está vinculado a una zona de suelo actualmente clasificada como urbano por considerarse necesaria para el objetivo de asegurar la adecuada conexión con la estructura viaria existente y la relación con el borde construido.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante la asignación de un aprovechamiento que se materializará en una ordenación residencial en altura a situar en el frente Este de la ladera de Matxalagain y en la parte más baja de la misma, articulada adecuadamente para asegurar su mejor adaptación al terreno.

Por razones de gestión y preservación de su actual carácter, la zona de parcelas de tipo rural con edificaciones residenciales y agroganaderas existentes sobre la colina de Matxalagain a los lados del camino de Ibaieta, queda excluida del nuevo ámbito urbanizable y es objeto de aplicación de una normativa específica con el objeto de consolidar los edificios existentes que tengan uso residencial, excluyendo las edificaciones que alberguen otro tipo de usos agroganaderos o industriales incompatibles con la calificación residencial.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El primer objetivo de esta actuación es el desarrollo de una ordenación residencial en el borde oriental de la ladera mediante una edificación en altura que esté en correspondencia con los valores topográficos del entorno y que permita la regularización de la estructura viaria.

Igualmente es objetivo de esta actuación la preservación de los valores medioambientales de la zona alta de la colina de Matxalagain partiendo de la base de su no edificabilidad por razones, tanto topográficas como por las servidumbres aeronáuticas, convirtiéndola en un parque de tipo periurbano con excelentes vistas sobre la ciudad, la bahía y el monte.

Asimismo como objetivo de esta actuación se considera el de contribuir, con el viario que es necesario construir para dar acceso al desarrollo de la misma, a completar el tramo del viario de circunvalación que discurrirá por el borde Oeste y Norte de la colina y que forma parte de la Ronda Sur prevista.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 150.033,80 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 24.825,20 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 59.385,60 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 4.091,60 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 55.294,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 33.087,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario ..... 10 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 25 %
- Vivienda protegida ..... 55 %
- Vivienda tasada ..... 20 %
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales deberá contemplarse en la ordenación pormenorizada a desarrollar para el presente ámbito.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 22.210,80 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 9.253,00 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 12.957,80 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 93.262,60 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 11.480,60 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 81.782,00 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial. En el suelo urbanizable sectorizado, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se define la ordenación pormenorizada.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

## 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

### - CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado del Sector serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada del suelo urbano adscrito al Sector definido:

#### - Residencial (R)

- Viario Urbano Distribuidor (VD)..... superficie : 352,80 m<sup>2</sup>s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 3.738,90 m<sup>2</sup>s

#### - Sistema General Viario (V)

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 5.407,60 m<sup>2</sup>s  
Conexión entorno Ribera
- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 3.845,40 m<sup>2</sup>s  
Conexión entorno Alzukaiatz

#### - Sistema General de Espacios Libres (L)

- Parques y áreas recreativas (LP)..... superficie : 11.480,60 m<sup>2</sup>s

### - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

## - OTRAS DETERMINACIONES

En el entorno de Ribera se prevé la realización de una rotonda de dimensiones adecuadas y que permita la intersección del viario de Ronda Sur con la calle San José Langilea, calle prolongación de la Avenida de Euskal Herria.

En Alzukaitz Kalea/Calle Alzukaitz será necesaria la obtención del suelo para la ejecución de una rotonda viaria de mayores dimensiones a la actual para poder absorber adecuadamente los tráfico que provengan de la nueva actuación.

La ejecución del nuevo viario en el tramo que se encuentra en suelo urbano obliga a dejar fuera de ordenación las edificaciones situadas al este del ámbito, en los números 9, 11 y 13 de la calle Ermita y nº8 de la calle Arbesko Errota. Por lo tanto quedan vinculadas al ámbito las obligaciones derivadas de esta intervención en suelo urbano.

Las edificaciones actualmente localizadas en suelo urbano que han quedado fuera de ordenación urbanística suponen una superficie construida total de 1.172 m<sup>2</sup>, así como el realojo de las 8 viviendas existentes.

Será preciso adaptar el conjunto de la ordenación a los viarios existentes: calles Ermita y Arbesko Errota, y ello con el objeto de consolidar el mayor número posible de las edificaciones sitas al norte del ámbito y apoyadas en la calle Ermita si fueran compatibles, reajustando si es preciso los límites del nuevo viario propuesto y reduciendo igualmente las afecciones sobre los accesos.

En el desarrollo de la actuación podría ser conveniente prolongar la calle Arbesko Errota en la base de la ladera hasta conectar con el viario de servicio a la nueva zona residencial.

Será necesario adaptar las edificaciones para evitar al máximo los desmontes, razón por la que para su concreta ubicación se ha elegido la ladera Este al ser ésta la que menos pendiente presenta y la que presenta, a su vez, una mejor relación con el nuevo viario de soporte.

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado, considerando la posibilidad de aumentar una planta en puntos singulares de la ordenación. El criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

Será necesario conectar con las redes principales de servicio del barrio de Arbes.

## **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

A este respecto el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la solución de enlace con el suelo urbano, asegurando la integración con la trama urbana en los entornos de Ribera y Altzukaitz localizados al suroeste y noreste del ámbito respectivamente. Asimismo se deberá considerar la conexión con las redes de infraestructuras municipales.

Se sugiere la delimitación como Actuación Integrada del suelo incluido en este ámbito, determinación a ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

## **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Suelos contaminados:

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y

legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

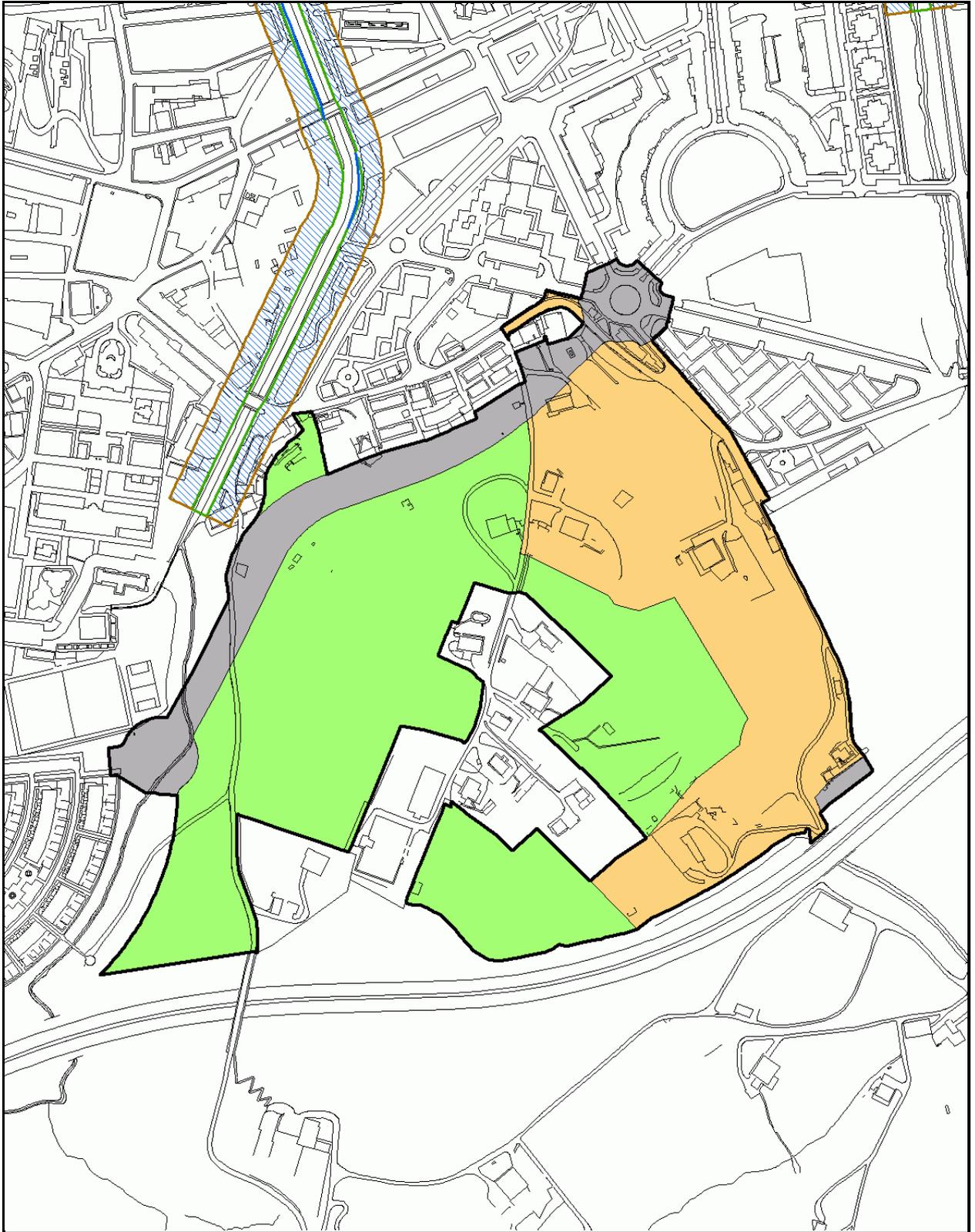
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito incluye una pequeña parte de la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: MATXALAGAIN**

**7.2.08**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: MATXALAGAIN**

**7.2.08**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

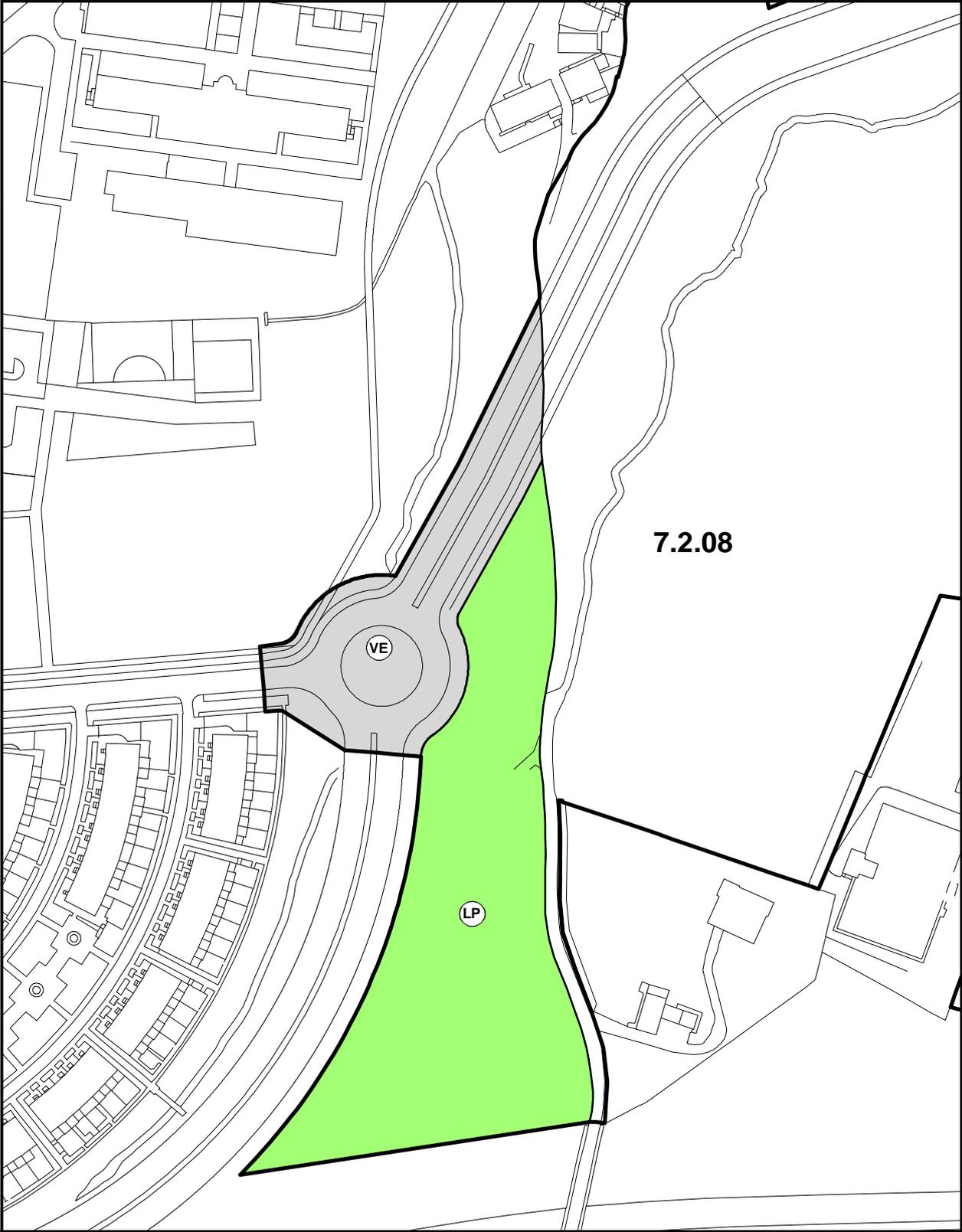
|  |   |                                |                                |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                                | 174.859,00 m <sup>2</sup> s    |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |                                |                                |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>             | 59.385,60 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante  | 0,557 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 33.087,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                                | 19.852,20 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |                                |                                |
| Terciario  |   | 5,00 %                         | 1.654,35 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                                |                                |
| - Uso Residencial  |   |                                | 31.432,65 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                                | 1.172,65 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                                | 30.260,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 25,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 7.565,00 m <sup>2</sup> t (*)  | 89 viv. (*)                    |
| - Vivienda Protegida   | 55,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 16.643,00 m <sup>2</sup> t (*) | 196 viv. (*)                   |
| - Vivienda Tasada  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 6.052,00 m <sup>2</sup> t (*)  | 71 viv. (*)                    |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

|                                       |  |                    |                            |
|---------------------------------------|--|--------------------|----------------------------|
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) |  | <b>Superficie:</b> | 93.262,60 m <sup>2</sup> s |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)          |  | <b>Superficie:</b> | 22.210,80 m <sup>2</sup> s |

**ÁMBITO: MATXALAGAIN (ENTORNO RIBERA)**

**7.2.08**

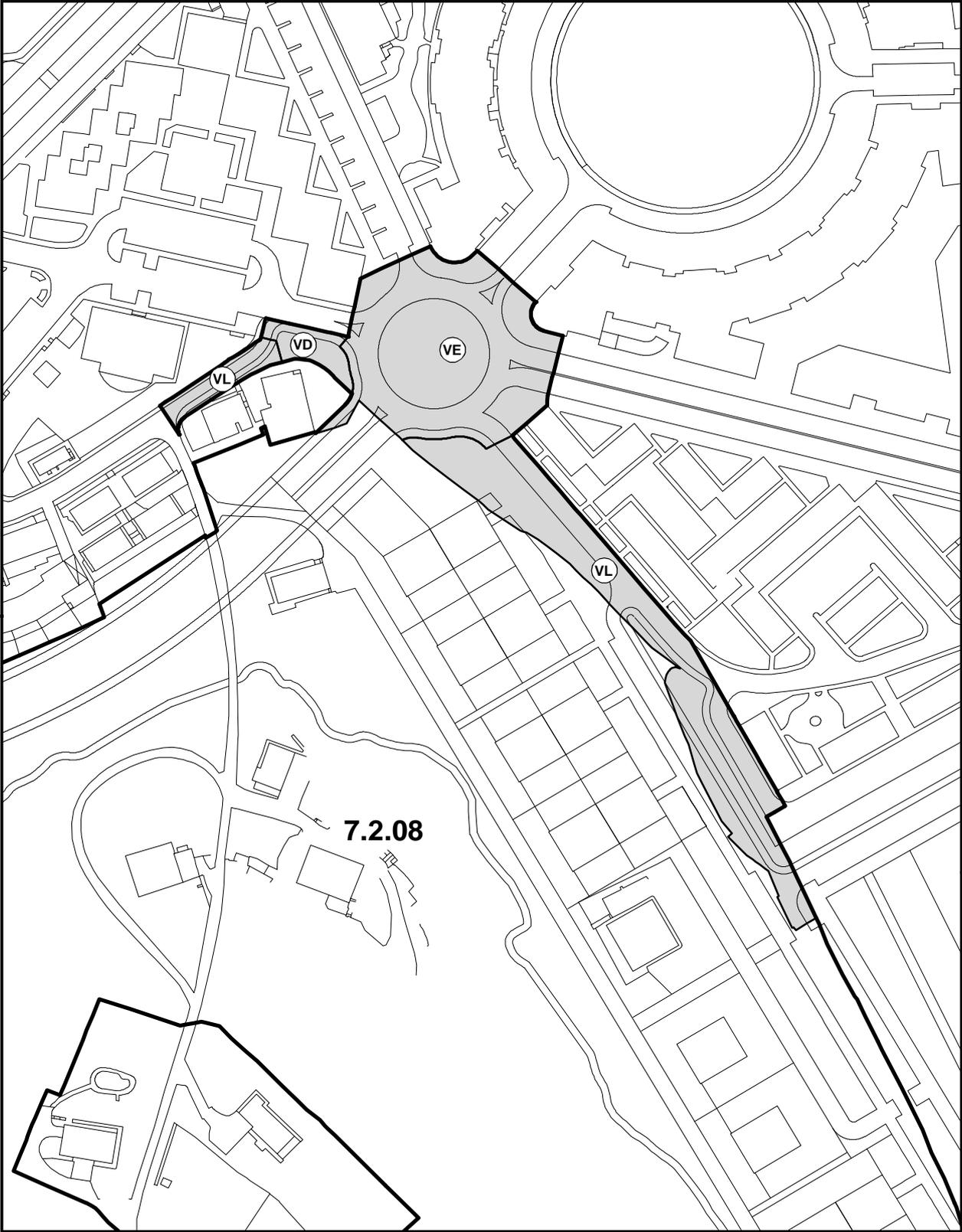


**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/2.000

**ÁMBITO: MATXALAGAIN (ENTORNO ALTZUKAITZ)**

**7.2.08**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/2.000**

**AMBITO: AZKEN PORTU****8.1.02****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado al norte del municipio y al oeste del actual equipamiento deportivo de Azken Portu. Se contempla la posible ampliación del equipamiento deportivo, así como la recuperación de resto del área como espacio libre en el borde del río Bidasoa, derribando las edificaciones existentes en la calle Thalamas Labandibar, que se encuentran en su mayoría en estado ruinoso.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Los criterios de ordenación será definidos por el planeamiento de desarrollo, que tendrá en cuenta los criterios de recuperación de la ribera del río Bidasoa establecidos en el “Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del área de Txingudi”, así como la valoración del espacio libre como paseo de borde de la ribera del río y confluencia de la calle Thalamas Labandibar.
- Se contempla igualmente la posibilidad de ampliación del actual equipamiento deportivo, actuación que se deberá entender con un criterio de articulación y remate de lo ya construido.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 10.002,98 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 2.180,05 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General de Espacios Libres (L)**..... superficie : 7.822,93 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física de 5.000,00 m<sup>2</sup>t destinada a la ampliación del equipamiento deportivo.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Dominio público marítimo terrestre y zonas de protección del mismo.

Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa

- Suelos contaminados:

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones

configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

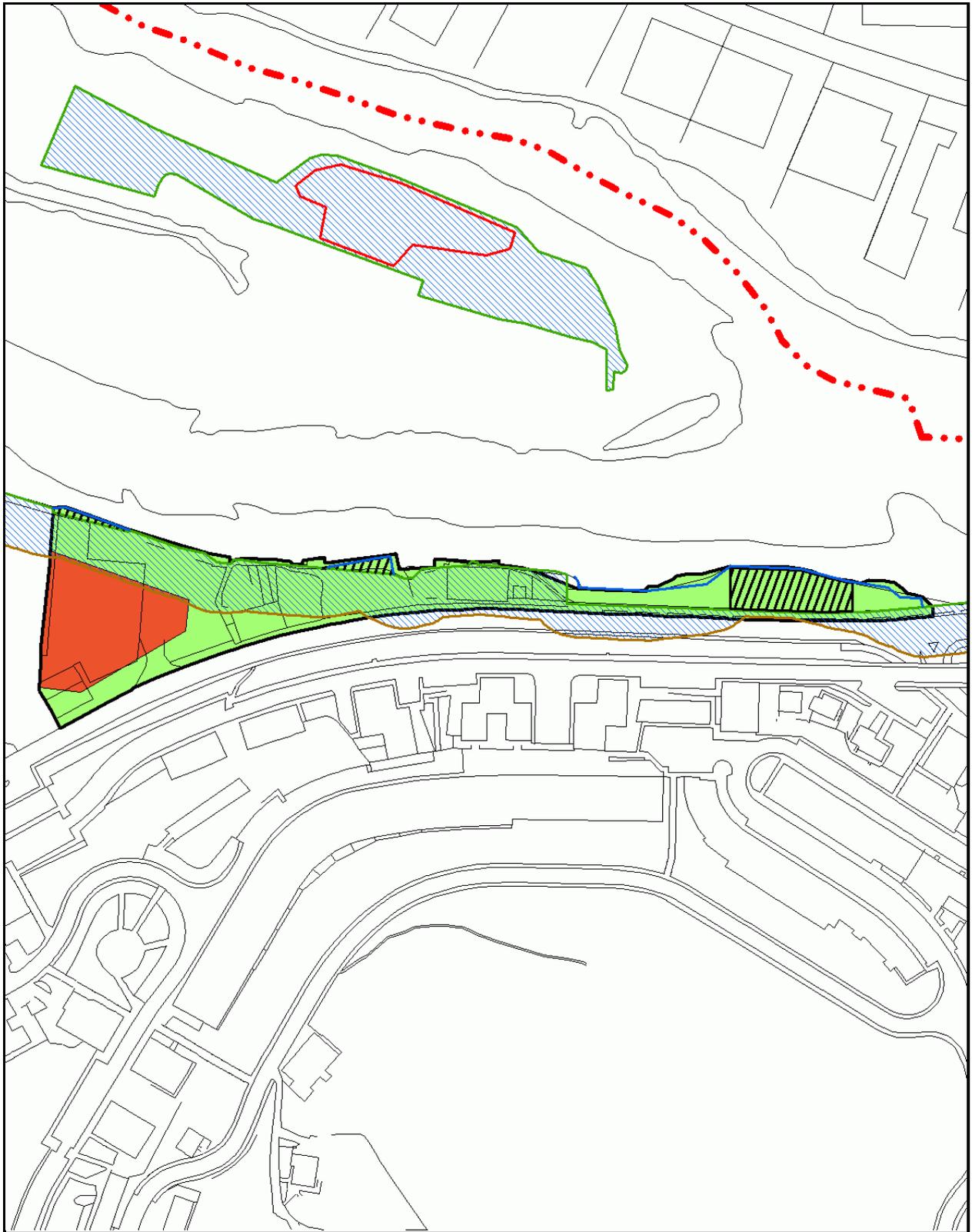
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: AZKEN PORTU**

**8.1.02**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.500

**ÁMBITO: AZKEN PORTU**

**8.1.02**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   |  | 10.002,98 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |   |  |                            |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)                    | <b>Superficie:</b>                      |  | 2.180,05 m <sup>2</sup> s  |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |  |                            |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |  | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    |  | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |  |                            |
| Equipamiento Deportivo                                 |   |  | 5.000,00 m <sup>2</sup> t  |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)                  | <b>Superficie:</b>                      |  | 7.822,93 m <sup>2</sup> s  |

**AMBITO: ARTIA**

**8.1.03**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Este del Canal de Artia en la ladera Oeste de Portugain. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de residencial para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 27-10-1999, así como las establecidas en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobada definitivamente con fecha 26-06-2006.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Reordenación de un programa residencial y de equipamientos en las parcelas no edificadas existentes en la ladera existente al Este del canal de Artia, reduciendo el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento aprobado en el ámbito de referencia.
- La edificación propuesta se apoyará en Ibarrola Hiribidea y en Zurbaran Kalea hasta Berroeta Pintorea Kalea / Calle Pintor Berroeta y se prolongarán y regularizarán los viales existentes, facilitando su mejor funcionamiento así como una más fácil localización de los usos previstos. Los accesos a los nuevos usos residenciales se realizarán básicamente por Zurbaran Kalea y traseras, limitándose al máximo desde Ibarrola Hiribidea.
- Atender a la demanda de equipamiento y espacios libres de estancia al servicio de la zona residencial contigua que presenta un nítido déficit urbanístico. Estas dotaciones se localizarán junto a Berroeta Pintorea Kalea / Calle Pintor Berroeta en la zona de mayor dificultad topográfica.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 23.488,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 23.488,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 13.252,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 6.844,00 m<sup>2</sup>t
  - Usos autorizados compatibles:
    - Terciario..... 300,00 m<sup>2</sup>t
  - El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

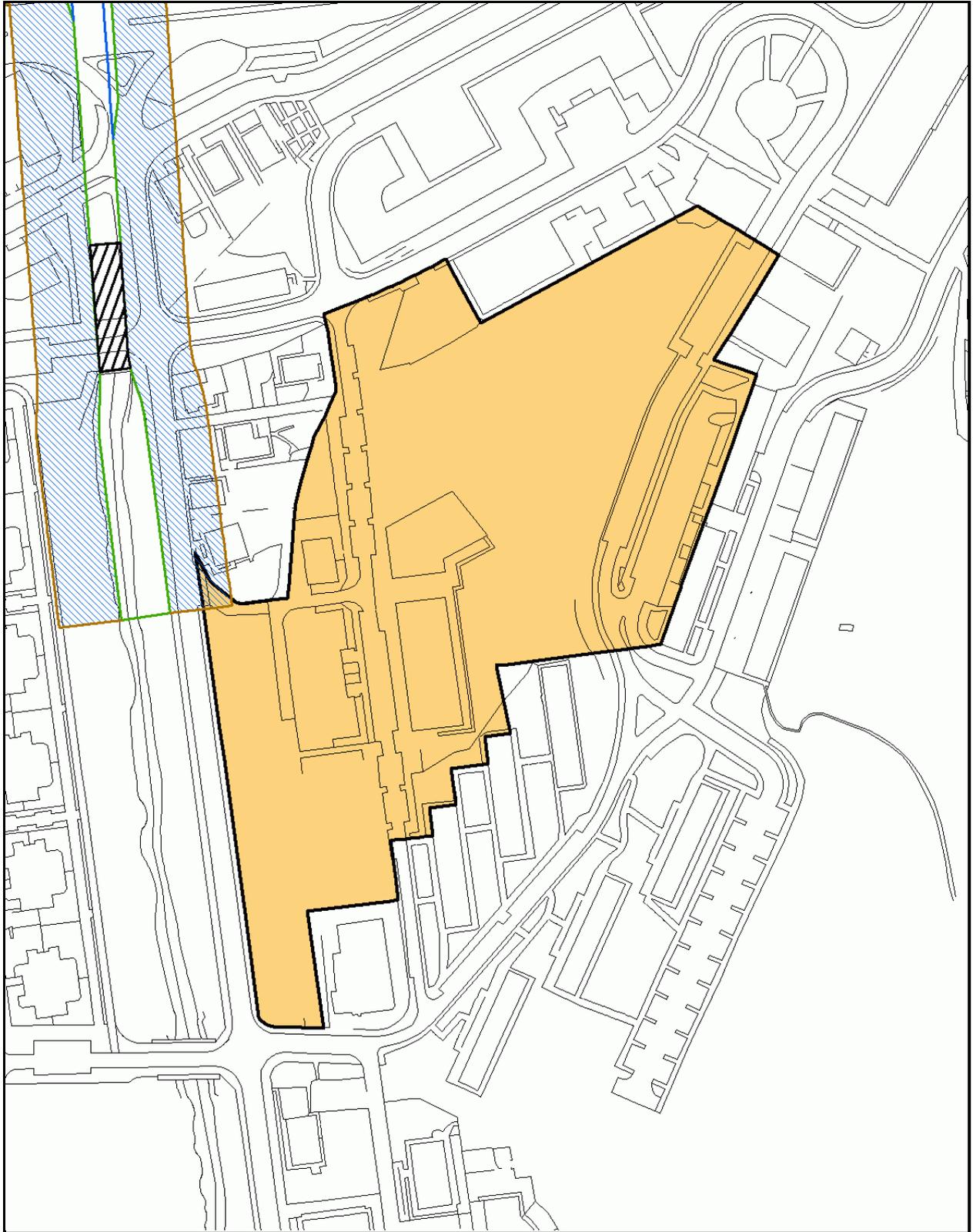
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito incluye parte de la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: ARTIA**

**8.1.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: ARTIA**

**8.1.03**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                                | 23.488,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                                |                                |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>             | 23.488,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante   | 0,564 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 13.252,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 51,65 % sobre rasante                   |                                | 6.844,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                                |                                |
| Terciario   |   | 2,26 %                         | 300,00 m <sup>2</sup> t (*)    |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                                |                                |
| - Uso Residencial   |   |                                | 12.952,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                                | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                                | 12.952,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 80,00% /m <sup>2</sup> t                | 10.361,60 m <sup>2</sup> t (*) | 117 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t                | 2.590,40 m <sup>2</sup> t (*)  | 33 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 0,00% /m <sup>2</sup> t                 | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)      | 0 viv. (*)                     |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                                |                                |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                                |                                |
| Equipamiento  |   |                                | 4.260,00 m <sup>2</sup> t      |

**AMBITO: JOSE M<sup>a</sup> FRANCO****8.1.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el este del municipio y apoyado en la calle Teodoro Murua y su prolongación en la calle José María Franco. Se prevé la ordenación de la vaguada resolviendo el déficit de aparcamiento existente.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se prevé la localización de un aparcamiento de vehículos como prolongación del existente al norte del ámbito, que a su vez resuelva un espacio público en la cubierta como continuación y remate del existente.
- Se considera igualmente la localización de una zona deportiva al sur del ámbito, como potenciación y complemento del campo de fútbol existente en la zona.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 7.593,85 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 7.593,85 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 2.100,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario Garaje ..... 2.100,00 m<sup>2</sup>t

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado del Sector serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

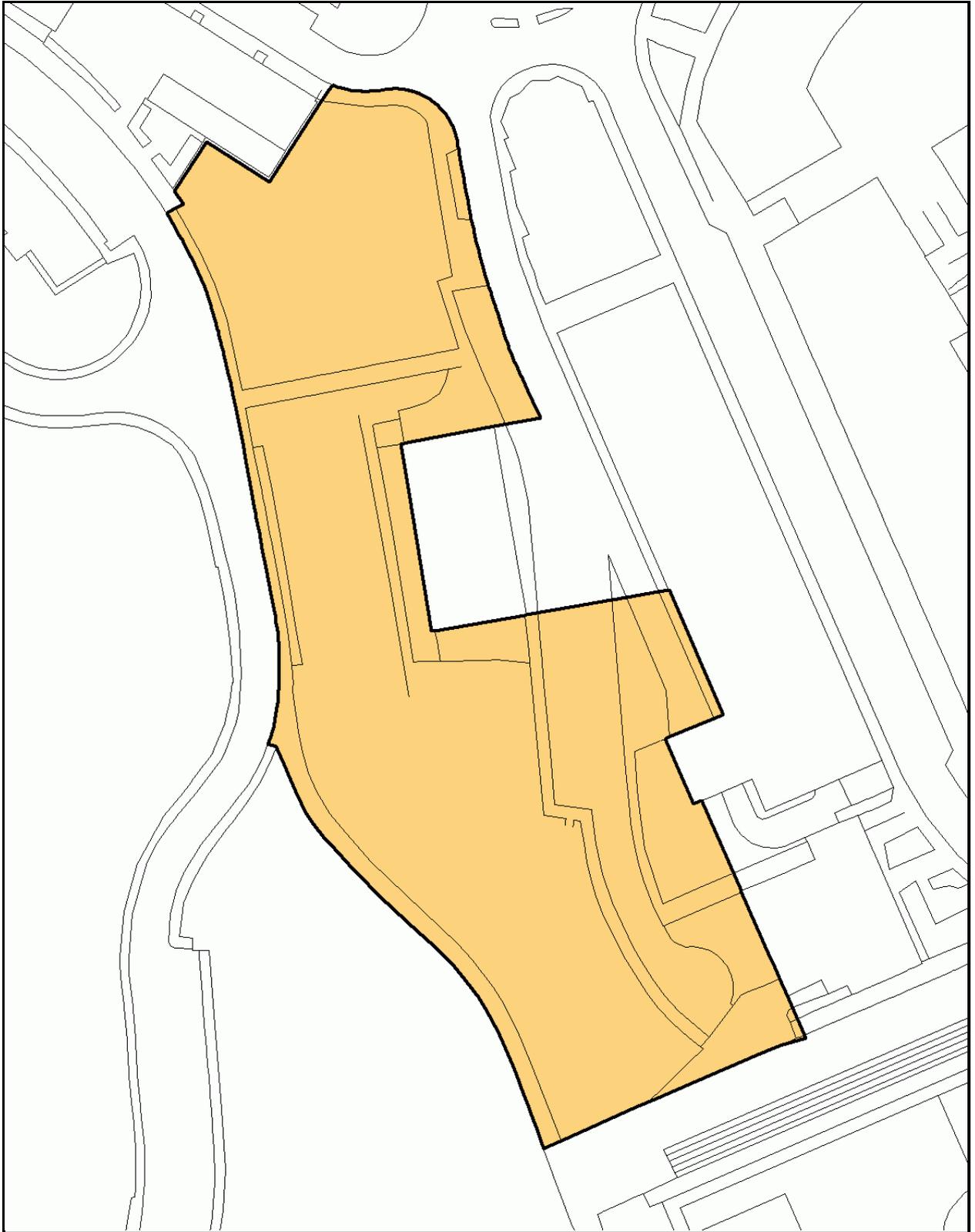
- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: JOSE M<sup>a</sup> FRANCO**

**8.1.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ÁMBITO: JOSE M<sup>a</sup> FRANCO**

**8.1.05**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                    |                               |
|--|---|--------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   |                    | 7.593,85 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:                                 |   |                    |                               |
| - RESIDENCIAL (R)                                      |   | <b>Superficie:</b> | 7.593,85 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                    |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,277 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                    | 2.100,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 100,00 % sobre rasante                  |                    | 2.100,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                         |   |                    |                               |
| Terciario Aparcamiento                                 |   | 100,00 %           | 2.100,00 m <sup>2</sup> t (*. |

