

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



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



**ENERO 2015**



# **INDICE GENERAL**

## **DOCUMENTO A**

MEMORIA DE ORDENACION

## **DOCUMENTO B**

NORMATIVA URBANISTICA

FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)

FICHAS DE 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**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXO: AFECCION SECTORIAL AGRARIA

MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO DE EFECTOS

RESUMEN NO TECNICO

DECLARACION EXPRESA Y COMPRENSIBLE

## **DOCUMENTO G**

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MEMORIA DE INFORMES DE ORGANISMOS

## **ANEXO COMPLEMENTARIO**

DIAGNÓSTICO, EVALUACIÓN Y ADECUACIÓN DEL

PGOU DE IRUN EN RELACIÓN A LA IGUALDAD DE

MUJERES Y HOMBRES



## **DOCUMENTO B**

**FICHAS DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO**

**(VOLUMEN 2)**



**AMBITOS DE PLANEAMIENTO  
VOLUMEN II**



AMBITO: LOPEZ DE BECERRA	5.1.01	1
AMBITO: MENDIBIL	5.2.04	8
AMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI	5.2.06	13
AMBITO: CASINO	5.2.08	18
AMBITO: IKUST ALAIA	5.2.09	24
AMBITO: ARTALEKU	5.2.10	30
AMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE	5.2.14	34
AMBITO: ALDAPETA	5.2.16	38
AMBITO: BIDASOA	5.3.03	44
AMBITO: ISTILLAGA - DUMBOA	5.3.06	48
AMBITO: FERMIN CALBETON	5.3.10	52
AMBITO: SAN JUAN - ETXEANDIA	5.3.11	58
AMBITO: KORROKOITZ	5.3.13	62
AMBITO: PAPINEA	5.3.14	68
AMBITO: LARTZABAL	6.1.01	74
AMBITO: OÑAURRE	6.2.01	78
AMBITO: OÑA	6.2.02	84
AMBITO: TXENPERENEA	6.2.06	88
AMBITO: ALEI	6.2.08	96
AMBITO: RONDA SUR Y ENLACE	6.2.09	101
AMBITO: ALARDE	6.3.01	105
AMBITO: GAIN - GAINEAN	6.3.03	111
AMBITO: OSINBIRIBIL	7.1.01	115
AMBITO: ALTZUKAITZ	7.2.02	120
AMBITO: ARBES	7.2.04	124
AMBITO: ERMITA	7.2.05	129
AMBITO: MATXALAGAIN	7.2.08	134
AMBITO: AZKEN PORTU	8.1.02	142
AMBITO: ARTIA	8.1.03	147
AMBITO: JOSE M <sup>a</sup> FRANCO	8.1.05	151
AMBITO: GAZTELUZAHAR	8.1.07	155
AMBITO: HARROBIETA	8.1.11	159
AMBITO: ERNAUTENEA	8.2.03	163
AMBITO: BLAIA	8.2.05	168
AMBITO: GAZTELUBERRI	8.2.06	176
AMBITO: GAZTELU	8.2.07	182
AMBITO: LASTAOLA POSTETXEA	8.3.04	186
AMBITO: MENDIPE	8.3.05	193
AMBITO: PAUSU	8.3.12	199
AMBITO: URUNE	9.1.01	205
AMBITO: EPELE	9.1.02	208
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE OLABERRIA		211
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE IBARROLA		215





**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 un punto 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, 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 : 16.777,61 m<sup>2</sup>s

#### - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 12.524,85 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 27.300,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima..... 27.300 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 4.300 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad materializada ..... 2.652 m<sup>2</sup>t (\*)

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 20.348 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 305,22 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 4.252,76 m<sup>2</sup>s

#### - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates

decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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.

El Sistema General Viario considerado en el presente ámbito se define a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes.

### **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. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 4.342,60 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 “Kostorbe”.

## - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

Se contempla la actuación en el frente oeste de la calle Lopez de Becerra (con una actuación puntual en esquina en el frente este). Se establece la formalización de un zócalo a desarrollar a la cota 20,00 de tal forma que se permita la conexión peatonal a nivel entre el Paseo de Colon y la plaza Pio XII. Sobre este zócalo se establece una edificación con un perfil máximo de planta baja, cinco planta altas y ático retranqueado en el frente a la calle Lopez de Becerra, manteniendo el perfil de planta baja y cinco plantas altas en los frentes a las calles ortogonales y por lo tanto en las conexiones con las edificaciones existentes, las cuales se configuran con este último perfil.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

## 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

### - **Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:**

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 391/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, como colindante inmediato del área.

En relación con el límite de edificación, la Orden FOM 22230/2005, de 6 de julio establece que “en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior será posible asimismo reducir la distancia señalada, en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente”.

Asimismo, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en áreas de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

Igualmente, la ordenación deberá respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001 y en su Modificación en curso.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

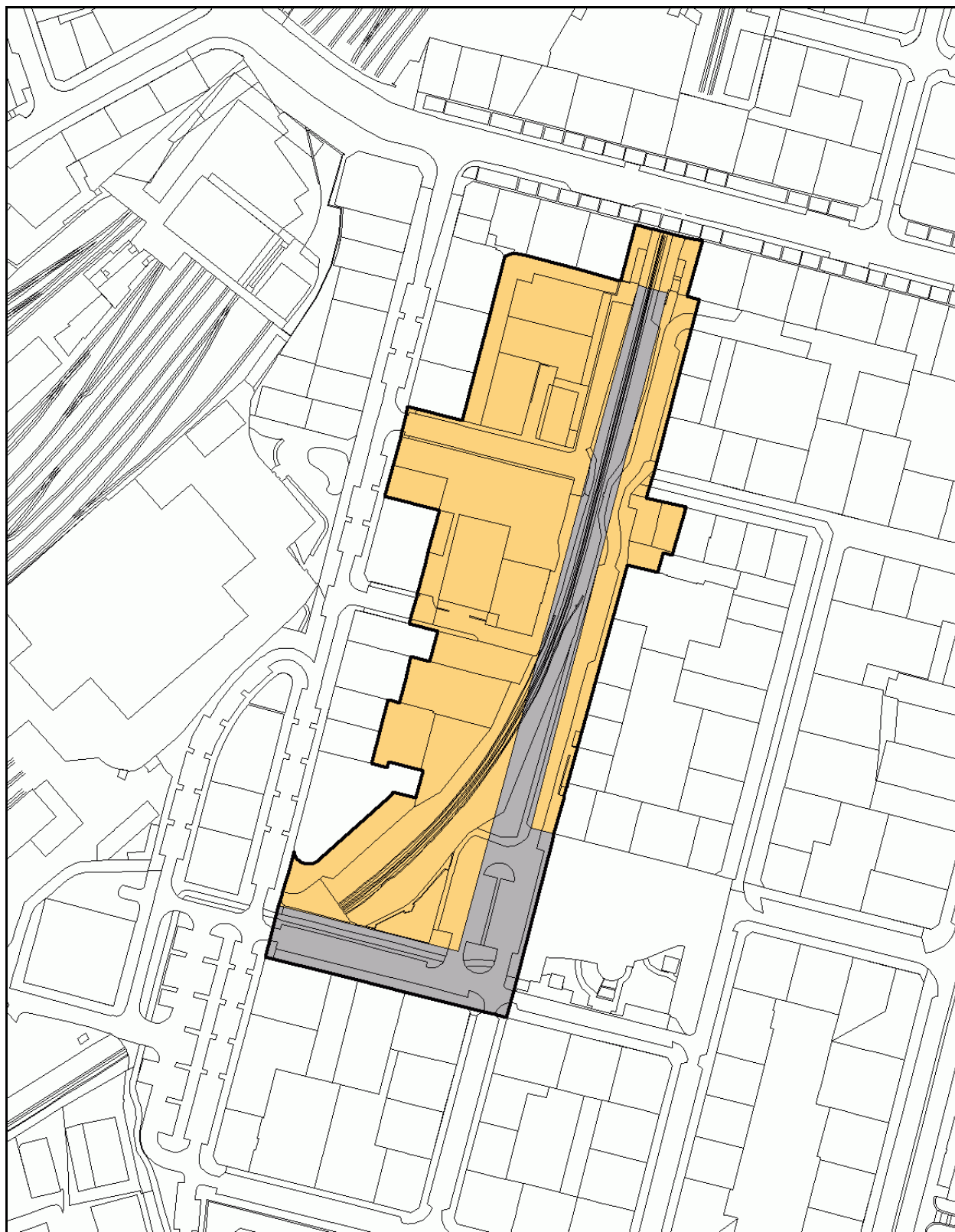
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**