**AMBITO: GAZTELUZAHAR****8.1.07****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Este de la ciudad, al Norte de Gazteluzahar Ibilbidea. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de residencial y de equipamientos, parte de la cual está edificada, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 22-07-2008.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Los objetivos consisten básicamente en la reordenación de las parcelas aún sin edificar establecidas en la “Modificación del Plan Parcial del Polígono 58, subpolígonos 1, 3 y 5, parcelas II-E, III-C, IV-A y zona escolar” , aprobada inicialmente con fecha 10-04-1987, mejorando los accesos al centro escolar existente.
- Se consolidará la edificación residencial existente en el ámbito y la nueva edificación se ordenará manteniendo las alineaciones y solución arquitectónica adoptada en la edificación construida al Norte del colegio de Gazteluzahar.
- Se facilitará un acceso peatonal al colegio a través de la futura edificación residencial, en conexión con el espacio formulado en el ámbito 8.1.06 “Iparraguirre”, ámbito definido en el Plan General de 1999 y actualmente completamente edificado.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 25.680,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 25.680,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 13.147,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

#### **- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

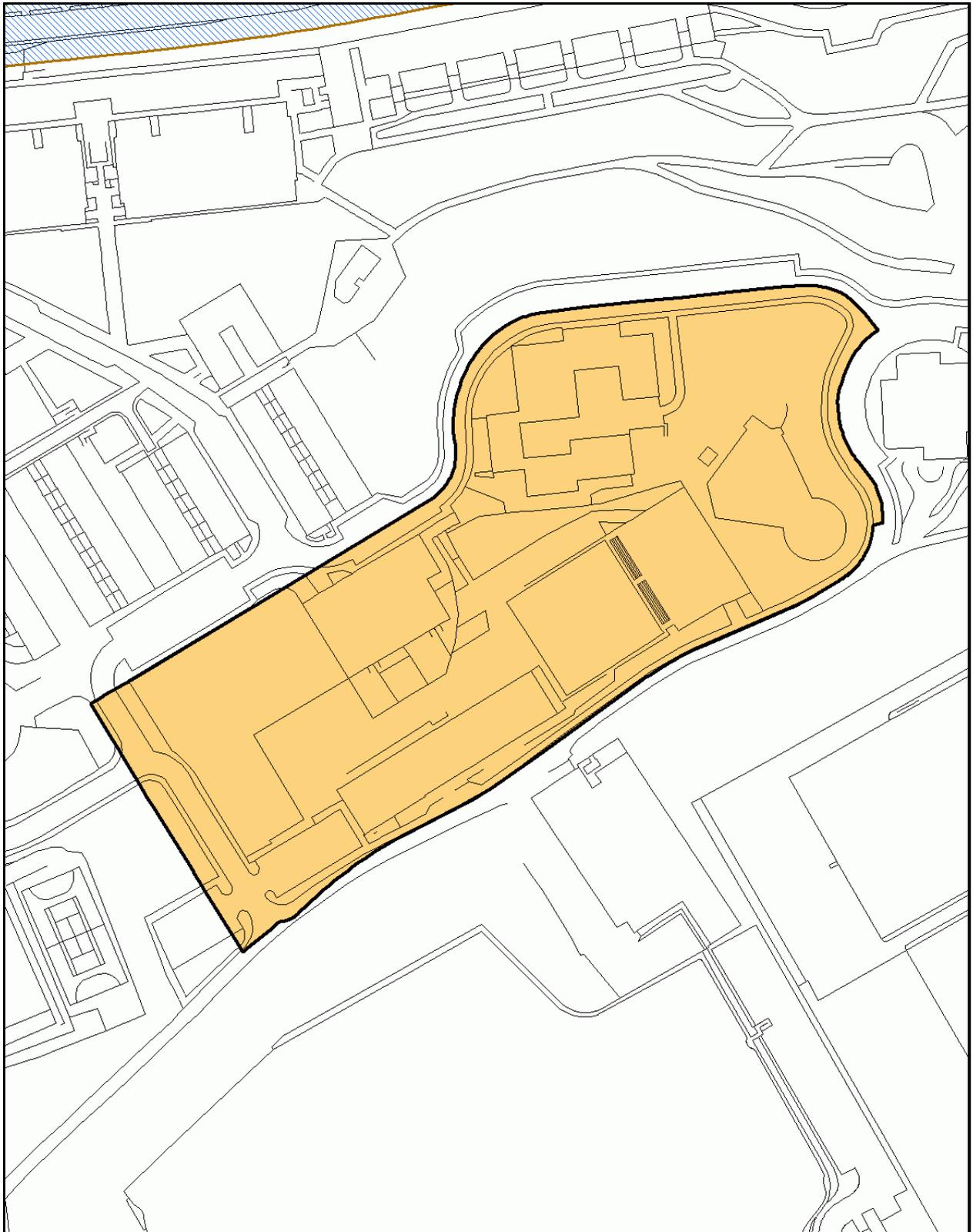
### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

En el presente ámbito se incluye la ruina de la fortificación de Gazteluzar, considerada como elemento de interés, el cual se integra en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: GAZTELUZAHAR**

**8.1.07**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: GAZTELUZAHAR**

**8.1.07**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                                |
|---|---|-------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 25.680,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Calificación Global:  |   |                               |                                |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>            | 25.680,00 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                                |
| - Sobre Rasante   | 0,512 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 13.147,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 7.888,20 m <sup>2</sup> t      |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                                |
| - Uso Residencial   |   |                               | 13.147,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 6.254,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 6.893,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Vivienda Libre  | 100,00% /m <sup>2</sup> t               | 6.893,00 m <sup>2</sup> t (*) | 147 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                       |
| - Vivienda Tasada   | /m <sup>2</sup> t                       | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                       |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                                |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                               |                                |
| Equipamiento Escolar  |   |                               | 3.554,30 m <sup>2</sup> t      |

**AMBITO: HARROBIETA**

**8.1.11**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado al este del municipio, en la intersección de las calles Darío de Regoyos y José María Iparraguirre. Se contempla la localización de un equipamiento escolar en compatibilidad con una zona verde.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se contempla la localización de un equipamiento escolar destinado a educación primaria y guardería. Se prevé asimismo la creación de una zona verde como complemento del parque existente en el antiguo polígono 58, que potencie el acceso al mismo desde las zonas residenciales próximas. La actuación deberá permitir las vistas sobre el río desde la calle Harrobieta.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 5.901,65 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 5.901,65 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 0,00 m<sup>2</sup>t

Suelo previsto como sistema local de equipamiento.

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global Residencial se deberá considerar la edificabilidad física de 1.800,00 m<sup>2</sup>t destinada al equipamiento escolar (sistema local).

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Al objeto de la obtención del sistema local definido, el régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la

correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

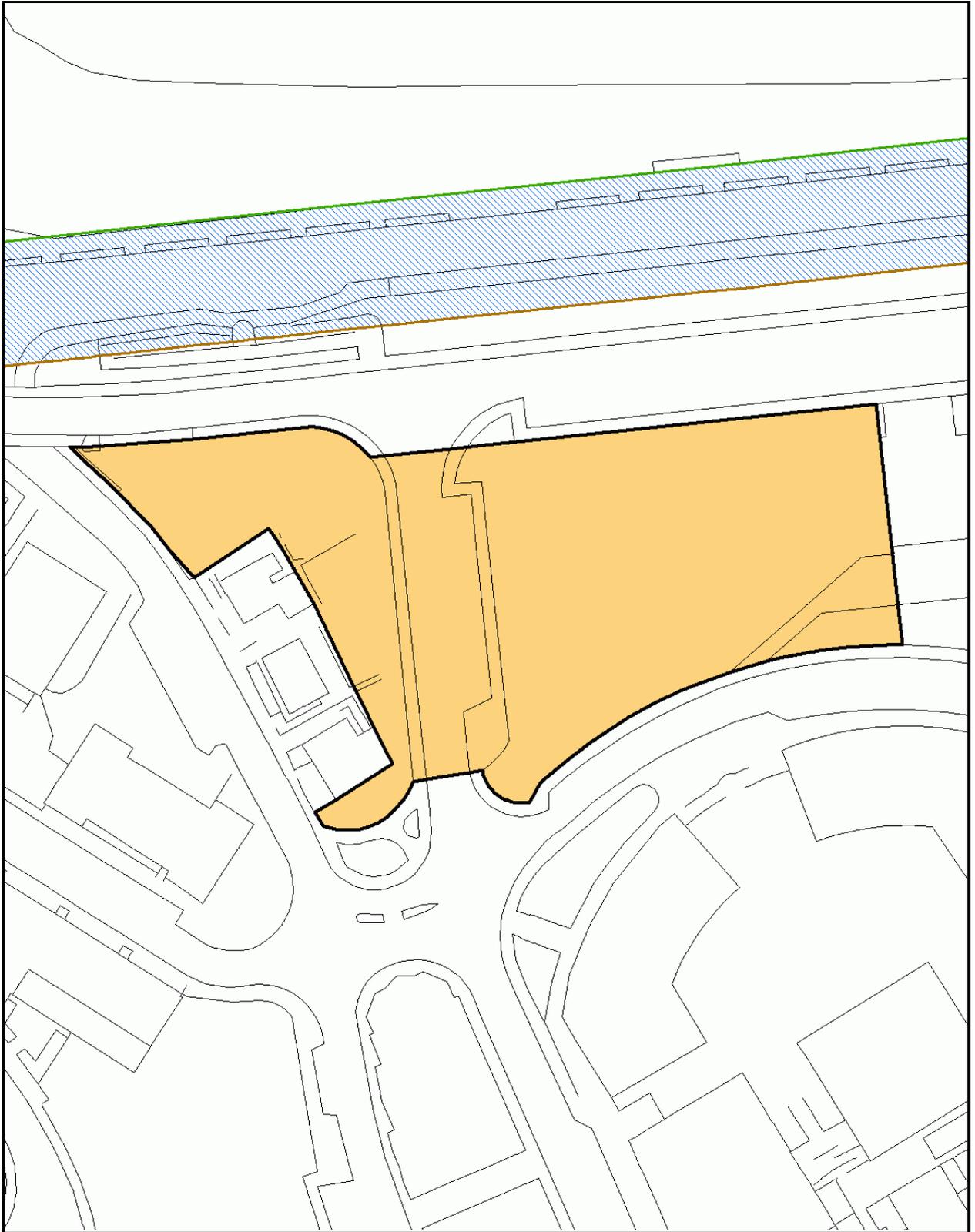
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: HARROBIETA**

**8.1.11**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: HARROBIETA**

**8.1.11**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |  |
|--|---|--|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   | 5.901,65 m <sup>2</sup> s                    |
| - Calificación Global:                                 |   |  |
| - RESIDENCIAL (R)                                      |   | <b>Superficie:</b> 5.901,65 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |  |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,00 m <sup>2</sup> t                        |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    | 0,00 m <sup>2</sup> t                        |
| - Otros Usos No Lucrativos                             |   |  |
| Equipamiento Escolar                                   |   | 1.800,00 m <sup>2</sup> t                    |

**AMBITO: ERNAUTENEA****8.2.03****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo este del municipio de Irun, al sur de la vaguada de Antton Ttipi, y está previsto para posibilitar la ordenación residencial de las parcelas situadas junto al camino de Ernautenea.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

La nueva ordenación se apoyará sobre el camino existente, recogándose como condiciones de parcelación y edificación, las ya establecidas para la ordenanza RU-2 del documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 10.795,95 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 10.795,95 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 2.000,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

**- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Vivienda libre ..... 100 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

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

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

#### - CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

##### - Residencial (R)

- Residencial Unifamiliar en Parcela (RU) ..... superficie : 9.751,70 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Física:
  - Sobre rasante ..... 2.000,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante ..... 60 % de la edific. sobre rasante
- Viario Privado (VK) ..... superficie : 999,80 m<sup>2</sup>s
- Viario Urbano Local (VL) ..... superficie : 44,45 m<sup>2</sup>s

#### - CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

#### - OTRAS DETERMINACIONES

Las condiciones urbanísticas de la calificación pormenorizada RU definida coincidirán con las establecidas para la calificación RU-2 definida en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Se deberán contemplar un número máximo de ocho edificaciones residenciales en parcela, incluida la edificación existente.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

## **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.

- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

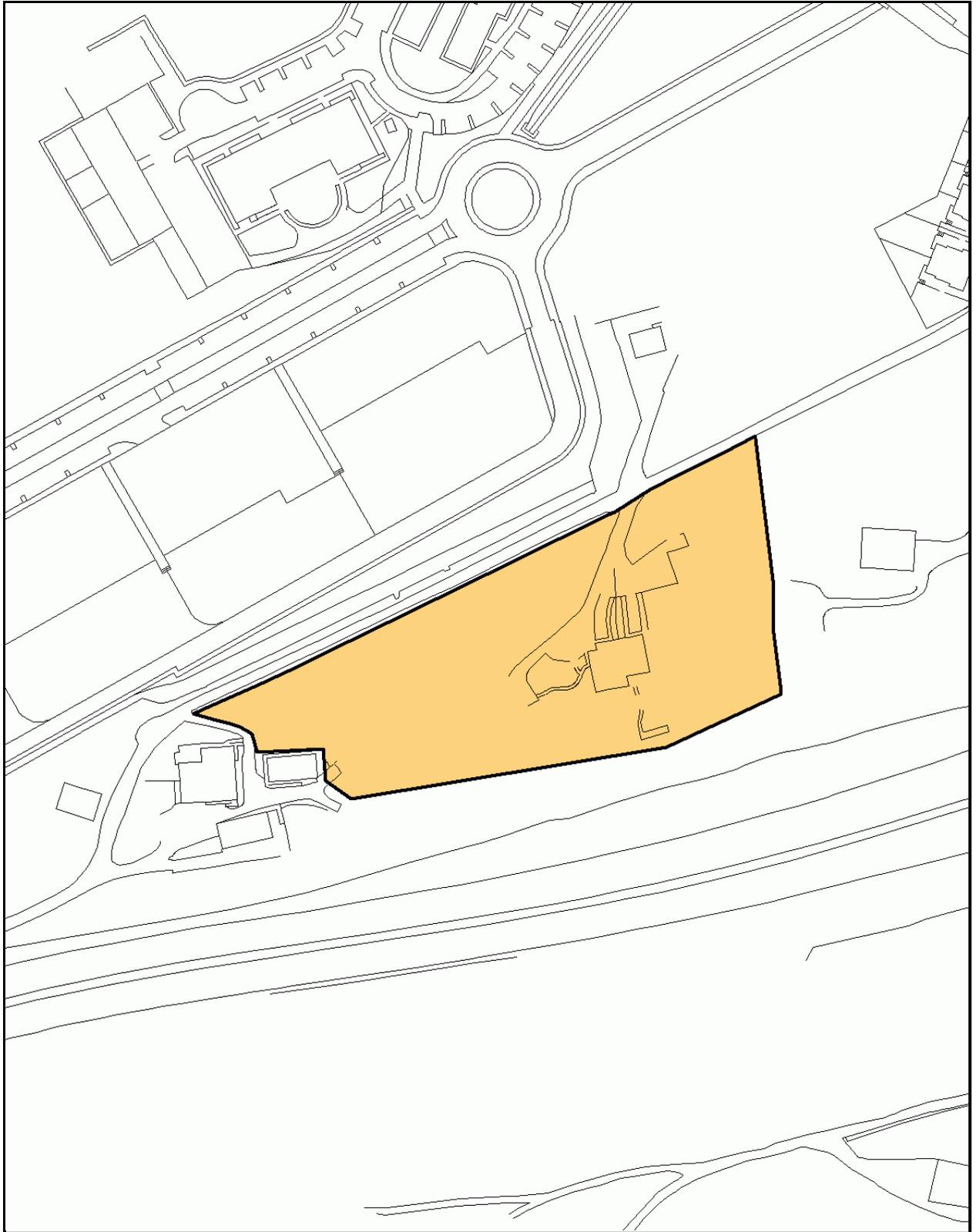
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: ERNAUTENEA**