**AMBITO: MENDIBIL**

**5.2.04**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

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

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

Se contempla la construcción de un edificio residencial con las alineaciones y perfiles existentes. 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 giro viario y el acceso rodado al uso residencial existente. Todo ello considerando el mantenimiento de la apertura visual existente hacia la zona de Jaizkibel.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 1.640,38 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 1.640,38 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 420,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

**- Régimen de Uso:**

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

**- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Edificabilidad urbanística máxima..... 420 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales.....0 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada .....0 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial .....420 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 0 %  
Actuación de Dotación
  
- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 6,30 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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 de un Plan Especial 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

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito. Se contempla la localización de la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente y con los requerimientos del lugar.

##### - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

Se establece un perfil máximo de la nueva edificación residencial de planta baja y una altura, así como una ocupación y configuración tipológica similar a las edificaciones ya construidas al sur del ámbito, manteniendo las alineaciones delantera y trasera de estas edificaciones.

#### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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:

##### - **Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:**

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 391/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización

del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), como colindante inmediato del área.

En relación con el límite de edificación, la Orden FOM 22230/2005, de 6 de julio establece que “en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma. Sin perjuicio de lo anterior será posible asimismo reducir la distancia señalada, en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente”.

Asimismo, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en áreas de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

Igualmente, la ordenación deberá respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001 y en su Modificación en curso.

- **Afecciones Acústicas:**

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del

Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

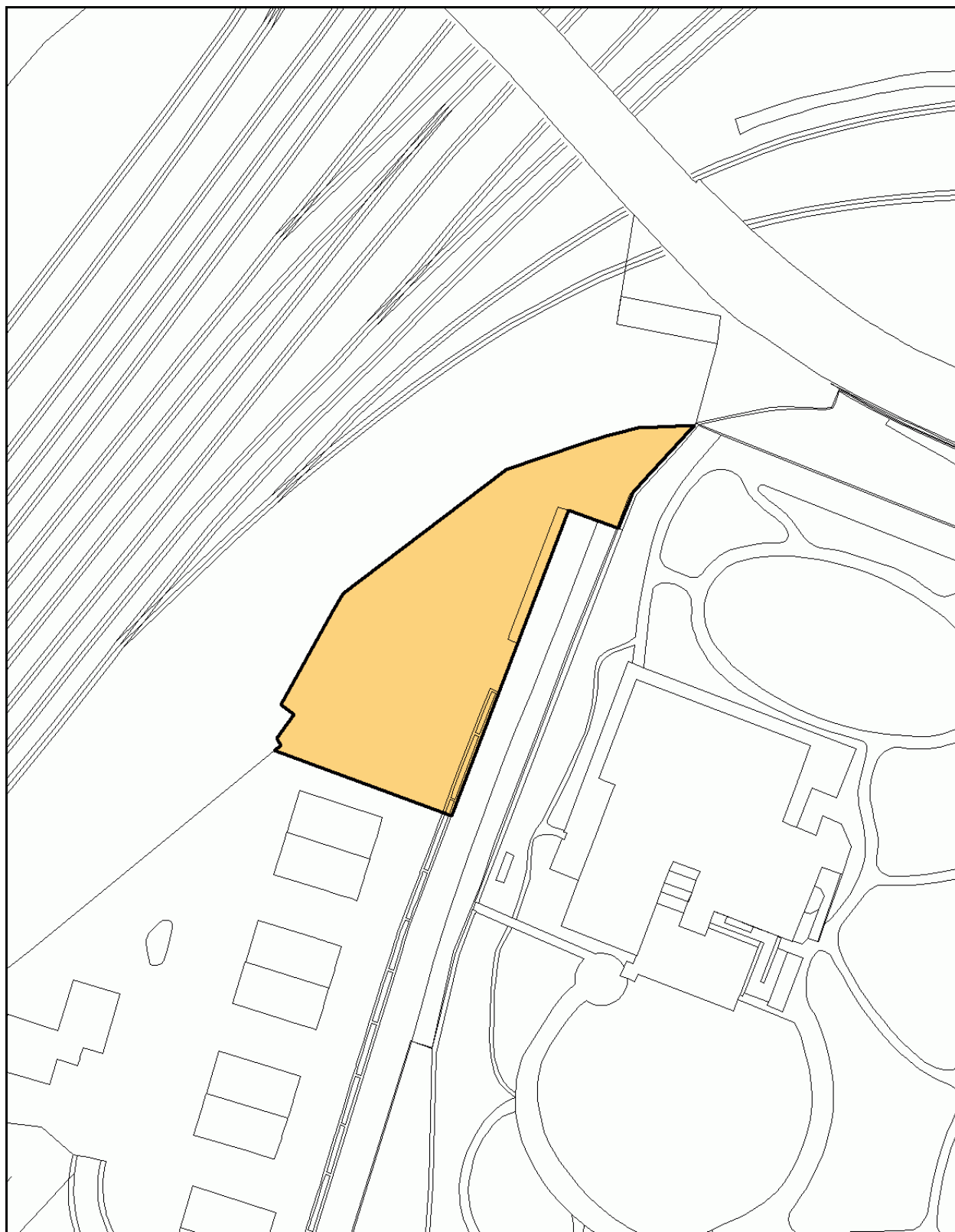
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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: MENDIBIL**

**5.2.04**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**AMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI**

**5.2.06**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del lugar.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 29-11-2006 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida de acuerdo con la edificabilidad urbanística existente en el entorno urbano consolidado.

**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.
- Consolidar las 4 edificaciones residenciales existentes en el frente de la c/Gudari.

**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..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima.....7.813,00 m2t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada .....3.189,70 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG.....4.623,30 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....3.748,30 m2t
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial.....875 m2t

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 “Aleí”.
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 69,35 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 4.623,30 m<sup>2</sup>t) y se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 “Larzabal”.

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del



terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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**

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del Planeamiento General.

Dado que el presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente atribuida, en el caso de su materialización, se requerirá la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

En este caso, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. A este respecto y para estas reservas, estimada en 164,06 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y espacios libres, y en 175,00 m<sup>2</sup>s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 “Kostorbe”.

## - OTRAS DETERMINACIONES

El incremento de la edificabilidad ahora permitida se distribuirá en las edificaciones residenciales manteniendo el perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta baja cubierta, en correspondencia con lo ya definido para la calificación pormenorizada RP-05. Estas edificaciones se localizan sobre un zócalo, destinado a usos auxiliares de las viviendas, cuya edificabilidad se considera localizada bajo rasante.

### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

#### - 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

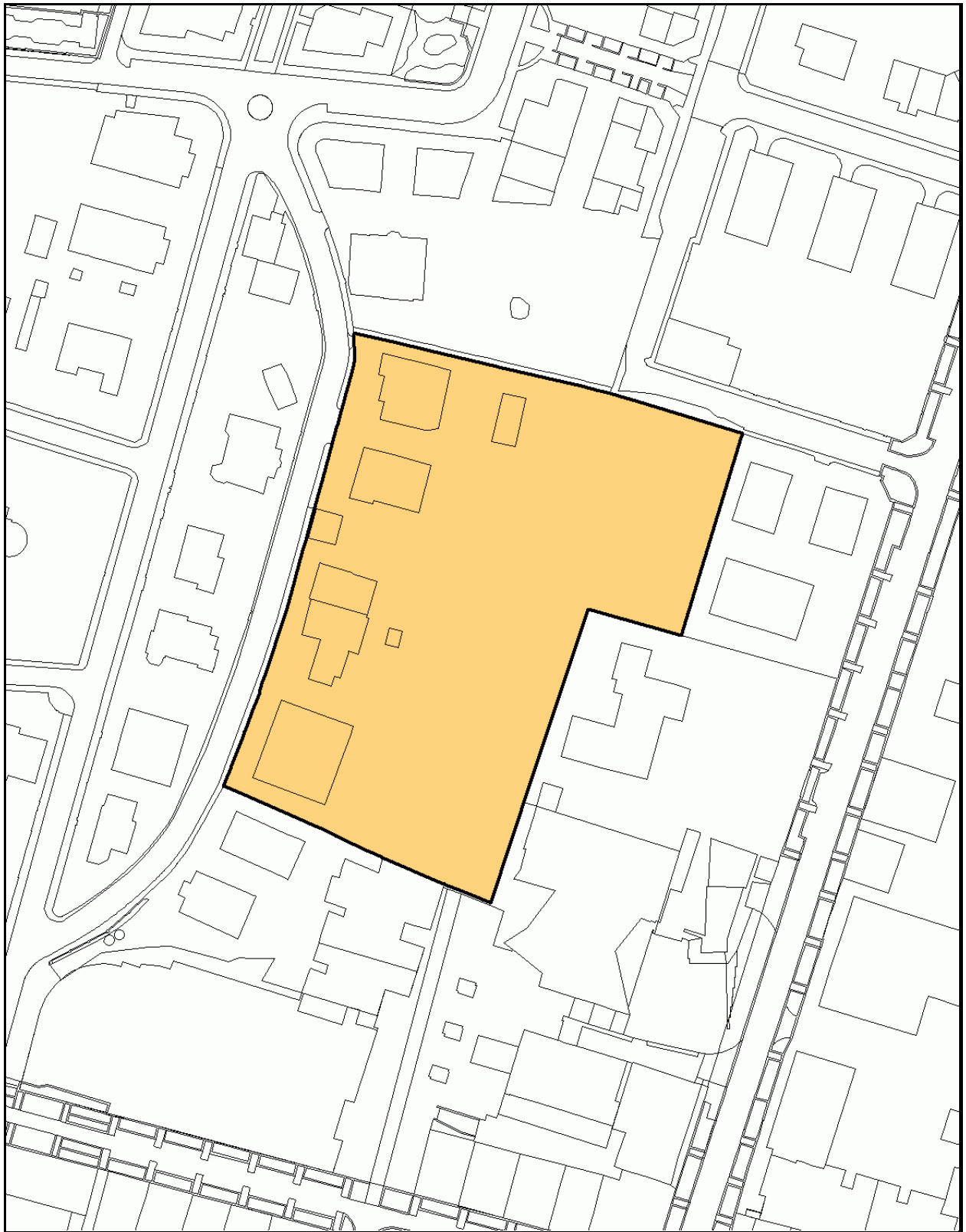
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**AMBITO: CASINO**

**5.2.08**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito que se corresponde con la huella del solar edificado del actual Casino, está 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 : 454,43 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 454,43 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 2.650,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

**- Régimen de Uso:**

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

**- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Edificabilidad urbanística máxima.....2.650 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 986 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 1.664 m<sup>2</sup>t (\*)
- (\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 0 %  
Actuación de Dotación
- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 24,96 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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. Se contempla la localización de la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente y con los requerimientos del lugar. A este respecto se considera, para la reserva destinada para otras dotaciones públicas locales, la alternativa de 5,00 metros cuadrados de techo por cada 25,00 metros cuadrados de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización.

##### - Residencial (R)

- Residencial Alineación a vial (RV) ..... superficie : 350,11 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Física:
    - Sobre rasante ..... 2.650,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante ..... 100 % de la edif. sobre rasante
  - El régimen de uso se establece en correspondencia con el definido para esta calificación pormenorizada en el presente Plan General.
- Espacios Libres Peatonales (LL) ..... superficie : 104,32 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, tanto respecto a la previamente atribuida como a la preexistente.

##### - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

La nueva edificación se define con un perfil máximo de planta baja, seis plantas altas y planta ático retranqueada.

El edificio actual del Casino está incluido en el Catálogo con un grado de protección que permite el "vaciado", la reconstrucción íntegra de su interior y el levante de nuevas plantas.

Así, conforme a lo propuesto tanto en el Catálogo como en la presente ficha, el edificio del Casino queda consolidado al objeto de mantener su volumetría original y arquitectura de palacete urbano, y se declara fuera de ordenación el cuerpo saliente posterior de la planta baja y que es fruto de una reforma de 1.973.

En todo caso, el carácter y alcance de las obras que sobre él se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

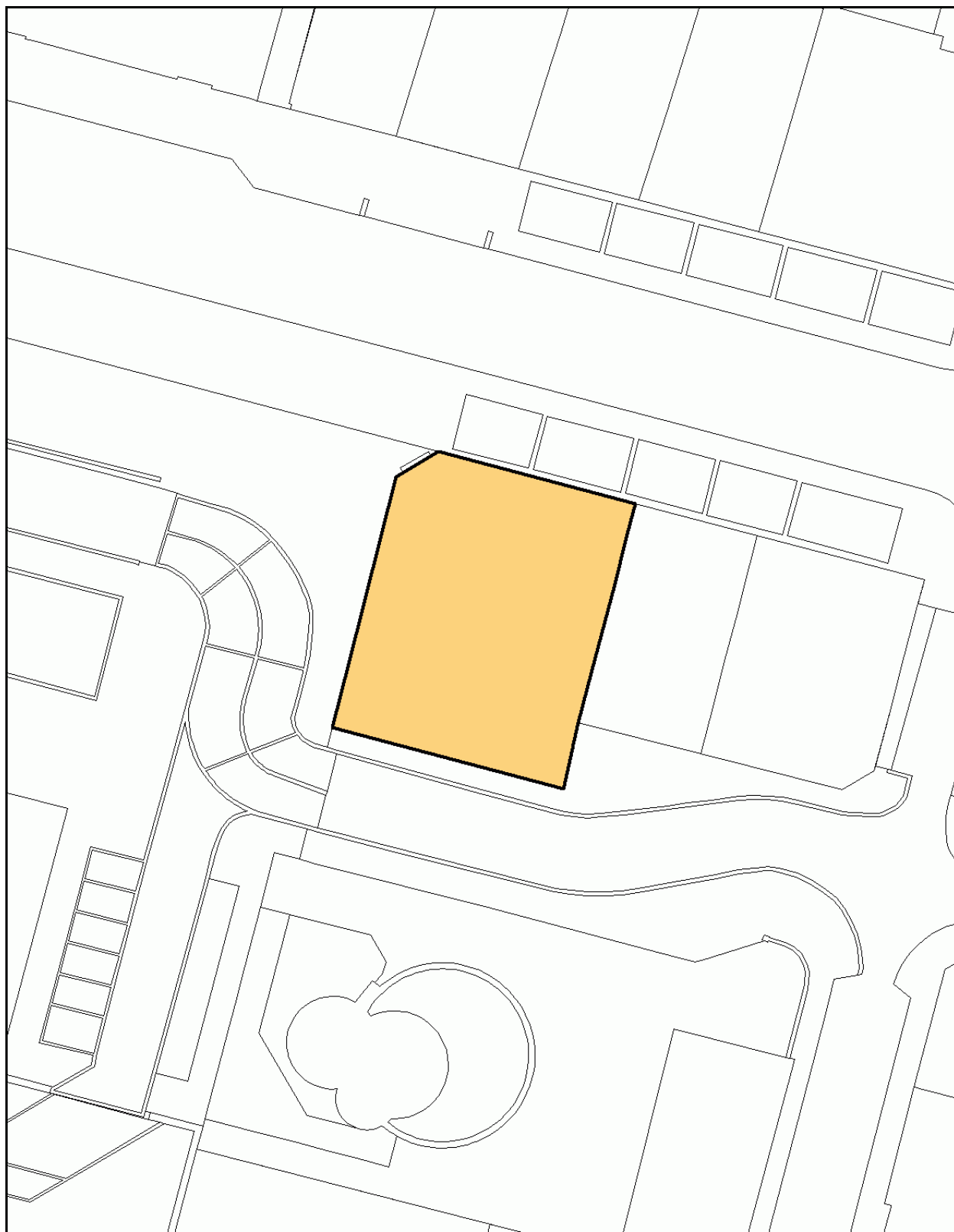
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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**