**8.2.03**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

**ÁMBITO: ERNAUTENEA**

**8.2.03**

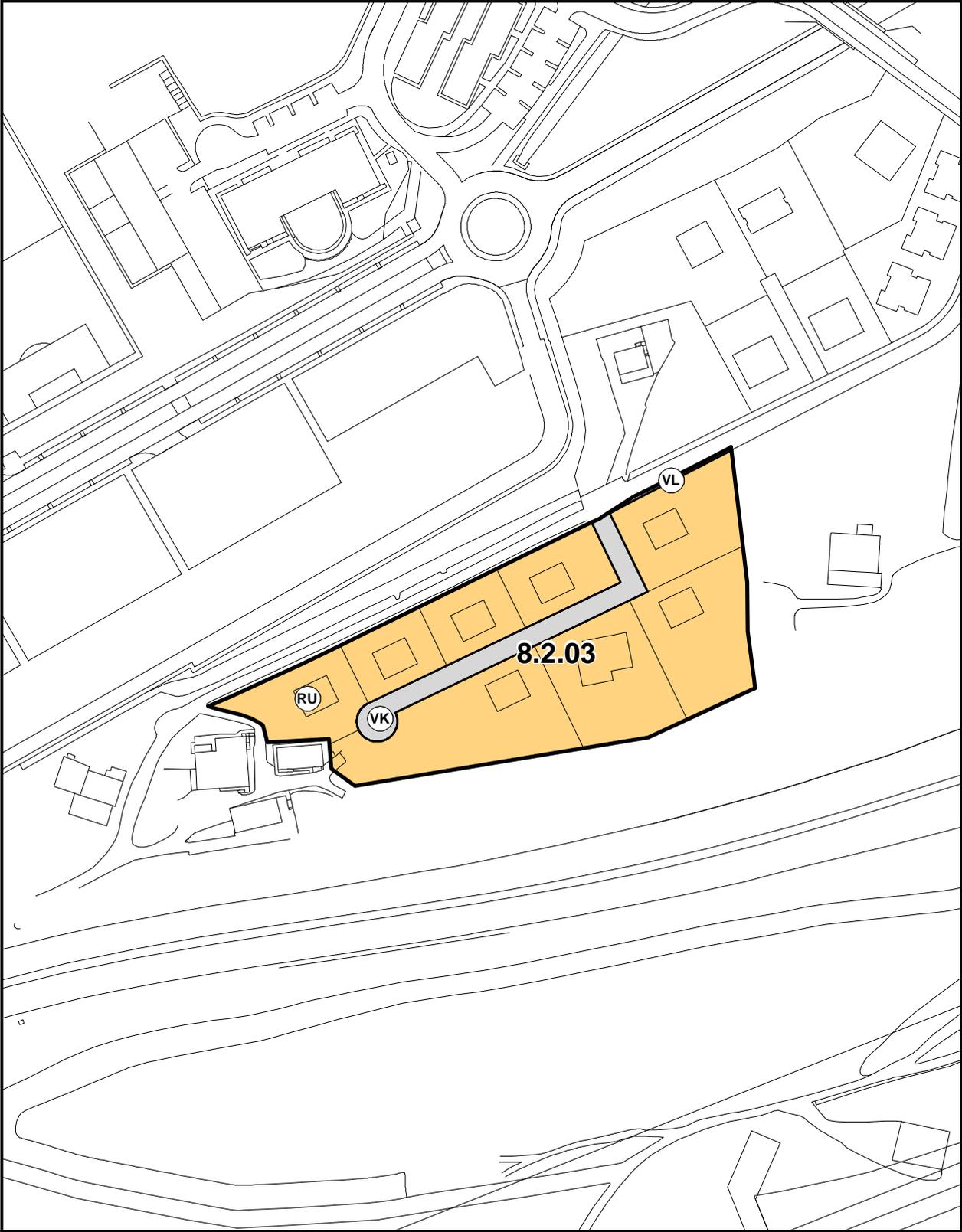
**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                               |                               |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                               | 10.795,95 m <sup>2</sup> s    |
| - Calificación Global:   |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>            | 10.795,95 m <sup>2</sup> s    |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante  | 0,185 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 2.000,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 1.200,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                               |                               |
| - Uso Residencial  |   |                               | 2.000,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                               | 660,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                               | 1.340,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 100,00% /m <sup>2</sup> t Δ             | 1.340,00 m <sup>2</sup> t (*) | 12 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida   | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |
| - Vivienda Tasada  | /m <sup>2</sup> t Δ                     | m <sup>2</sup> t (*)          | viv. (*)                      |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

**ÁMBITO: ERNAUTENEA**

**8.2.03**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/2.000

**AMBITO: BLAIA****8.2.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en torno a las laderas de la colina de Portugain, incluido su borde Norte que linda con el espacio libre apoyado en la calle César Figuerido y abarca también al Sur la zona de Lekuenea en el amplio espacio existente entre el trazado de la autopista y las traseras de las edificaciones adosadas a la carretera de Blaia. Todos estos terrenos estaban clasificados como suelo no urbanizable por el Plan General precedente.

En la parte alta de la colina se define con la calificación de Infraestructuras de Servicio el suelo actualmente ocupado por el depósito de Buenavista. Otra parte del ámbito se califica como Sistema General Viario, destinado a la ejecución del viario de acceso desde el paseo de Artia por donde el nuevo ámbito se conectará con el centro de la ciudad.

Este viario de acceso a la zona residencial del ámbito formará también parte del vial de Ronda interior y llegaría a enlazar por el Este con el polígono de Antton Ttipi por un pequeño tramo en túnel, mejorando así las posibilidades de entrada y salida a esta nueva zona.

Asimismo este ámbito está vinculado a una zona de suelo actualmente clasificada como urbano por considerarse necesaria para el objetivo de asegurar la adecuada conexión con la estructura viaria existente y la relación con el borde construido.

La asignación del aprovechamiento se materializa en una ordenación residencial en altura a situar en la zona de menores pendientes, al sur de la carretera de Blaia.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El primer objetivo de esta actuación es aprovechar el suelo disponible en esta zona para realizar una oferta de usos residenciales que complemente el conjunto de nuevas propuestas con aprovechamiento residencial planteadas en Irun mediante un desarrollo ubicado en la zona de vaguada del borde Sur, que es el que ofrece una pendiente más suave que a su vez será necesario organizar en plataformas.

Igualmente es objetivo de esta actuación la preservación de los valores medioambientales de la colina de Portugain partiendo de la base de su no edificabilidad por razones de pendientes topográficas y por las servidumbres aeronáuticas, aprovechando su situación para garantizar a los iruneses un parque periurbano con excelentes panorámicas sobre el Bidasoa y la ciudad.

Es también objetivo de esta actuación, contribuir, con el viario que es necesario construir para acceder a la misma, a completar el tramo del viario de circunvalación que discurrirá por el borde Sur del ámbito en gran parte paralelo a la autopista. El presente ámbito incluye una parte de suelo actualmente clasificado como urbano, a los efectos de facilitar la conexión con la estructura viaria existente.

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 169.342,30 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector..... superficie : 5.332,00 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 59.939,30 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano..... superficie : 819,70 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 59.119,60 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 34.414,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario ..... 10 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 25 %
- Vivienda protegida..... 55 %
- Vivienda tasada..... 20 %
- Alojamientos dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales deberá contemplarse en la ordenación pormenorizada a desarrollar para el presente ámbito.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 26.911,60 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano..... superficie : 4.512,30 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 22.399,30 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 82.699,80 m<sup>2</sup>s

- **Infraestructuras de Servicios (S)** ..... superficie : 5.123,60 m<sup>2</sup>s

#### - **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial. En el suelo urbanizable sectorizado, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

Para el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se define la ordenación pormenorizada.

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

#### - **CALIFICACION PORMENORIZADA**

Las condiciones de calificación pormenorizada del Sector serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar.

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada del suelo urbano adscrito al Sector definido:

##### - **Residencial (R)**

- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 819,70 m<sup>2</sup>s

##### - **Sistema General Viario (V)**

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 4.512,30 m<sup>2</sup>s

#### - **CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

## - OTRAS DETERMINACIONES

El desarrollo del ámbito se hará a través de edificaciones que estén en correspondencia con los valores topográficos del entorno y permitan una regularización de la estructura viaria asegurando su adecuada articulación.

El conjunto de terrenos que tienen mayores pendientes y que están sometidos a las servidumbres aeronáuticas se destinan a espacios libres.

Para posibilitar la construcción de la conexión del viario principal de la actuación y su acceso al paseo de Artia se plantea la necesidad de derribar algunos edificios actualmente existentes en suelo urbano, si bien no será necesario modificar el resto de edificios situados en esta zona, siempre que puedan integrarse en la nueva trama, resolviéndose esta cuestión en el proceso de desarrollo de la actuación y asegurando la garantía de su realojo o compensación en las condiciones adecuadas.

Se considera el realojo de tres viviendas con una superficie construida total de 426 m<sup>2</sup>, las cuales se han considerado fuera de ordenación urbanística. Asimismo, no se contabilizan las superficies de las edificaciones incluidas en el ámbito y que pudieran consolidarse. Igualmente se contempla la consolidación del depósito localizado en la parte alta de la colina de Portugain.

Se contempla la posibilidad de consolidar los caseríos existentes en el borde Este de la colina de Portugain y al sur de la dotación municipal de Blaia.

Es importante asegurar la integración de esta actuación con el resto de la ciudad y en particular con la zona baja del Canal de Artia, considerando además la necesidad de conectar con las redes principales que discurren por el canal de Artia.

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado, considerando la posibilidad de aumentar una planta en puntos singulares de la ordenación. El criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá incorporar las soluciones de enlace con el suelo urbano, asegurando la integración con la trama urbana y periférica, así como con las redes de infraestructuras municipales.

Se sugiere la delimitación como Actuación Integrada del suelo incluido en este ámbito, determinación a ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

## **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no

producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito incluye una pequeña parte de la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: BLAIA**

**8.2.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: BLAIA**

**8.2.05**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

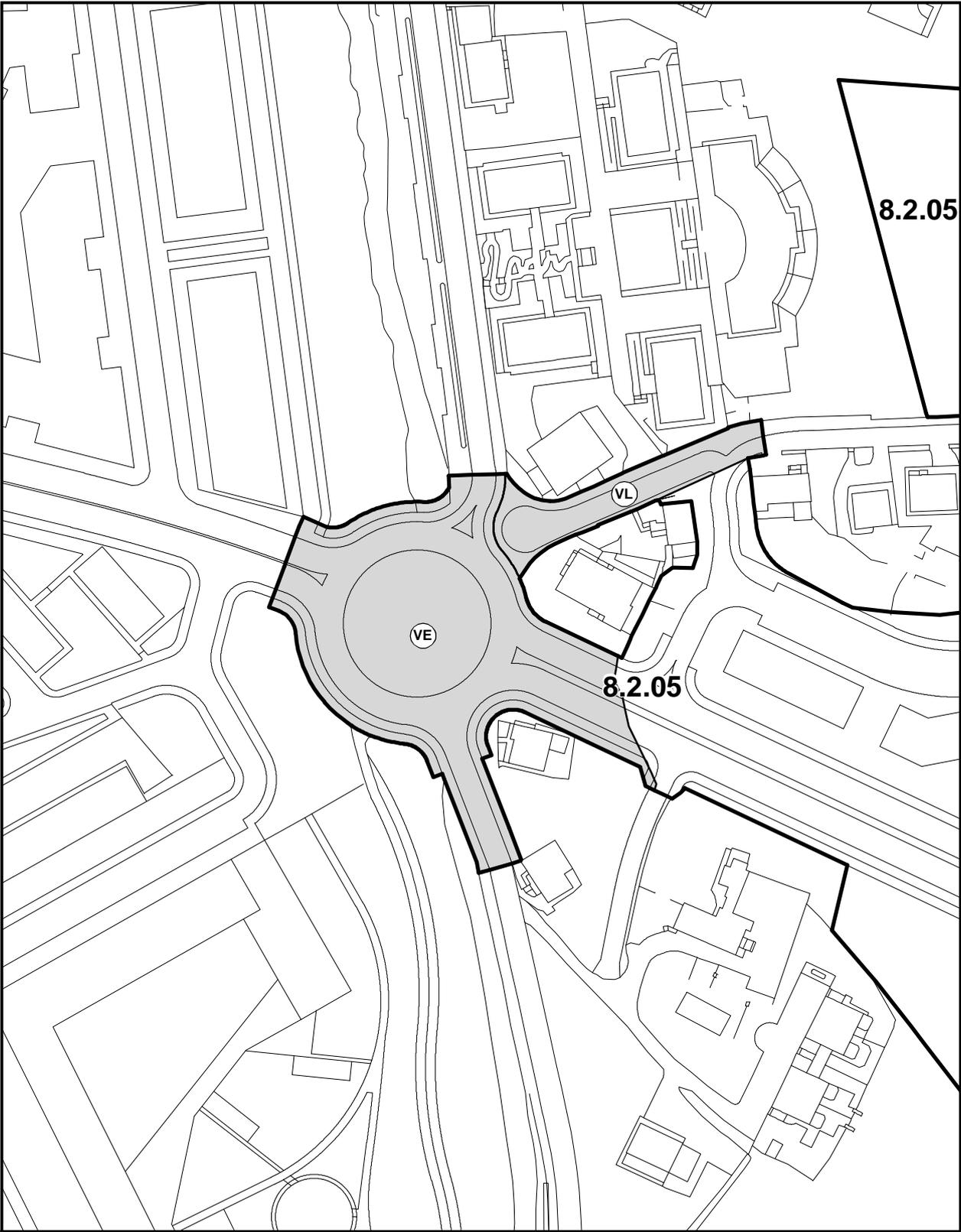
|  |   |                                |                                |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)         |   |                                | 174.674,30 m <sup>2</sup> s    |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |                                |                                |
| - RESIDENCIAL (R)  |   | <b>Superficie:</b>             | 59.939,30 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |                                |                                |
| - Sobre Rasante  | 0,574 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                                | 34.414,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   |                                | 20.648,40 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |                                |                                |
| Terciario  |   | 5,20 %                         | 1.791,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |                                |                                |
| - Uso Residencial  |   |                                | 32.623,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente                                    |   |                                | 2.001,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   |                                | 30.622,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre   | 25,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 7.655,50 m <sup>2</sup> t (*)  | 90 viv. (*)                    |
| - Vivienda Protegida   | 55,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 16.842,10 m <sup>2</sup> t (*) | 198 viv. (*)                   |
| - Vivienda Tasada  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 6.124,40 m <sup>2</sup> t (*)  | 72 viv. (*)                    |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

|                                       |  |                    |                            |
|---------------------------------------|--|--------------------|----------------------------|
| - INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO (S)    |  | <b>Superficie:</b> | 5.123,60 m <sup>2</sup> s  |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) |  | <b>Superficie:</b> | 82.699,80 m <sup>2</sup> s |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)          |  | <b>Superficie:</b> | 26.911,60 m <sup>2</sup> s |

**ÁMBITO: BLAIA**

**8.2.05**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

Escala: 1/1.500

**AMBITO: GAZTELUBERRI****8.2.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

En una zona alta con muy buenas vistas, y relacionada con el antiguo castillo y la zona escolar de Gazteluzahar se plantea esta nueva actuación que incorpora la Unidad de Ejecución anteriormente existente de Gaztelu Norte, que fue definida por el Plan Parcial del ámbito de Antton Ttipi.

Asimismo el límite Norte coincide con el nuevo límite del ámbito de Lastaola-Postetxea de tal forma que se posibilita la regularización, prolongación y conexión de las calles Lastaola Postetxea y Darío de Regoyos.

El desarrollo urbanístico se configura con una ordenación residencial en bloque de altura moderada, apoyado en la nueva calle a realizar.

Se prevé destinar el resto de suelo como Sistema General para Equipamiento, a continuación del ámbito "Gaztelu" también previsto con la misma calificación global.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El objetivo principal de este ámbito es facilitar la obtención de un espacio dotacional cuya superficie se considera indispensable con el objetivo de alojar un equipamiento escolar adecuado y que se sitúa en un punto equidistante de todos los desarrollos residenciales de la zona Este de Irun.

Es un objetivo además el facilitar la conexión de esta reserva dotacional con la dotación prevista en el Plan Parcial de Antton Ttipi, incluida ahora en el ámbito 8.2.07 "Gaztelu", que en la actualidad tiene una posición marginal, circunstancia de la que derivan ciertos problemas de funcionalidad de la misma.

Con todo ello se logra la posibilidad de destinar el conjunto de las reservas dotacionales a una gran parcela escolar, que permitirá la ubicación de un establecimiento destinado a educación infantil y otro de primaria, que cubra las necesidades de los barrios de Behobia y de Artia.

También son objetivos de la actuación facilitar una relación peatonal directa con el centro de Behobia, gracias a la prolongación del viario previsto como acceso al barrio, así como posibilitar una ordenación residencial en la parte baja del ámbito y apoyada en la nueva calle a realizar como prolongación de Darío de Regoyos .

### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

#### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 25.299,50 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 6.634,20 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 4.140,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 20 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 60 %

- Vivienda protegida ..... 20 %

- Vivienda tasada ..... 20 %

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 18.665,30 m<sup>2</sup>s

#### - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física sobre rasante de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  destinada a equipamiento escolar.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

En la ficha de cuantificación se considera la superficie construida de la edificación situada en la parte alta que queda fuera de ordenación, que representa un total de  $372 \text{ m}^2$  construidos.

El suelo definido como Sistema General de Equipamiento, y una vez obtenido, se deberá ordenar conjuntamente y en un mismo documento de planeamiento con el definido con la misma calificación en el vecino ámbito 8.2.07 "Gaztelu".