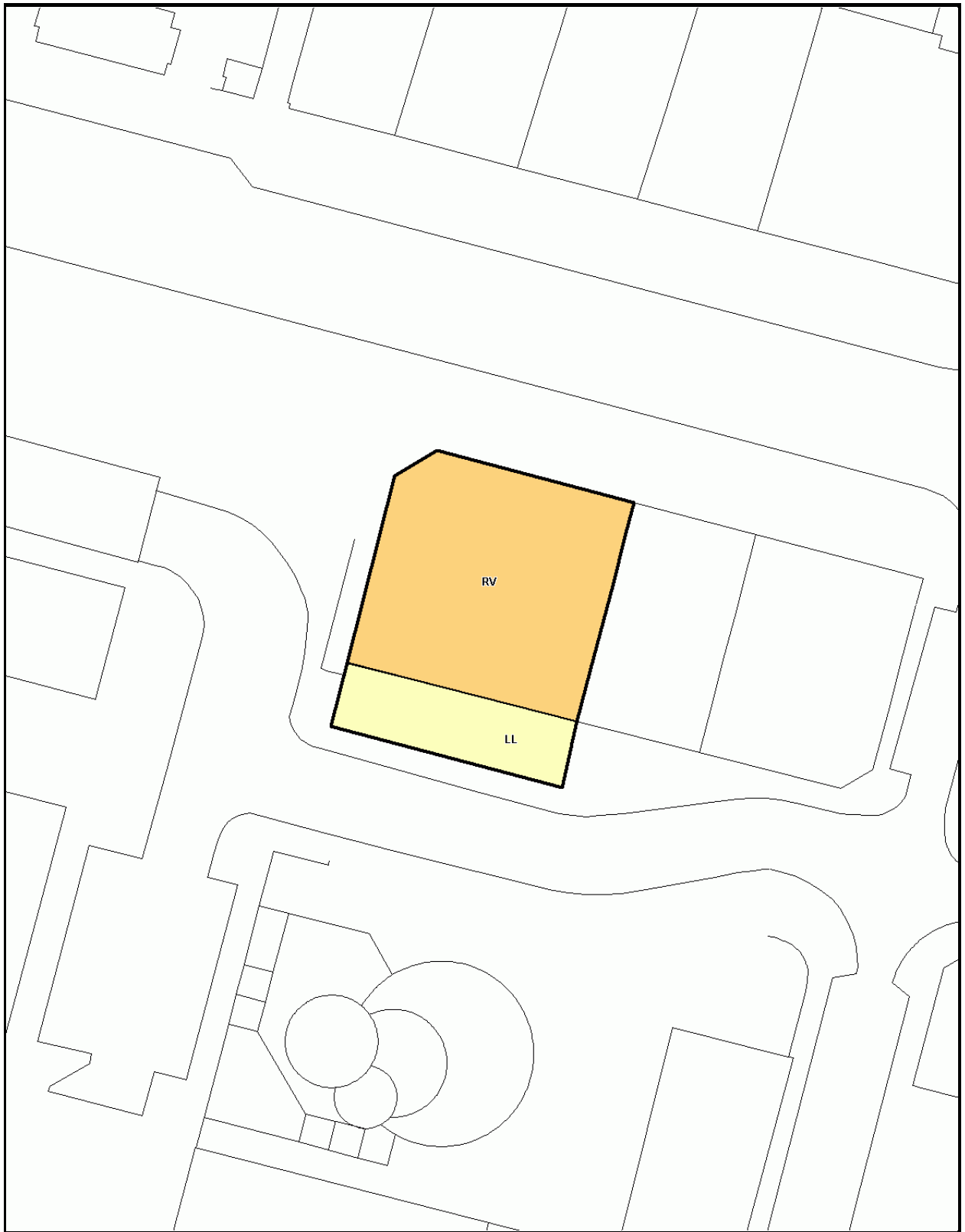


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 500**

**ÁMBITO: CASINO**

**5.2.08**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 500**

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

Ámbito situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles Joaquín Gamón, Pikoketa 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 concentrará la edificabilidad en una única edificación residencial, la cual, con acceso desde la calle Aldapeta, se integrará en la topografía del sitio de tal forma que la problemática de las diferencias de cota en el ámbito sea resuelta escalonadamente por la propia edificación.
- Se contempla que la edificación tenga un perfil adaptado a la topografía, pero en ningún caso superará planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado. 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 ordenación asegurará la fragmentación espacial de la manzana, permitiendo la creación de un gran espacio libre en su interior y garantizará la conexión peatonal desde las calles Pikoketa y Aldapeta, como una prolongación del recorrido peatonal que desde la plaza de Luis Mariano debe conectar con la calle Legia a través de este ámbito.
- La ordenación conllevará el derribo del anejo de garaje, única edificación existente, la que da frente a la calle Pikoketa.

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

Suelo Urbano ..... superficie : 2.569,55 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 2.569,55 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 4.150,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 3.750,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima.....4.150 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad materializada ..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 4.150 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 "Alej".

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 62,25 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 830,00 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

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.

Asimismo, se considera parcela única el conjunto de la actuación residencial.

Por último, la pequeña construcción de planta baja sita en c/ Pikoketa queda categorizada como preexistente pendiente de Plan Especial y el carácter y alcance de las obras que sobre él se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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.

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado el 30 de mayo de 2.012.