Respecto de la ordenación residencial se ha previsto una edificación de planta baja y tres plantas altas. El criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

#### **- Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

#### **- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

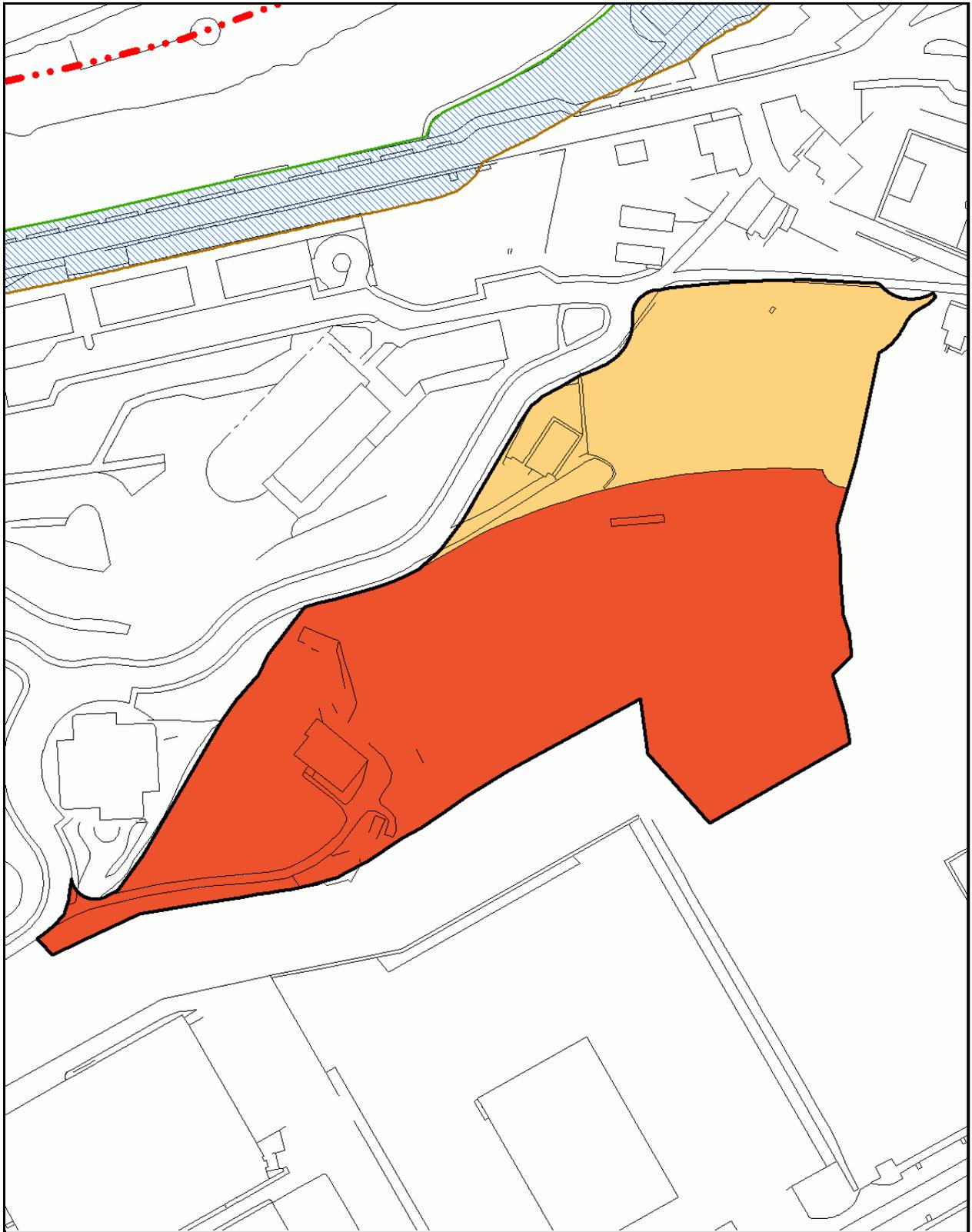
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: GAZTELUBERRI**

**8.2.06**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: GAZTELUBERRI**

**8.2.06**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                               |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 25.299,50 m <sup>2</sup> s    |
| - Calificación Global:  |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)   | <b>Superficie:</b>                      |                               | 6.634,20 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 0,624 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 4.140,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 2.484,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                               |                               |
| Terciario   | 18,48 %                                 |                               | 765,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                               |
| - Uso Residencial   |   |                               | 3.375,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 372,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 3.003,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 1.801,80 m <sup>2</sup> t (*) | 21 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 600,60 m <sup>2</sup> t (*)   | 7 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 600,60 m <sup>2</sup> t (*)   | 7 viv. (*)                    |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                               |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                               | m <sup>2</sup> t              |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)   | <b>Superficie:</b>                      |                               | 18.665,30 m <sup>2</sup> s    |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 0,00 m <sup>2</sup> t         |
| - Bajo Rasante  | 0,00 % sobre rasante                    |                               | 0,00 m <sup>2</sup> t         |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                               |                               |
| Equipamiento Escolar  |   |                               | 3.320,00 m <sup>2</sup> t     |

**AMBITO: GAZTELU****8.2.07****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito localizado al este del municipio, en el entorno de Antton Ttipi y destinado a Sistema de Equipamiento municipal. El ámbito incluye parte del suelo de cesión obtenido por la gestión de Plan Parcial del ámbito 8.2.01–A “Zaisa III”, así como el suelo ya destinado a equipamiento y definido por el P.A.U. de “Antton Ttipi” como ámbito 8.2.01-B “Gaztelu”.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se considera la reordenación conjunta de este suelo, con el objeto de posibilitar la localización de una zona deportiva y de un equipamiento escolar en la parte alta de la ladera, preservando además el carácter y características morfológicas y medioambientales del lugar.

Creación de un área de parque en el promontorio que topográficamente define el área de Behobia, como final de la ladera de Behobia, asegurando la adecuada relación de este enclave con el entorno construido.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 27.013,90 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 27.013,90 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física sobre rasante de  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  destinada a equipamientos.

## - OTRAS DETERMINACIONES

El presente Plan Especial deberá considerar la ordenación conjunta con el suelo definido como Sistema General de Equipamiento en el ámbito 8.2.06 "Gazteluberri", contemplando de esta forma la formalización de un asentamiento escolar único en la totalidad del suelo incluido en la zona llana de la parte alta de la ladera.

### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

#### - Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas

isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

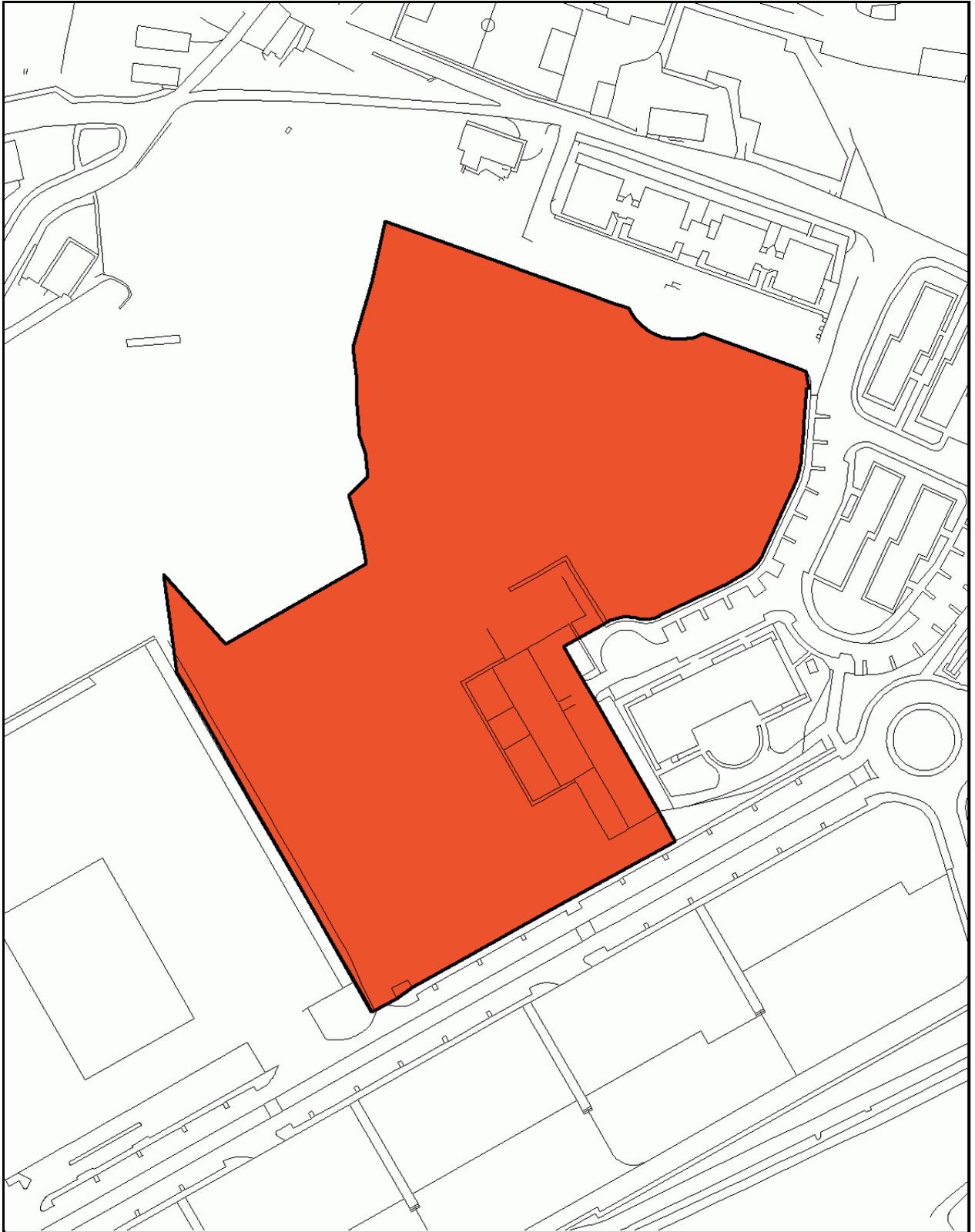
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: GAZTELU**

**8.2.07**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: GAZTELU**

**8.2.07**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) |   | 27.013,90 m <sup>2</sup> s |
| - Calificación Global:                                 |   |                            |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E)                    | <b>Superficie:</b>                      | 27.013,90 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:                          |   |                            |
| - Sobre Rasante  | 0,000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Bajo Rasante   | 0,00 % sobre rasante                    | 0,00 m <sup>2</sup> t      |
| - Otros Usos No Lucrativos Equipamientos               |   | 10.398,00 m <sup>2</sup> t |

**AMBITO: LASTAOLA POSTETXEA****8.3.04****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se localiza en la zona situada a lo largo del viario Lastaola Postetxea en el barrio de Behobia. El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea como una modificación de las determinaciones previstas para este entorno en el Plan General de 1999, y ello motivado por el nuevo trazado viario previsto para la variante norte. Esta circunstancia es la que ha obligado al ajuste de la edificabilidad establecida para el ámbito, aunque manteniendo básicamente la propuesta de usos ya prevista.

El desarrollo urbanístico consiste en la realización de una nueva ordenación residencial con tipología de bloques de altura moderada.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- El primer objetivo de esta actuación es permitir la regularización del trazado de la GI -636 con una mayor amplitud y en previsión del nuevo carácter urbano que debe tener este viario a su paso por Behobia.
- Es igualmente objetivo de esta actuación generar un frente de calle homogéneo considerando su regularización y formalizando una mayor continuidad espacial y de recorridos entre esta zona y el resto del barrio y borde del río, de forma a mitigar al máximo la actual barrera debida a la GI-636.
- Se contempla la reordenación de un área urbana degradada y con edificaciones obsoletas, mediante un programa residencial. Se prevé igualmente la localización de un equipamiento público que resuelva el déficit existente en el entorno residencial de Behobia.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 17.431,70 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 11.290,80 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 15.261,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 15 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre ..... 56 %

- Vivienda protegida ..... 22 %

- Vivienda tasada ..... 22 %

Los estándares de viviendas definidos son resultado del criterio de alojar en este ámbito la edificabilidad de 350,00 m<sup>2</sup>t referida a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y que es resultado de aplicar el 40% al incremento de la edificabilidad residencial prevista en el ámbito 5.2.06 "Almirante Arizmendi".

Los estándares definidos mantienen además el resultado final de aplicar al estándar referido a la vivienda pública ya establecido para este ámbito en el Plan General anterior.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

**- Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 6.140,90 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global Residencial se deberá considerar la edificabilidad física de 1.040 m<sup>2</sup>t destinada a equipamiento socio cultural.

##### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Será necesario integrar la solución de la ordenación de este ámbito con la nueva solución de diseño que se adopte para la remodelación de la GI-636.

Se deberán desarrollar con el máximo detalle los elementos de articulación de la relación con el núcleo histórico del barrio de Behobia.

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja y cuatro plantas altas, considerando la posibilidad de aumentar una planta en puntos singulares de la ordenación. El criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

Será necesario conectar con las redes de servicios de la zona.

#### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

#### **6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Dominio público marítimo terrestre y zonas de protección del mismo.

Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de

protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Suelos contaminados:

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el

Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

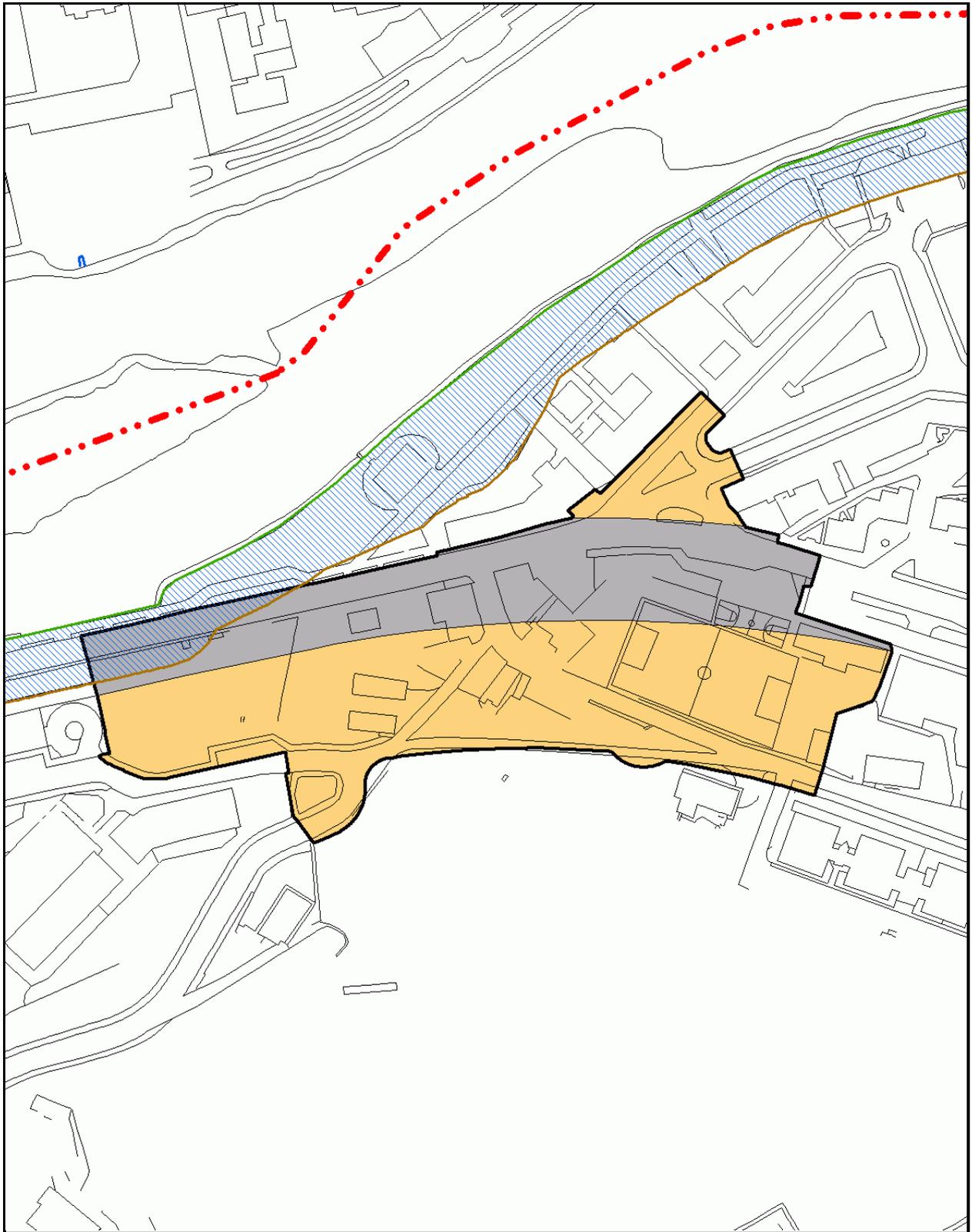
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en una pequeña parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**

**8.3.04**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**

**8.3.04**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                                |
|---|---|-------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 17.431,70 m <sup>2</sup> s     |
| <b>- Calificación Global:</b>   |   |                               |                                |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>            | 11.290,80 m <sup>2</sup> s     |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                                |
| - Sobre Rasante   | 1,352 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 15.261,00 m <sup>2</sup> t     |
| - Bajo Rasante  | 60,00 % sobre rasante                   |                               | 9.156,60 m <sup>2</sup> t      |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                               |                                |
| Terciario   | 12,90 %                                 |                               | 1.969,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                                |
| - Uso Residencial   |   |                               | 13.292,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 2.962,00 m <sup>2</sup> t (*)  |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 10.330,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 56,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 5.784,80 m <sup>2</sup> t (*) | 68 viv. (*)                    |
| - Vivienda Protegida  | 22,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 2.272,60 m <sup>2</sup> t (*) | 27 viv. (*)                    |
| - Vivienda Tasada   | 22,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 2.272,60 m <sup>2</sup> t (*) | 27 viv. (*)                    |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                                |
| - Otros Usos No Lucrativos  |   |                               |                                |
| Equipamiento Social   |   |                               | 1.040,00 m <sup>2</sup> t      |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)  |   | <b>Superficie:</b>            | 6.140,90 m <sup>2</sup> s      |

**AMBITO: MENDIPE****8.3.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Este de la ciudad, en el barrio Behobia. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de residencial y terciaria para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 26-09-2007.