#### **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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización

conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

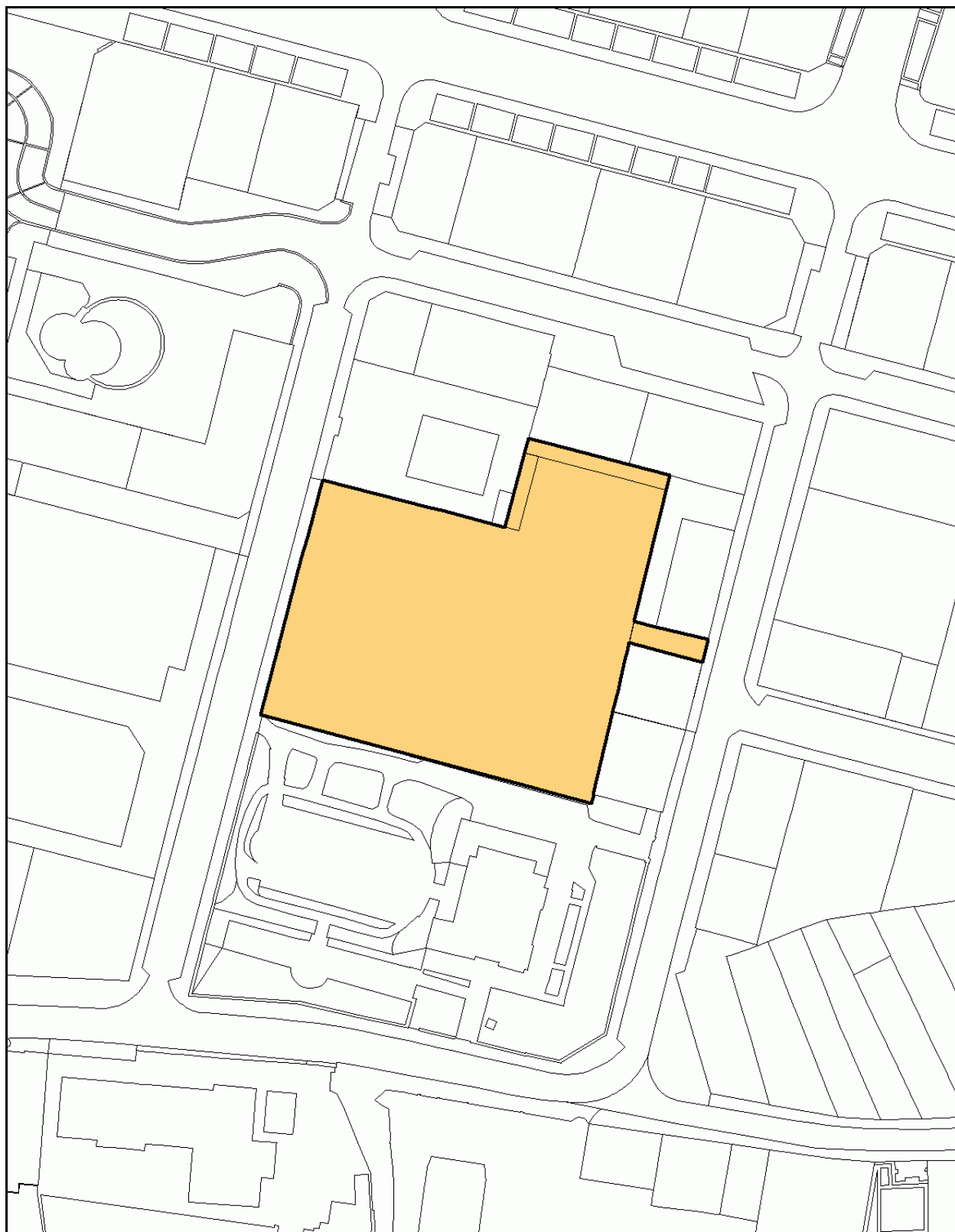
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**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 Guipúzcoa, 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

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- 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
  - Régimen de Uso:  
En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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 ESPECÍFICO 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**

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.

**- Afecciones Acústicas:**

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián,

incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

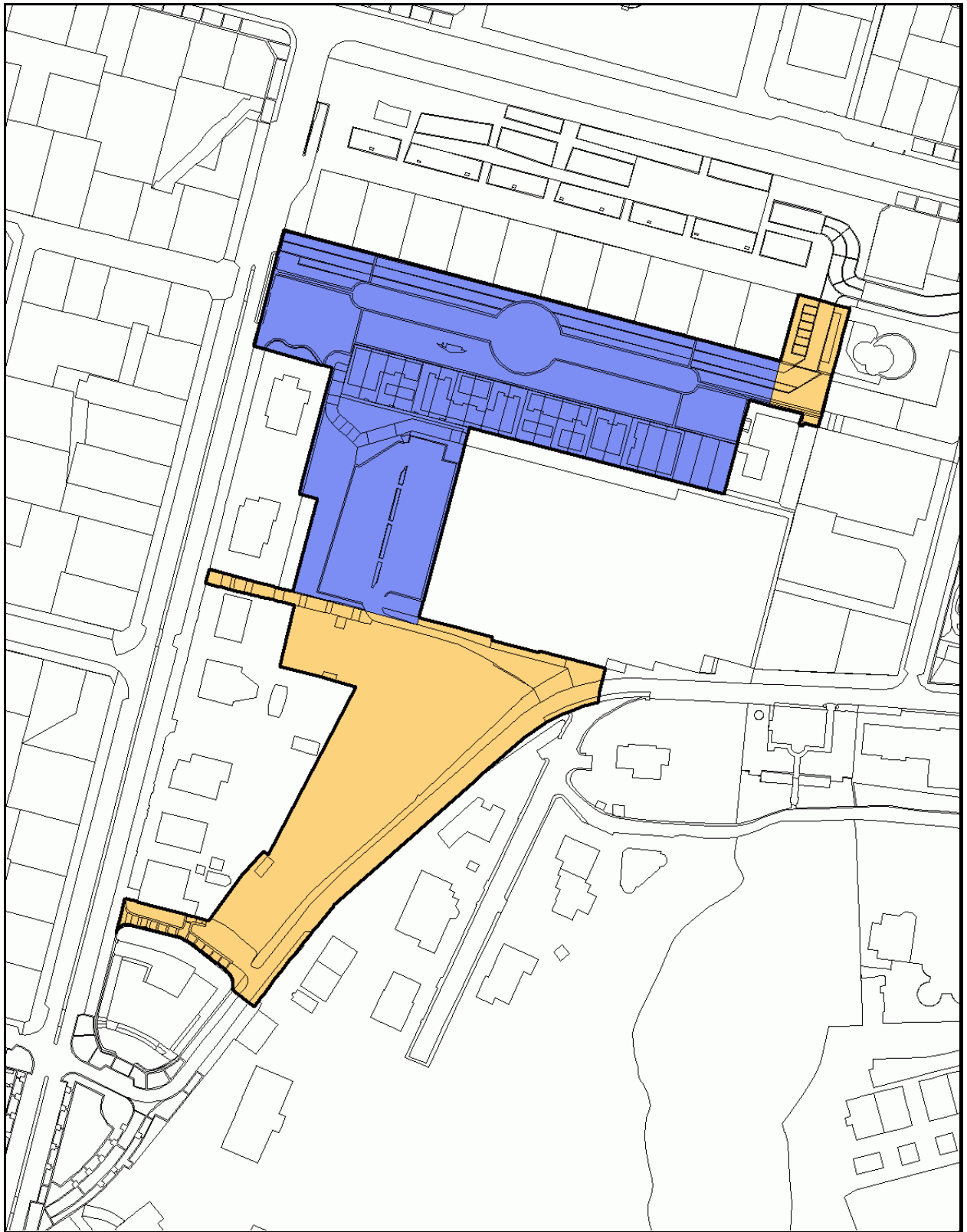
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

**ÁMBITO: ARTALEKU**

**5.2.10**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**



**AMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE**

**5.2.14**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el centro de Irun, 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

**- Régimen de Uso:**

En conformidad con lo establecido en el artículo 1.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

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

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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