La propuesta del presente Plan General modifica el límite oeste del ámbito incluyendo la superficie correspondiente en el ámbito 8.3.12 "Pausu". Asimismo se contempla la modificación de la edificabilidad ya definida para esta porción de terreno por el planeamiento de referencia,

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Reordenación de la gasolinera de Behobia teniendo en cuenta la solución viaria de glorieta prevista en GI-636, resolviendo los accesos a la misma de acuerdo con el nuevo trazado viario.
- Potenciación y ordenación de los usos terciarios existentes apoyándose en el viario existente y recogiendo las alineaciones definidas por la edificación de Zaisa.
- Ordenación de los usos residenciales a lo largo de la calle Lastaola Postetxea mediante edificación en bloque aislado con alineación a la mencionada calle.
- Regularización de la calle Lastaola Postetxea, potenciando su conexión en la calle Alcaldía de Sacas.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 14.324,60 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- Residencial (R) ..... superficie : 14.282,20 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:
  - Sobre rasante ..... 11.068,80 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 5.189,84 m<sup>2</sup>t
- Usos autorizados compatibles:
  - Terciario comercial ..... 1.062,00 m<sup>2</sup>t
  - Terciario gasolinera ..... 500,00 m<sup>2</sup>t
- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 42,40 m<sup>2</sup>s
- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada incluida en el límite ahora definido a un planeamiento de desarrollo.

La superficie excluida del ámbito queda ahora incluida en el ámbito 8.3.12 "Pausu".

#### - **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado del ámbito delimitado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

#### - **OTRAS DETERMINACIONES**

Se excluye del ámbito la edificabilidad sobre rasante de 3.915,33 m<sup>2</sup> (1.442,18 m<sup>2</sup> de comercial existente, 1.260,04 m<sup>2</sup> de comercial propuesto y 1.213,11 m<sup>2</sup> de residencial propuesto) y bajo rasante de 1.128 m<sup>2</sup> previstas en el Plan Especial de Reforma Interior de referencia.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

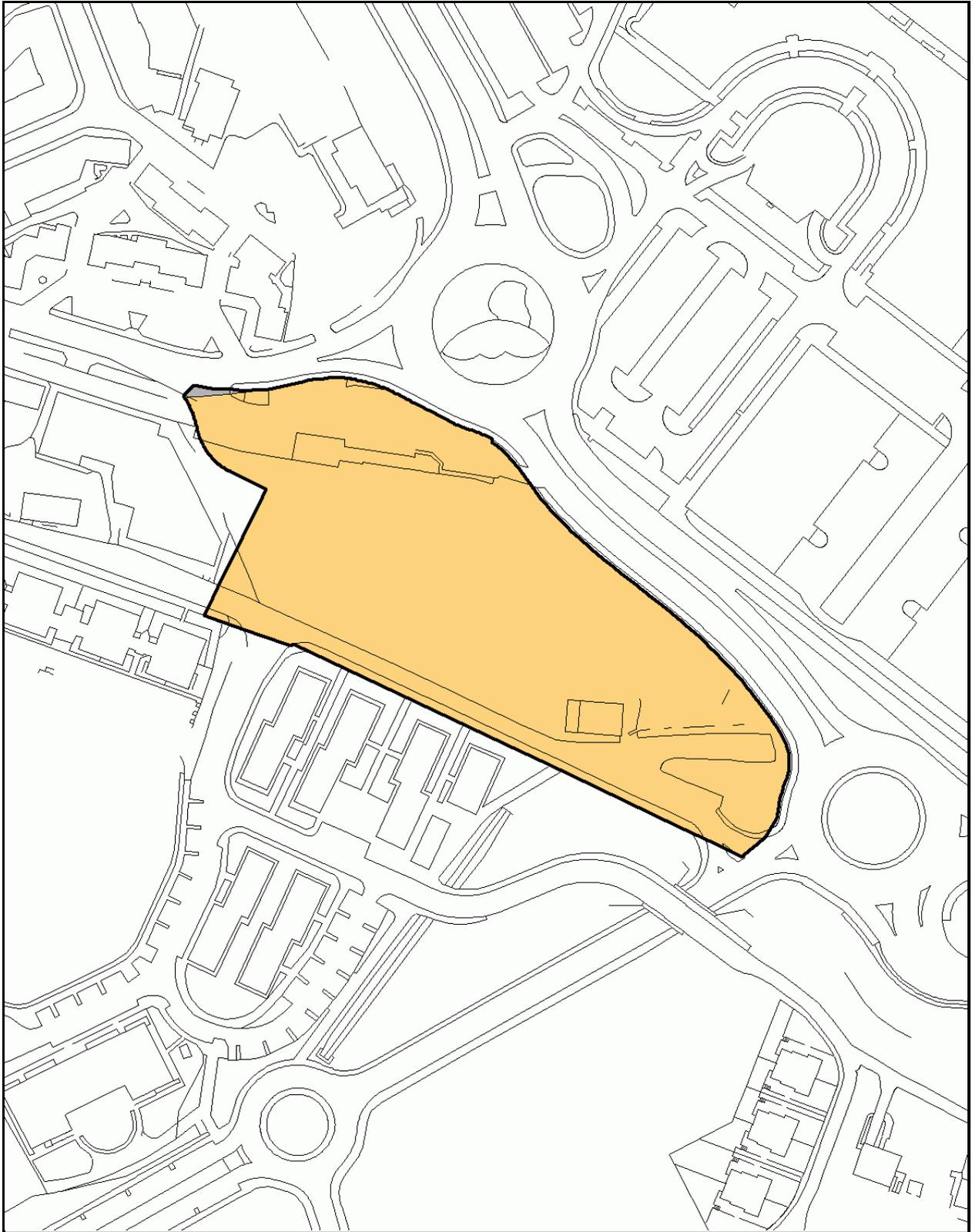
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado con la corrección del límite definido, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

**6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA**

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

**ÁMBITO: MENDIPE**

**8.3.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ÁMBITO: MENDIPE**

**8.3.05**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|   |   |                               |                               |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)  |   |                               | 14.324,60 m <sup>2</sup> s    |
| - Calificación Global:  |   |                               |                               |
| - RESIDENCIAL (R)   |   | <b>Superficie:</b>            | 14.282,20 m <sup>2</sup> s    |
| - Edificabilidad Urbanística:   |   |                               |                               |
| - Sobre Rasante   | 0,775 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |                               | 11.068,80 m <sup>2</sup> t    |
| - Bajo Rasante  | 46,89 % sobre rasante                   |                               | 5.189,84 m <sup>2</sup> t     |
| - Usos Autorizados Compatibles  |   |                               |                               |
| Terciario Gasolinera  | 4,52 %                                  |                               | 500,00 m <sup>2</sup> t (*)   |
| Terciario Comercial   | 9,59 %                                  |                               | 1.062,00 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:  |   |                               |                               |
| - Uso Residencial   |   |                               | 9.506,80 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Uso Residencial Existente   |   |                               | 637,19 m <sup>2</sup> t (*)   |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial  |   |                               | 8.869,61 m <sup>2</sup> t (*) |
| - Vivienda Libre  | 65,96% /m <sup>2</sup> t                | 5.850,17 m <sup>2</sup> t (*) | 62 viv. (*)                   |
| - Vivienda Protegida  | 34,04% /m <sup>2</sup> t                | 3.019,44 m <sup>2</sup> t (*) | 32 viv. (*)                   |
| - Vivienda Tasada   | 0,00% /m <sup>2</sup> t                 | 0,00 m <sup>2</sup> t (*)     | viv. (*)                      |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria |   |                               |                               |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V)  |   | <b>Superficie:</b>            | 42,40 m <sup>2</sup> s        |

**AMBITO: PAUSU**

**8.3.12**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Esta actuación se desarrolla en torno a la zona comercial de Behobia y se localiza a ambos lados del viario GI-636.

La delimitación del ámbito incluye el actual asentamiento comercial de Behobia, parte del suelo incluido en el Plan Especial de Reforma Interior de Mendipe, aprobado definitivamente con fecha 26-09-2007 y actualmente ocupado por una zona comercial, así como el tramo del viario GI-636 comprendido entre estos asentamientos y que debe ser objeto de regularización.

Se ha previsto la ubicación de una nueva edificación terciaria comercial al norte del ámbito, de una ordenación residencial al sur en correspondencia con los desarrollos residenciales propuestos en el entorno y todo ello permitiendo la formalización del nuevo espacio urbano configurado para la GI-636.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se contempla la reordenación del asentamiento comercial existente, definiendo una nueva alineación y configuración de volúmenes, que debe permitir la adecuada formalización del espacio urbano al que da frente. Esta nueva edificación terciaria deberá contemplar la reordenación de las instalaciones comerciales existentes en el ámbito delimitado, incluso las existentes al sur y antes incluidas en el ámbito de "Mendipe".
- Al sur del ámbito se prevé una ordenación residencial que deberá formalizar el frente del espacio urbano previsto en torno al actual viario GI-636 y que deberá contemplar un criterio de alineaciones y perfiles en correspondencia con la edificación definida para los ámbitos de "Lastaola Postetxea" y "Mendipe".
- Es igualmente objetivo de la actuación resolver urbanísticamente la necesidad de completar el asentamiento de Behobia en correspondencia con la disponibilidad de espacios libres singulares y de aparcamiento.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 11.016,20 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 4.290,90 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 6.618,75 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante
  - Usos autorizados compatibles:
    - Terciario..... 10 % de la edific. sobre rasante
  - Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
    - Vivienda libre ..... 60 %
    - Vivienda protegida ..... 20 %
    - Vivienda tasada ..... 20 %
    - Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>t /100 m<sup>2</sup>t
 La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal
  
- **Actividades Económicas (A)** ..... superficie : 3.765,60 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 3.800,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 9.000,00 m<sup>2</sup>t
  
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 2.959,70 m<sup>2</sup>s

**- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana. El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

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 de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito.

## - OTRAS DETERMINACIONES

El nuevo asentamiento comercial debe formalizarse de manera que las nuevas alineaciones para la manzana que se forme al norte del ámbito, resuelvan la relación con las traseras de las edificaciones residenciales que dan frente a la calle Maria Juncal Labandibar.

Se deberá contemplar la disposición de aparcamiento bajo rasante en cantidad suficiente y que, junto con las plazas previstas en superficie, aporte la dotación suficiente para las necesidades de la nueva zona terciario comercial.

Asimismo se deberá asegurar la relación con el paseo de borde de río así como con los espacios libres localizados al sur a través del ámbito de Mendipe.

Las edificaciones comerciales de planta baja existentes al norte del ámbito contabilizan en la actualidad una superficie construida total de 1.212 m<sup>2</sup>.

Para la parte del ámbito de "Mendipe" incluida ahora en el presente ámbito, el Plan Especial de Reforma Interior de referencia establece una edificabilidad sobre rasante de 3.915,33 m<sup>2</sup> (1.442,18 m<sup>2</sup> de comercial existente, 1.260,04 m<sup>2</sup> de comercial propuesto y 1.213,11 m<sup>2</sup> de residencial propuesto) y bajo rasante de 1.128 m<sup>2</sup>.

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja y cuatro plantas altas. La ordenación de la zona comercial localizada al norte del ámbito se ha previsto en base a una edificación de planta baja con entreplanta, pudiendo aumentar hasta un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas en puntos singulares de la ordenación. Estos criterios referidos a los perfiles máximos de las edificaciones deberán ser ratificados en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

## 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

## 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

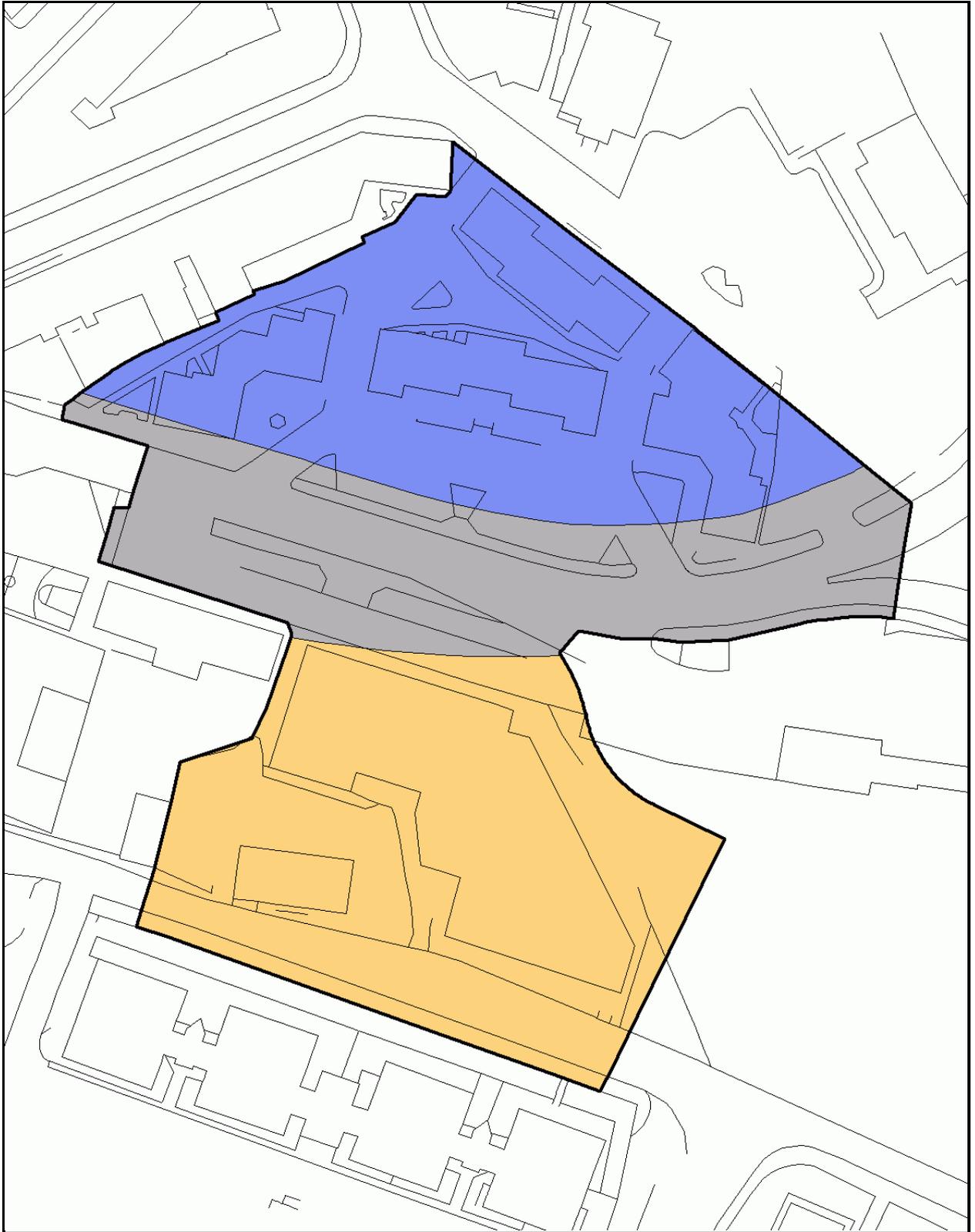
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: PAUSU**

**8.3.12**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ÁMBITO: PAUSU**

**8.3.12**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)</b>  |   | 11.016,20 m <sup>2</sup> s                |
| <b>- Calificación Global:</b>                                  |   |   |
| <b>- RESIDENCIAL (R)</b>                                       | <b>Superficie:</b>                      | 4.290,90 m <sup>2</sup> s                 |
| - Edificabilidad Urbanística:                                  |   |   |
| - Sobre Rasante  | 1,543 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 6.618,75 m <sup>2</sup> t                 |
| - Bajo Rasante   | 60,00 % sobre rasante                   | 3.971,25 m <sup>2</sup> t                 |
| - Usos Autorizados Compatibles                                 |   |   |
| Terciario  | 10,00 %                                 | 661,88 m <sup>2</sup> t (*)               |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:           |   |   |
| - Uso Residencial  |   | 5.956,88 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Uso Residencial Existente                                    |   | 1.213,12 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial |   | 4.743,76 m <sup>2</sup> t (*)             |
| - Vivienda Libre   | 60,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 2.846,26 m <sup>2</sup> t (*) 33 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida   | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 948,75 m <sup>2</sup> t (*) 11 viv. (*)   |
| - Vivienda Tasada  | 20,00% /m <sup>2</sup> t Δ              | 948,75 m <sup>2</sup> t (*) 11 viv. (*)   |

(\*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

|                                     |   |                           |
|-------------------------------------|---|---------------------------|
| <b>- ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A)</b> | <b>Superficie:</b>                      | 3.765,60 m <sup>2</sup> s |
| - Edificabilidad Urbanística:       |   |                           |
| - Sobre Rasante                     | 1,009 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 3.800,00 m <sup>2</sup> t |
| - Bajo Rasante                      | 236,84 % sobre rasante                  | 9.000,00 m <sup>2</sup> t |
| <b>- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)</b> | <b>Superficie:</b>                      | 2.959,70 m <sup>2</sup> s |

**AMBITO: URUNE****9.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito ubicado en el entorno del corredor de Olaberria y que está actualmente considerado como suelo Urbanizable No Programado por el anterior Plan General ahora en revisión, destinado a uso industrial y sin desarrollar. Este suelo ha sido soporte para usos de actividades económicas que hoy están infrautilizados, deteriorados o abandonados.

Esta situación particular plantea claras repercusiones medioambientales debido a la falta de ordenación y encaje territorial, y aunque no sea la única que se da en este valle de Olaberria, por su importancia y su actual clasificación urbanística, difícilmente se podría justificar no intervenir ni abordarla desde el Plan General, pues ello, sólo contribuiría a la progresiva degradación del medio en este valle.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Desde el presente Plan General, y motivado por el hecho de que el valle de Olaberria es un territorio con marcado carácter unitario y de localización próxima a la ciudad, se considera la necesidad de recurrir a la figura de un Plan Especial de Protección de iniciativa municipal con el objeto de completar las determinaciones del planeamiento general mediante normas de protección, considerando en su caso la posibilidad de articular normas adicionales.

Así este Plan Especial de Protección y para el conjunto del valle de Olaberria podrá establecer la ordenación integrada de los usos a implantar, la regeneración de los usos agroganaderos o forestales actuales, la protección específica de los entornos rurales, de los espacios arqueológicos o culturales, etc.

Igualmente, el Plan Especial de Protección podrá establecer para el conjunto del territorio del valle las condiciones de mantenimiento de las edificaciones rurales actualmente existentes, de ordenación de los bordes fluviales, de trazado de senderos e itinerarios compatibles con la circulación peatonal y ciclista, de mejora y definición de características y compatibilidad de la actual carretera con los accesos que se requieran para los usos a implantar así como del resto de condiciones que sean adecuadas para la mejor potenciación del entorno a las necesidades ciudadanas de la población de Irun.

Además se deberán recoger en este Plan Especial de Protección las condiciones básicas de mantenimiento y potenciación de usos y actividades compatibles con el carácter fundamentalmente rural a implantar, así como las condiciones de sostenibilidad que permitan evitar la producción de impactos medioambientales,

visuales y paisajísticos derivados de estos usos y actividades, los condicionantes de modificación de la trama parcelaria tradicional, la prohibición de edificaciones ajenas al medio, la regulación de la generación de tráfico o de necesidad de aparcamientos que pudieran derivarse de la implantación de estos usos, etc.

En este sentido, y desde el presente el Plan General se habilita la posibilidad de que el Plan Especial de Protección del valle de Olaberria, además de los criterios que le son propios y específicos, pueda proponer desde el análisis medioambiental del conjunto del entorno físico natural y para garantizar la coherencia con el mismo, los criterios complementarios para el desarrollo del suelo que se clasifica ahora como Urbanizable No Sectorizado. Igualmente podrá definir los tipos de usos y aprovechamientos admisibles.

El Plan General permite además que el referido Plan Especial pueda señalar para este suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado medidas para su inserción medioambiental así como criterios para la realización de las redes de accesos, infraestructuras de servicios, acometidas, etc., que deban servir a los desarrollos admisibles en dicho ámbito, adscribiéndolos a dicha zona sectorizada. Todos estos criterios deberán ser considerados en la elaboración del Plan de Sectorización.

En consecuencia, y para este ámbito será el Plan de Sectorización, como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General, el que ajuste definitivamente y refleje la delimitación del suelo objeto de sectorización, la calificación de los terrenos, la fijación de la edificabilidad urbanística, la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles. Y ello, en coherencia con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio y con lo establecido por el Plan Especial de Protección del valle de Olaberria.

Se considera que por lo tanto, y previamente a la realización del Plan de Sectorización de este ámbito, se deberá proceder a la redacción del referido Plan Especial de Protección, cuya aprobación inicial deberá ser previa o simultánea a la del Plan de Sectorización.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

#### **- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable No Sectorizado..... superficie : 56.440,00 m<sup>2</sup>

#### **- CALIFICACION GLOBAL**

Su definición se remite al Plan de Sectorización.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

Ambito cuya definición de programación y ejecución se remite la Plan de Sectorización a realizar.

**ÁMBITO: URUNE**

**9.1.01**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.500

**ÁMBITO: URUNE**

**9.1.01**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) 56.440,00 m<sup>2</sup>s
- Calificación Global:

**AMBITO: EPELE****9.1.02****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito ubicado en el entorno del corredor de Olaberria y que está actualmente considerado como suelo Urbanizable No Programado por el anterior Plan General ahora en revisión, destinado a uso industrial y sin desarrollar. Este suelo ha sido soporte para usos de actividades económicas que hoy están infrautilizados, deteriorados o abandonados.

Esta situación particular plantea claras repercusiones medioambientales debido a la falta de ordenación y encaje territorial, y aunque no sea la única que se da en este valle de Olaberria, por su importancia y su actual clasificación urbanística, difícilmente se podría justificar no intervenir ni abordarla desde el Plan General, pues ello, sólo contribuiría a la progresiva degradación del medio en este valle.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Desde el presente Plan General, y motivado por el hecho de que el valle de Olaberria es un territorio con marcado carácter unitario y de localización próxima a la ciudad, se considera la necesidad de recurrir a la figura de un Plan Especial de Protección de iniciativa municipal con el objeto de completar las determinaciones del planeamiento general mediante normas de protección, considerando en su caso la posibilidad de articular normas adicionales.

Así este Plan Especial de Protección y para el conjunto del valle de Olaberria podrá establecer la ordenación integrada de los usos a implantar, la regeneración de los usos agroganaderos o forestales actuales, la protección específica de los entornos rurales, de los espacios arqueológicos o culturales, etc.

Igualmente, el Plan Especial de Protección podrá establecer para el conjunto del territorio del valle las condiciones de mantenimiento de las edificaciones rurales actualmente existentes, de ordenación de los bordes fluviales, de trazado de senderos e itinerarios compatibles con la circulación peatonal y ciclista, de mejora y definición de características y compatibilidad de la actual carretera con los accesos que se requieran para los usos a implantar así como del resto de condiciones que sean adecuadas para la mejor potenciación del entorno a las necesidades ciudadanas de la población de Irun.

Además se deberán recoger en este Plan Especial de Protección las condiciones básicas de mantenimiento y potenciación de usos y actividades compatibles con el carácter fundamentalmente rural a implantar, así como las condiciones de sostenibilidad que permitan evitar la producción de impactos medioambientales,

visuales y paisajísticos derivados de estos usos y actividades, los condicionantes de modificación de la trama parcelaria tradicional, la prohibición de edificaciones ajenas al medio, la regulación de la generación de tráfico o de necesidad de aparcamientos que pudieran derivarse de la implantación de estos usos, etc.

En este sentido, y desde el presente el Plan General se habilita la posibilidad de que el Plan Especial de Protección del valle de Olaberria, además de los criterios que le son propios y específicos, pueda proponer desde el análisis medioambiental del conjunto del entorno físico natural y para garantizar la coherencia con el mismo, los criterios complementarios para el desarrollo del suelo que se clasifica ahora como Urbanizable No Sectorizado. Igualmente podrá definir los tipos de usos y aprovechamientos admisibles.

El Plan General permite además que el referido Plan Especial pueda señalar para este suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado medidas para su inserción medioambiental así como criterios para la realización de las redes de accesos, infraestructuras de servicios, acometidas, etc., que deban servir a los desarrollos admisibles en dicho ámbito, adscribiéndolos a dicha zona sectorizada. Todos estos criterios deberán ser considerados en la elaboración del Plan de Sectorización.

En consecuencia, y para este ámbito será el Plan de Sectorización, como instrumento que completa la ordenación estructural del Plan General, el que ajuste definitivamente y refleje la delimitación del suelo objeto de sectorización, la calificación de los terrenos, la fijación de la edificabilidad urbanística, la asignación del uso a desarrollar y de los usos compatibles. Y ello, en coherencia con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio y con lo establecido por el Plan Especial de Protección del valle de Olaberria.

Se considera que por lo tanto, y previamente a la realización del Plan de Sectorización de este ámbito, se deberá proceder a la redacción del referido Plan Especial de Protección, cuya aprobación inicial deberá ser previa o simultánea a la del Plan de Sectorización.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

#### **- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable No Sectorizado..... superficie : 54.966,30 m<sup>2</sup>

#### **- CALIFICACION GLOBAL**

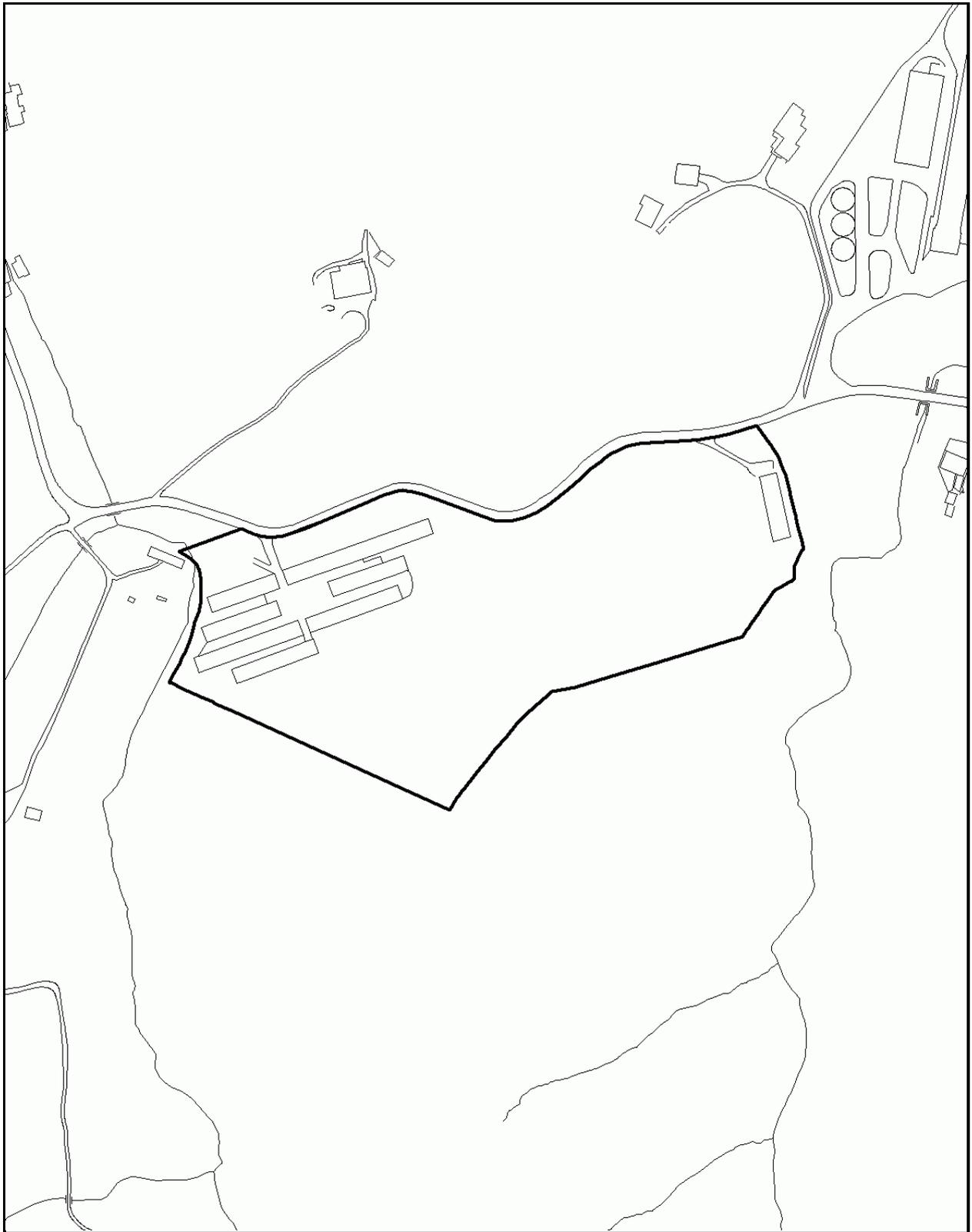
Su definición se remite al Plan de Sectorización.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

Ambito cuya definición de programación y ejecución se remite al Plan de Sectorización a realizar.

**ÁMBITO: EPELE**

**9.1.02**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ÁMBITO: EPELE**

**9.1.02**

**FICHA DE CUANTIFICACIÓN**

- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) 54.966,30 m<sup>2</sup>s
- Calificación Global:

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE OLABERRIA**

### **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

#### **1.- DESCRIPCION**

El Plan Especial de Protección del Valle de Olaberria queda definido por el Plan General de Irun en el ámbito territorial coincidente con todo el valle denominado de Olaberria, situado al Sur y Suroeste de la ciudad, abarcando según la delimitación inicial también la zona de Mokozorrotz, con una superficie total aproximada de 600 Ha.

El ámbito delimitado es un territorio al que se le quiere dar un carácter unitario y en el que concurren diversas situaciones en un marco que tiene una variada composición de espacios y usos de componente mayoritariamente rural, pero en el que debido a su proximidad y accesibilidad a la ciudad, se presentan alternativas de implantación de nuevos usos, que aun relacionados con este medio rural, requieren una mayor definición y precisión que la que es posible establecer desde el Plan General.

Es fundamentalmente por esta razón por lo que se ha considerado la necesidad de recurrir a la figura de un Plan Especial de Protección y Conservación, que habrá de ser de iniciativa municipal y que se formulará en desarrollo de la ordenación estructural del Plan General. Su objeto será completar las determinaciones y regulación que para esta zona establece el planeamiento general, mediante el establecimiento de las adecuadas normas específicas de protección, considerando en su caso la posibilidad de articular las normas adicionales o particulares que sean necesarias.

Además, el Plan Especial del valle de Olaberria deberá tener en cuenta que en este ámbito se encuentran varias zonas que presentan diversos usos que no están vinculados con el carácter rural, algunos de ellos ubicados en dos áreas que el Plan General clasifica, igual que en el plan anterior, como suelo urbanizable.

En el momento de la revisión del Plan General este tipo de usos conflictivos, situados tanto en los ámbitos urbanizables no desarrollados, como en el resto de las zonas donde esto ocurre, planteaban problemas de inadecuación al medio, abandono de instalaciones, infrautilización y/o deterioro del suelo ocupado, con el resultado de estar produciendo claras repercusiones medioambientales debido a su falta de ordenación y ausencia de encaje territorial.

Estas situaciones particulares requieren y justifican una actuación coordinada y eficaz para integrar su solución en una ordenación futura que garantice el respeto y adecuación a las características medioambientales, que son mayoritarias en el conjunto del valle. La previa vinculación a la redacción del Plan Especial de Protección, de las actuaciones que en este sentido se planteen, resulta la mejor manera de lograr el conjunto de los objetivos expuestos, así como de frenar y reinvertir el proceso de degradación del medio en este valle.

## 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Según establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, art. 72, y en lo que respecta a ámbitos de elementos de carácter rural como el descrito del valle de Olaberria, los Planes Especiales de Protección y Conservación tienen por objeto principal completar los Planes Generales mediante normas de protección de aquellos elementos naturales que sean objeto de sus determinaciones, teniendo además este tipo de Planes, la capacidad de articular normas de protección adicional que no hubieran sido contempladas en el Plan General.

Además, y según los principios de desarrollo sostenible enunciados en el art. 3 de la mencionada Ley 2/2006, este Plan Especial deberá velar en particular por asegurar el uso racional y sostenible de los recursos naturales tal como se definen en el modelo territorial, inducir la integración de las exigencias propias del medio ambiente, adecuándolo al desarrollo de la persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo natural saludable y equilibrado, procurar a todas las personas el disfrute de la naturaleza, el paisaje, los patrimonios cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico, así como disponer las medidas para la protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.

La principal finalidad de este Plan Especial de Protección y Conservación es la de abordar adecuadamente la ordenación integral mediante la protección, conservación y mejora desde el punto de vista medioambiental y paisajístico, de los recursos naturales, forestales y agrarios del territorio inicialmente delimitado, con el objetivo instrumental de armonizar de forma adecuada la ordenación y autorización de las futuras demandas de usos y actividades autorizables y planteables en este ámbito.

En este sentido el Plan Especial de Protección para el valle de Olaberria propuesto desde el Plan General de Irun, deberá establecer la ordenación integrada de los usos a implantar, la regeneración y potenciación de los usos agroganaderos o forestales actuales, la protección específica de los entornos rurales, de los espacios arqueológicos o culturales y de cuantos elementos significativos se pudieran señalar.

Igualmente, el Plan Especial de Protección, ampliando o precisando lo previsto de manera genérica por el Plan General para la regulación de categorías del suelo no urbanizable, deberá establecer para el conjunto del territorio del valle, las específicas condiciones de mantenimiento de las edificaciones rurales actualmente existentes, de ordenación de los bordes de regatas y arroyos.

Igualmente el Plan Especial deberá precisar el trazado de senderos e itinerarios compatibles con la circulación peatonal/ciclista, de mejora, definición y características de compatibilidad de la actual carretera con los accesos que se requieran para los usos a implantar, así como del resto de condiciones que sean adecuadas para la mejor potenciación del entorno a las necesidades ciudadanas de la población de Irun.

Además se deberán recoger en este Plan Especial de Protección las condiciones básicas de mantenimiento y potenciación de usos y actividades compatibles con el carácter fundamentalmente rural a implantar, la ubicación en algunas áreas de este valle de determinados usos de equipamiento, tanto público como privado, que podrían estar destinados a actividades de ocio, de tipo cultural o deportivo, así como las condiciones de sostenibilidad que permitan evitar la producción de impactos medioambientales, visuales y paisajísticos derivados de estos usos y actividades.

Se recogerán también los condicionantes de modificación de la trama parcelaria tradicional, la prohibición de edificaciones ajenas al medio, la regulación de la generación de tráfico o de necesidad de aparcamientos que pudieran derivarse de la implantación de los usos que sean admisibles, etc.

Adicionalmente y en relación con los dos enclaves de suelo urbanizable de Urune y Epele, que se clasifican como Urbanizable No Sectorizado, el Plan Especial de Protección del valle de Olaberria, además de los criterios que le son propios y específicos, deberá proponer desde el análisis medioambiental del conjunto del entorno físico natural y para garantizar la coherencia con el mismo, los criterios complementarios para el desarrollo de los dos enclaves mencionados, así como la definición de los tipos de usos y aprovechamientos admisibles en los mismos.

El Plan General permite además que el Plan Especial de Protección y Conservación pueda señalar para este suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado medidas para su inserción medioambiental así como criterios para la realización de las redes de accesos, infraestructuras de servicios, acometidas, etc., que deban servir a los desarrollos admisibles en dicho ámbito, adscribiéndolos a dicha zona sectorizada. Todos estos criterios serán de obligada consideración en la posterior elaboración de los respectivos Planes de Sectorización.

Por lo tanto, la redacción del Plan Especial de Protección deberá formularse y redactarse de manera que su aprobación inicial sea previa, o al menos simultánea, a la de los Planes de Sectorización de los dos ámbitos urbanizables, siendo su delimitación definitiva la que defina el propio Plan Especial.

En cuanto a la formulación del Plan Especial de Protección y Conservación, que se realizará por iniciativa municipal, el Plan General no considera necesario determinar un plazo concreto para su inicio, si bien se aprecia la necesidad de que se puedan abordar con cierta urgencia determinadas actuaciones en desarrollo del Plan Especial, para disponer de las diversas medidas de protección y ordenación de manera que se puedan encauzar adecuadamente las diversas iniciativas que hayan de producirse.

En cuanto a su tramitación, y según las disposiciones normativas de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de, según el art. 97.1, una vez aprobado inicialmente el Plan Especial, se remitirá al órgano medioambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental. Asimismo y según el art. 97.4 de la mencionada Ley, este Plan Especial, al afectar a suelo no urbanizable se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En cuanto a su contenido y determinaciones éstas serán las propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, tendrán el desarrollo propio de los Planes Parciales, a lo que se incorporará la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental por afectar a suelo clasificado como no urbanizable.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

#### **- CLASIFICACION URBANISTICA**

El presente Plan Especial de Protección del Valle de Olaberria tiene una superficie aproximada, a precisar posteriormente, de 600 Ha, e incluye en su mayor parte Suelo No urbanizable, a excepción de los ámbitos de Urune y Epele, con una superficie total de 111.406,30 m<sup>2</sup>, clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### **- REGULACIÓN NORMATIVA**

La regulación normativa de este territorio, recogida inicialmente por el Plan General, deberá ser objeto de mayor precisión y definición por parte del Plan Especial de Protección y Conservación.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

La definición de la programación y su posterior desarrollo de ejecución se remite a lo que se establezca por el propio Plan Especial de Protección.

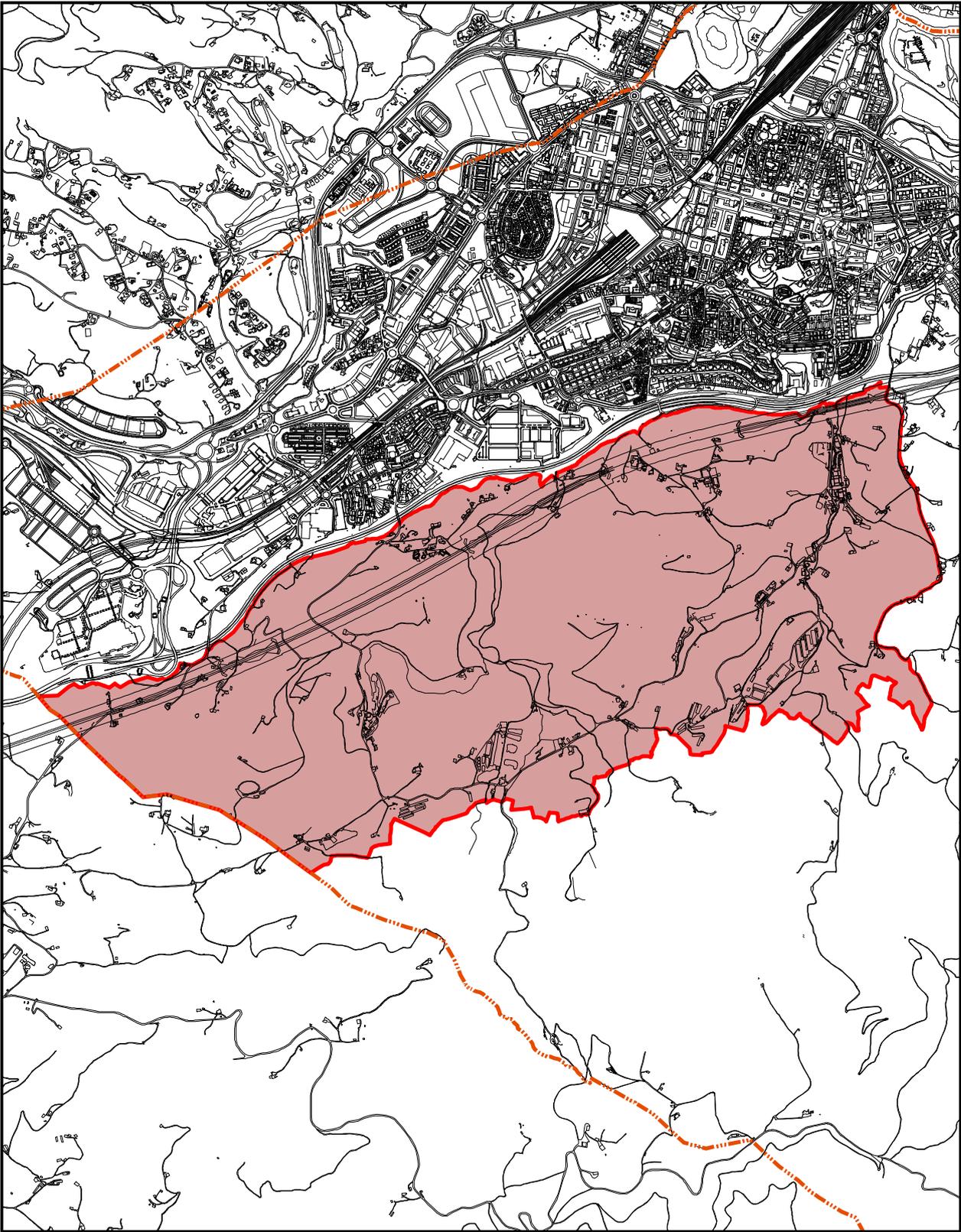
### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Será establecido por el Plan Especial de Protección del Valle de Olaberria.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Teniendo en cuenta los antecedentes y la realidad actual del valle, al efecto de garantizar y no condicionar la efectiva consecución de los objetivos generales de ordenación del ámbito, y en tanto no se apruebe el Plan Especial de Protección previsto, no se autorizan, ni con carácter provisional, los usos de almacenamiento, depósito y/o eliminación, con instalaciones, de materias o residuos, incluidos los rellenos de tierras y rocas naturales.

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE OLABERRIA



Plano de Delimitación

Escala: 1/30.000

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE IBARROLA**

### **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

#### **1.- DESCRIPCION**

El Plan Especial de Protección del Valle de Ibarrola queda definido por el Plan General de Irun en el ámbito territorial coincidente con el valle denominado de Ibarrola, situado al Sur de la ciudad, que comprende las vaguadas de ambas vertientes en torno a la regata denominada sucesivamente Ibarrola – Errotazar – Irugurutzeta – Aitzondo.

Este ámbito está situado en el barrio de Meaka, y por un lado sirve de zona de paso hacia la parte más interior del valle y a la vez a transición entre los Lugares de Interés Comunitario, (LIC), de Aiako Harria y Txingudi. Su superficie total es del orden de las 300 Ha., y el Plan General ha incluido una delimitación inicial aunque su delimitación definitiva corresponderá al propio Plan Especial, incluyendo las vaguadas que configuran el conjunto del valle así como de las zonas de intervención que se prevean.

Este ámbito es un territorio con fuerte carácter unitario colindante con suelos especialmente protegidos en el que concurren situaciones similares en un marco de gran valor con usos de componente mayoritariamente rural, pero en el que debido a su proximidad y accesibilidad a la ciudad, se presentan alternativas de implantación de nuevos usos con posibilidades para una adecuada utilización de ocio y esparcimiento, que aun relacionados con este medio rural, requieren una mayor definición y precisión de la que es posible establecer por un Plan General.

El Plan General, asumiendo el objetivo fundamental de preservar los valores medioambientales y de favorecer el papel articulador entre los LIC mencionados, ha considerado la necesidad de recurrir a la figura de un Plan Especial de Protección y Conservación, que se formulará a iniciativa municipal en desarrollo de la ordenación estructural del Plan General. Su objeto será completar las determinaciones y regulación previstas para esta zona por el planeamiento general mediante la aplicación de las adecuadas normas específicas de protección, considerando en su caso la posibilidad de articular las normas adicionales o particulares que sean necesarias.

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

Según establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, art. 72, y en lo que respecta a ámbitos de carácter rural como el del valle de Ibarrola, los Planes Especiales de Protección y Conservación tienen por objeto principal completar los Planes Generales mediante normas de protección de aquellos elementos naturales que sean objeto de sus determinaciones, teniendo además la capacidad de articular normas de protección adicional que no estuvieran contempladas en el Plan General.

Además, y según los principios de desarrollo sostenible enunciados en el art. 3 de la mencionada Ley 2/2006, este Plan Especial deberá velar en particular por asegurar el uso racional y sostenible de los recursos naturales tal como se definen en el modelo territorial, inducir la integración de las exigencias propias del medio ambiente, adecuándolo al desarrollo de la persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo natural saludable y equilibrado, procurar a todas las personas el disfrute de la naturaleza, el paisaje, los patrimonios cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico, así como disponer las medidas para la protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.

La principal finalidad de este Plan Especial de Protección y Conservación es la de abordar adecuadamente la ordenación integral mediante la protección, conservación y mejora desde los aspectos medioambiental y paisajístico, de los recursos naturales, forestales y agrarios del territorio inicialmente delimitado, con el objetivo instrumental de armonizar de forma adecuada la ordenación y autorización de las futuras demandas de usos y actividades autorizables que se puedan plantear en este ámbito.

En este sentido el Plan Especial de Protección y Conservación para el valle de Ibarrola propuesto desde el Plan General de Irun, deberá establecer la delimitación de las diversas zonas de reserva, protección y conservación que sea necesario establecer al interior del ámbito así como las zonas donde sea preciso intervenir para restauración medioambiental, la regeneración y potenciación de los usos agroganaderos o forestales actuales, el reforzamiento de la vegetación de riberas y ordenación de los bordes de regatas y arroyos y la protección específica de los entornos rurales.

Igualmente el Plan Especial deberá articular al menos los siguientes aspectos: la ordenación de usos agropecuarios, la definición de las áreas de patrimonio de interés cultural o arqueológico como antiguas minas y hornos de ferrería, así como la delimitación de intervenciones específicas destinadas a las zonas de equipamiento, infraestructuras de interés comunitario destinadas a actividades de ocio de tipo cultural o deportivo, definiendo las correspondientes condiciones de autorización de edificaciones y usos, siempre que todas ellas tengan un claro interés social, así como las condiciones de sostenibilidad que permitan evitar la producción de impactos medioambientales, visuales y paisajísticos derivados de estos usos y actividades. En particular, el Plan Especial precisará la ubicación en esta zona del Centro de interpretación de Parque Natural de Aiako Harria.

En su conjunto, el nuevo Plan Especial deberá establecer la ordenación integrada de los usos a implantar, ampliando o precisando lo previsto de manera genérica por el Plan General para la regulación de categorías del suelo no urbanizable, articulando para el conjunto del territorio del valle, las específicas condiciones de mantenimiento de las edificaciones rurales actualmente existentes.

Igualmente el Plan Especial deberá precisar el trazado de senderos e itinerarios compatibles con la circulación peatonal/ciclista, de mejora, definición y características de compatibilidad de la carretera principal y caminos adyacentes con los accesos que

se requieran para los usos a implantar, así como del resto de condiciones que sean adecuadas para la mejor potenciación del entorno a las necesidades ciudadanas de la población de Irún.

Se recogerán también los condicionantes de modificación de la trama parcelaria tradicional, la prohibición de edificaciones ajenas al medio, la regulación de la generación de tráfico o de necesidad de aparcamientos que pudieran derivarse de la implantación de los usos que sean admisibles, etc.

En cuanto a la formulación del Plan Especial de Protección y Conservación, que se realizará por iniciativa municipal, el Plan General no considera necesario determinar un plazo concreto para su inicio, si bien se aprecia la necesidad de que se puedan abordar con cierta urgencia determinadas actuaciones en desarrollo del Plan Especial, para disponer de las diversas medidas de protección y ordenación de manera que se puedan encauzar adecuadamente las diversas iniciativas que hayan de producirse.

En cuanto a su tramitación, y según las disposiciones normativas de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de, según el art. 97.1, una vez aprobado inicialmente el Plan Especial, se remitirá al órgano medioambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental. Asimismo y según el art. 97.4 de la mencionada Ley, este Plan Especial, al afectar a suelo no urbanizable se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En cuanto a su contenido y determinaciones éstas serán las propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, tendrán el desarrollo propio de los Planes Parciales, a lo que se incorporará la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental por afectar a suelo clasificado como no urbanizable.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

#### **- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo No Urbanizable ..... superficie aprox. a precisar posteriormente: 300 Ha.

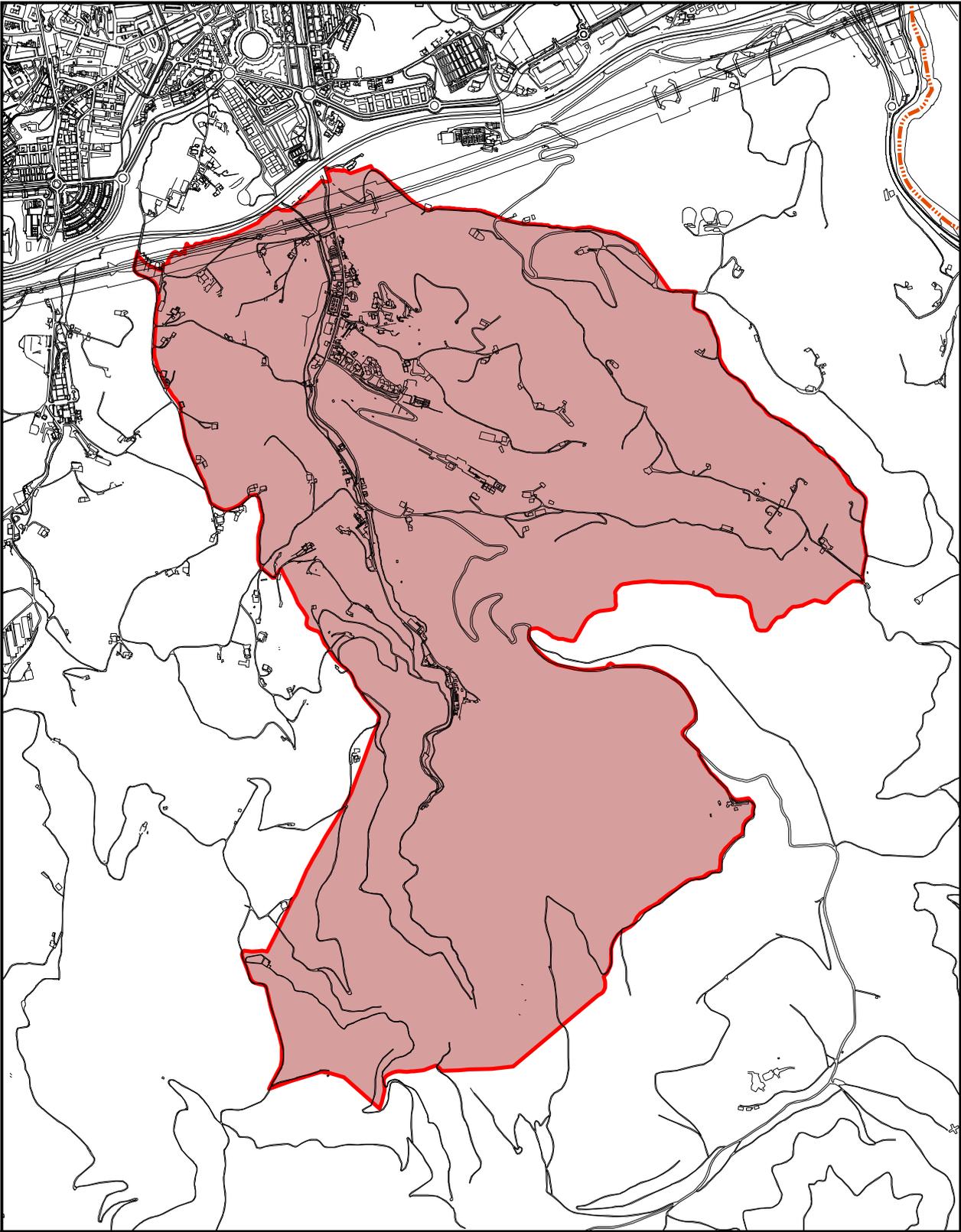
#### **- REGULACIÓN NORMATIVA**

La regulación normativa de este territorio, recogida inicialmente por el Plan General, deberá ser objeto de mayor precisión y definición por parte del Plan Especial de Protección y Conservación.

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

La definición de la programación y su posterior desarrollo de ejecución se remite a lo que se establezca por el propio Plan Especial de Protección.

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE IBARROLA



Plano de Delimitación

Escala: 1/20.000

## KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

### ERABILERA GLOBALEKO GUNEAK / ZONAS DE USO GLOBAL



### SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES



## KOSTEN LEGEKO HIRIGINTZAKO AFEKZIOAK AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTAS