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.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización

conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

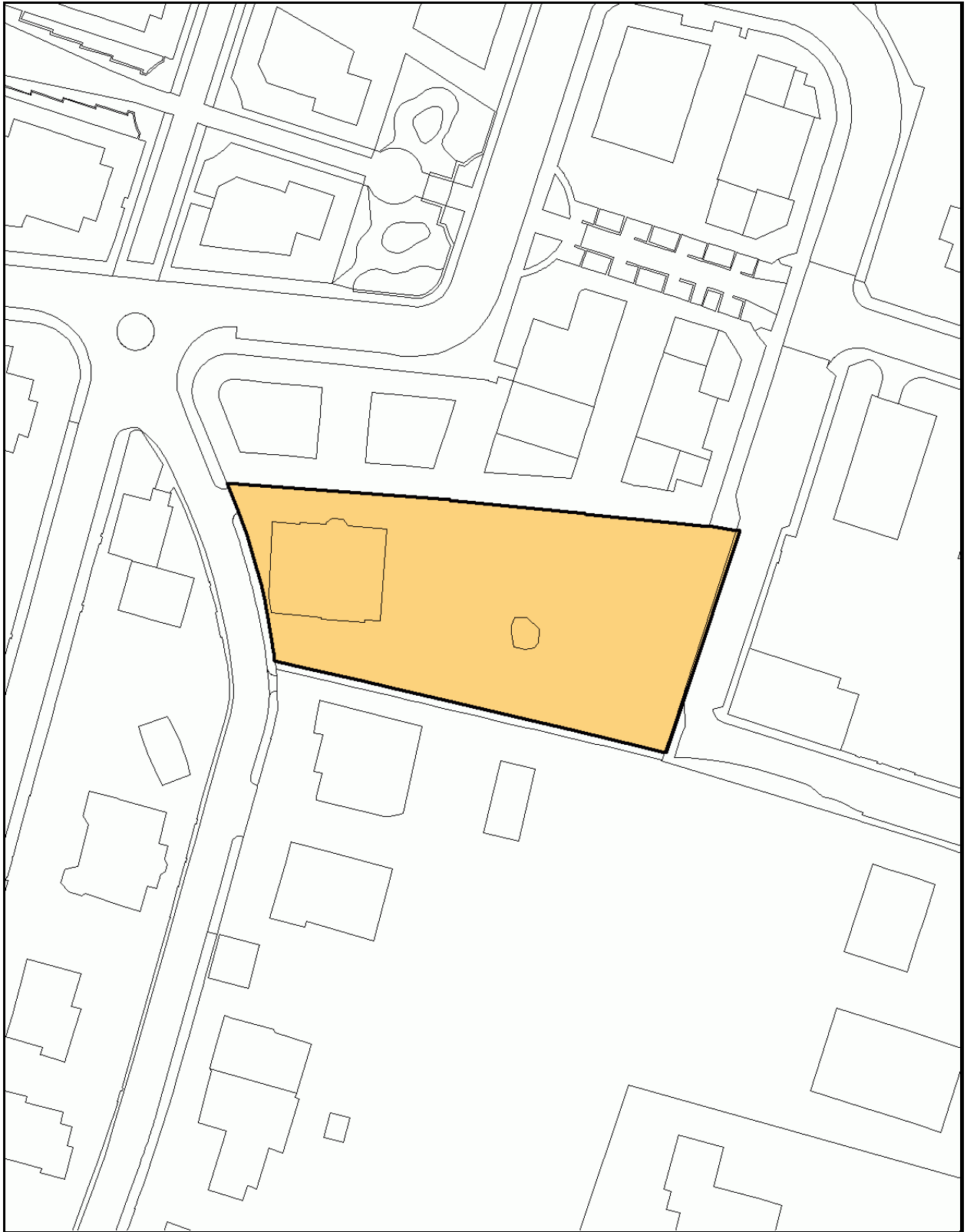
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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 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.

**ÁMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE**

**5.2.14**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**AMBITO: ALDAPETA**

**5.2.16**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 Irun 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.
- Se deberá considerar la continuidad de alineaciones y perfiles con la ordenación residencial prevista en el ámbito de "Ikust Alaia".

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 4.171,72 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 4.171,72 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

**- Sobre rasante** ..... 6.864,00 m<sup>2</sup>t

La edificabilidad definida incluye la totalidad de la superficie construida sobre rasante, incluso toda la superficie de las plantas consideradas en semisótano.

**- Bajo rasante**..... 100 % de la edif. sobre rasante

**- Régimen de Uso:**

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
  - Edificabilidad urbanística máxima..... 6.864 m<sup>2</sup>t
  - Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 1.373 m<sup>2</sup>t (\*)
  - Edificabilidad materializada ..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)
  - Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 5.491 m<sup>2</sup>t (\*)
- (\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 82,37 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - 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. Este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

#### - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

Se ha previsto la ordenación del ámbito en base a dos edificaciones residenciales dispuestas escalonadas y en paralelo a la edificación existente en la parte baja del ámbito.

La edificación a ubicar en la parte baja del ámbito se define con un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada en ambas fachadas, en correspondencia con la edificación prevista en el ámbito de "Ikust Alaia". La edificación prevista en la parte alta se define con un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y planta ático retranqueada en la fachada norte. Ambos perfiles se definen en las fachadas más desfavorables (fachadas norte)

En la actualidad en este ámbito existen un total de 3.049,56 m<sup>2</sup> construidos, destinados a usos de actividades económicas. Estos edificios tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.



- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

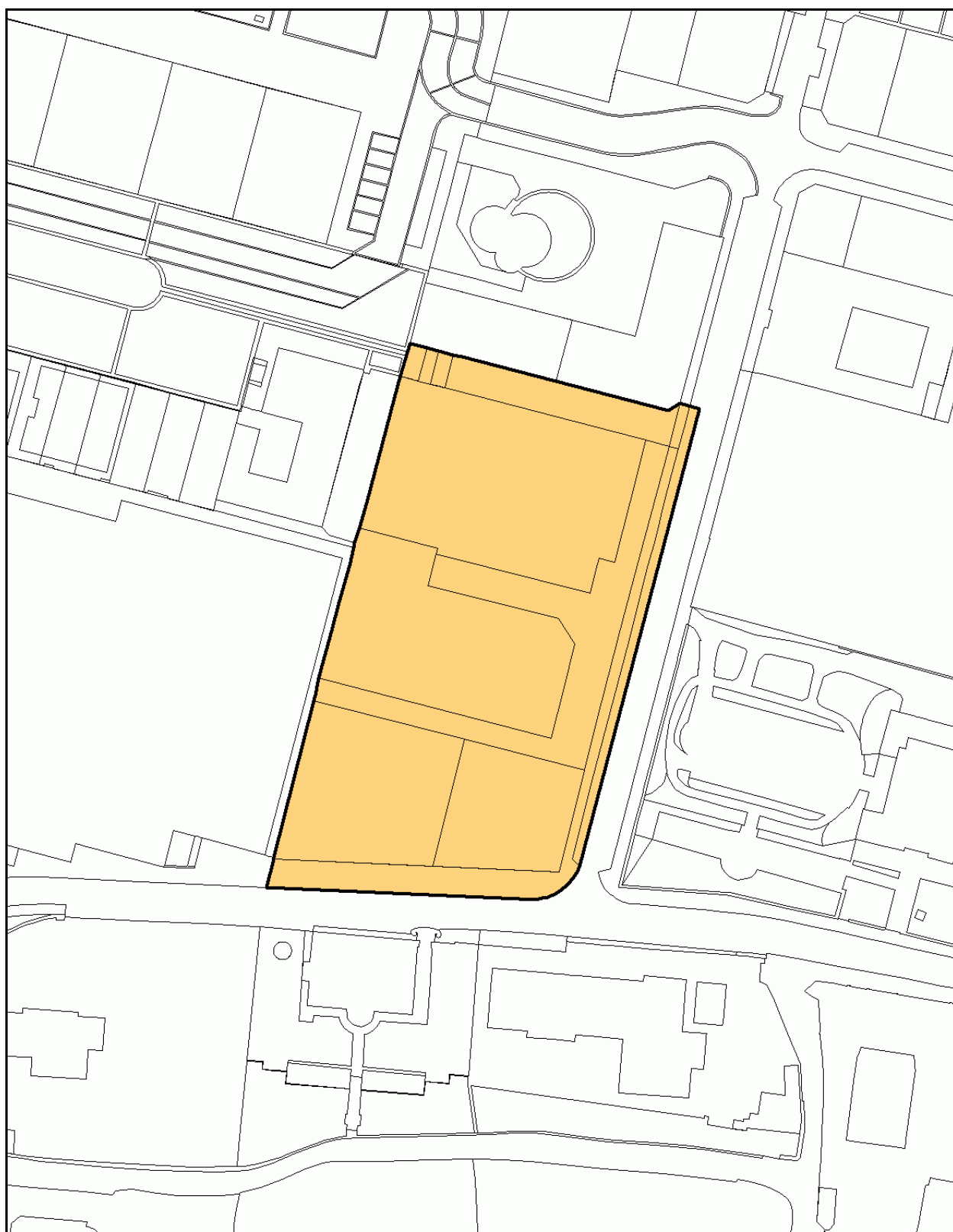
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**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, así como en la Modificación Puntual del referido Plan especial aprobada definitivamente con fecha de 15-03-2011.

**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

**- Régimen de Uso:**

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

**- Usos Autorizados:**

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

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

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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

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.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización

conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

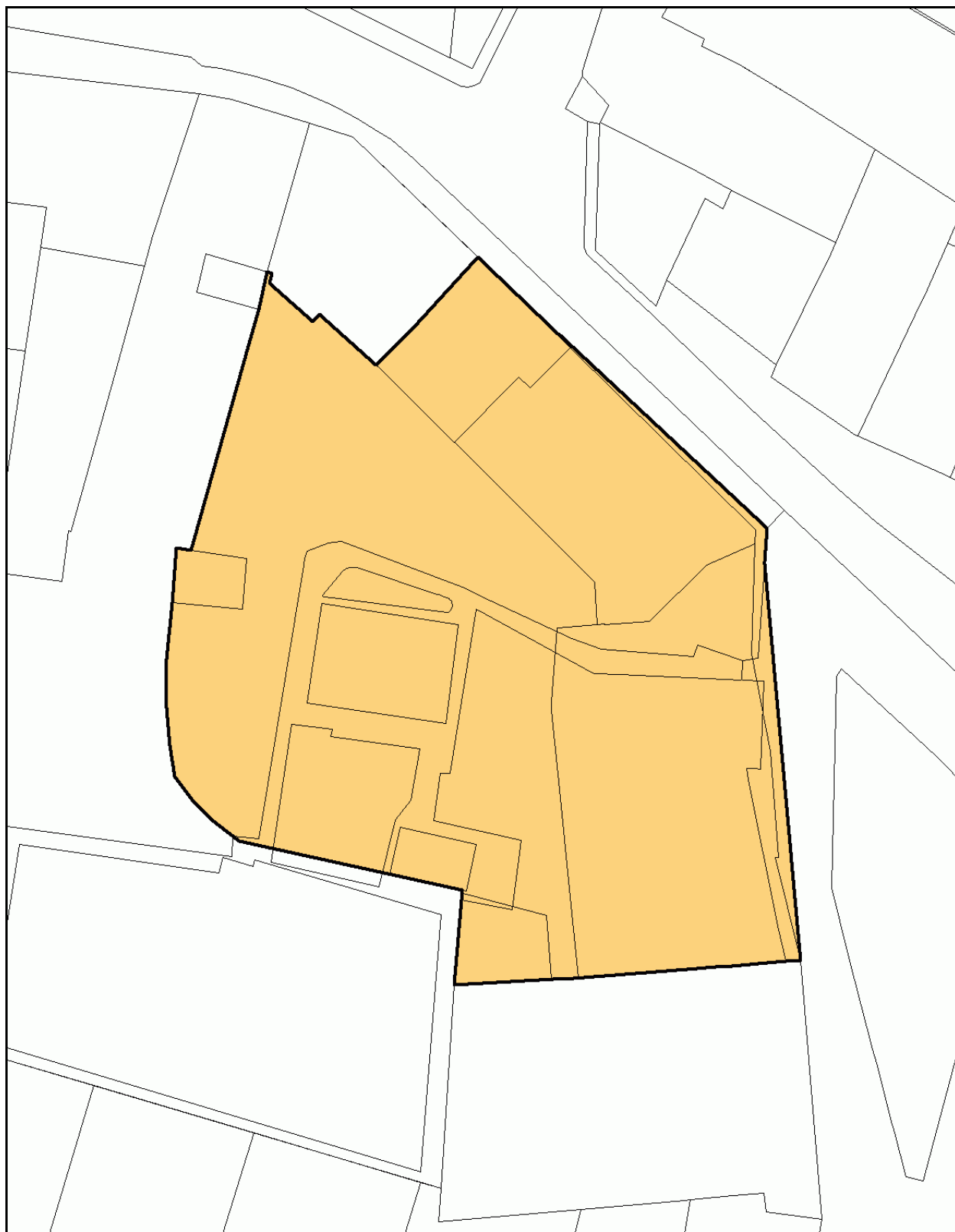
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que ya se ha establecido y ejecutado el correspondiente protocolo particular de actuación.



**ÁMBITO: BIDASOA**

**5.3.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 500**

**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 y en su Modificación puntual aprobada definitivamente el 30-05-2012.

**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

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:

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

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

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

**- 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 y su modificación, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

**5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado y su modificación, así como en los restantes documentos y proyectos formulados 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 en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA:**

El ámbito colinda el Canal Dunboa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el Plano de Calificación Global a esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, del dominio público y de la zona de protección.

Tales previsiones están contenidas en el vigente Plan Especial, cuya ordenación cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas (Ministerio Medio Ambiente), fechado el 13 de enero de 2008.

Asimismo, una gran parte del ámbito está incluida en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012). Al respecto, observar que en el marco del Plan Especial de referencia se informó favorablemente la cota de implantación de las parcelas hoy en día en ejecución.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las

tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

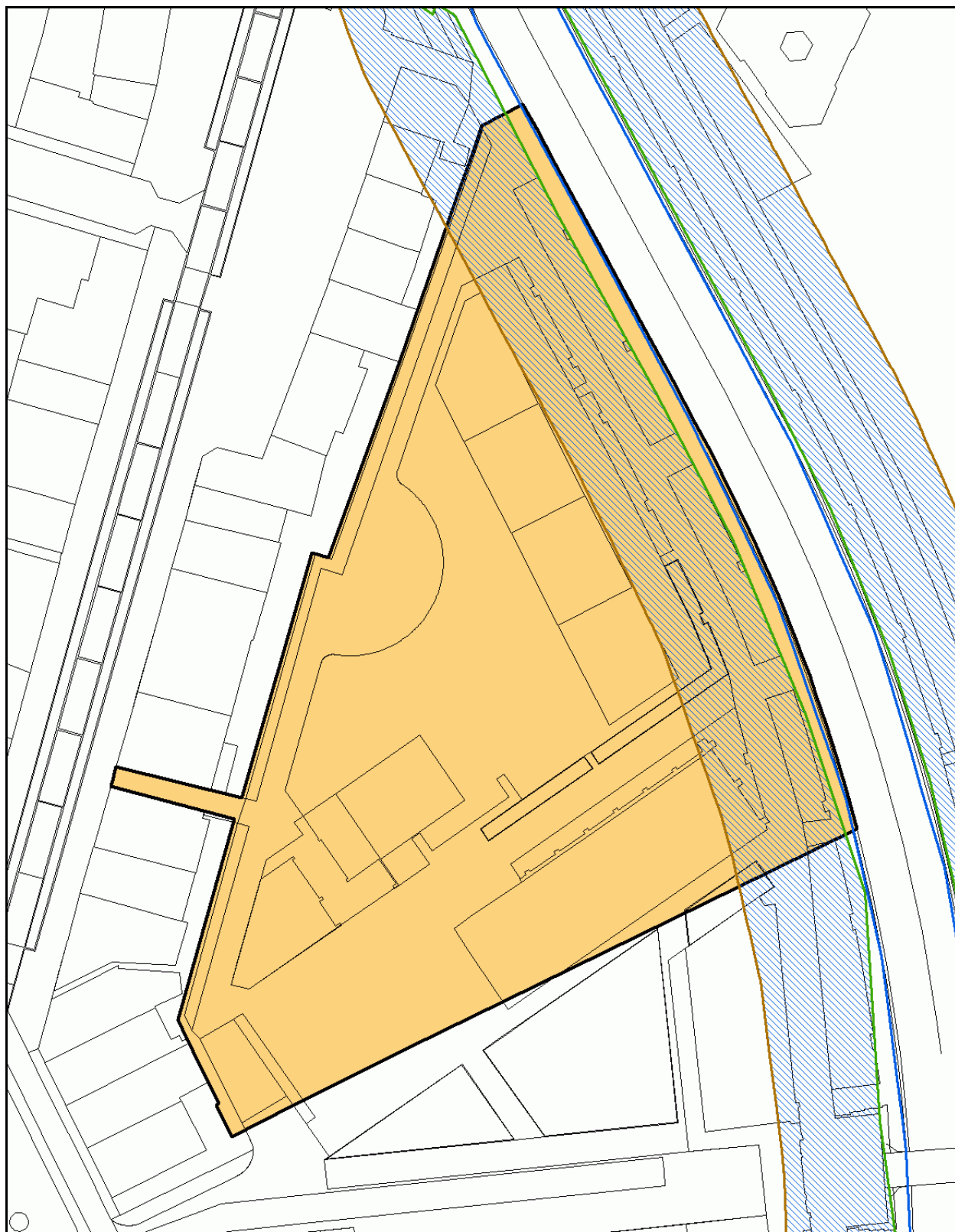
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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 ya se ha establecido y ejecutado el correspondiente protocolo particular de actuación.

**ÁMBITO: ISTILLAGA-DUNBOA**

**5.3.06**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**AMBITO: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 : 1.772,09 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 1.772,09 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 2.275,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima.....2.275 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 415 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 1.114 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 746 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 0 %  
Actuación de Dotación
- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 11,19 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

**- 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. Se contempla la localización de la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente y con los requerimientos del lugar.

#### - Residencial (R)

- Residencial a vial (RV)..... superficie : 413,91 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Física:
    - Sobre rasante ..... 2.275,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante ..... 100 % de la edif. sobre rasante
  - El régimen de uso se establece en correspondencia con el definido para esta calificación pormenorizada en el presente Plan General.
- Espacio libre peatonal (LL) ..... superficie : 938,08 m<sup>2</sup>s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 188,03 m<sup>2</sup>s
- Equipamiento sin definir (EX)..... superficie : 232,07 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 contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

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.

En la actualidad en este ámbito existe un edificio con un total de 1.114,57 m<sup>2</sup> construidos, destinado a usos de actividades económicas y de vivienda. El presente Plan General declara fuera de ordenación esta edificación residencial, parte de cuyos residentes ostentan derecho de realojo. Será en el marco del Estudio de Detalle en el que se reconozcan los mismos y será en el proyecto de gestión correspondiente dónde se tramiten los Convenios de Realojo si así procediera.

Asimismo y respecto del carácter y alcance de las obras que sobre esta edificación se puedan realizar serán acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

## **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 al Patrimonio Cultural. Departamento de de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y deberá procederse a la realización de un proyecto arqueológico de sondeos en cumplimiento de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para lo que deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección General de Cultura. Dicha autorización deberá tramitarse de forma previa a la licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 49, en el cual se expone:

- En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

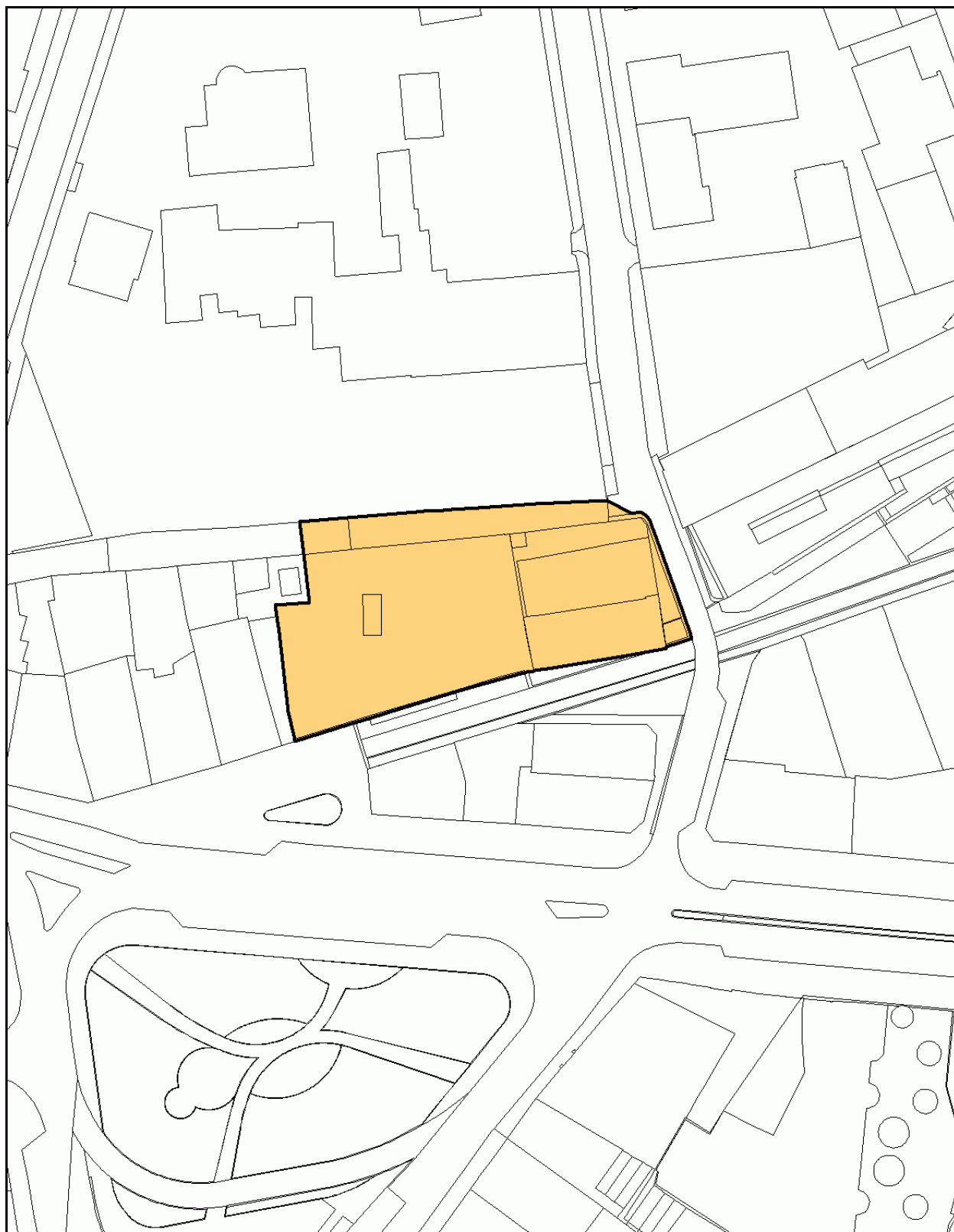
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**

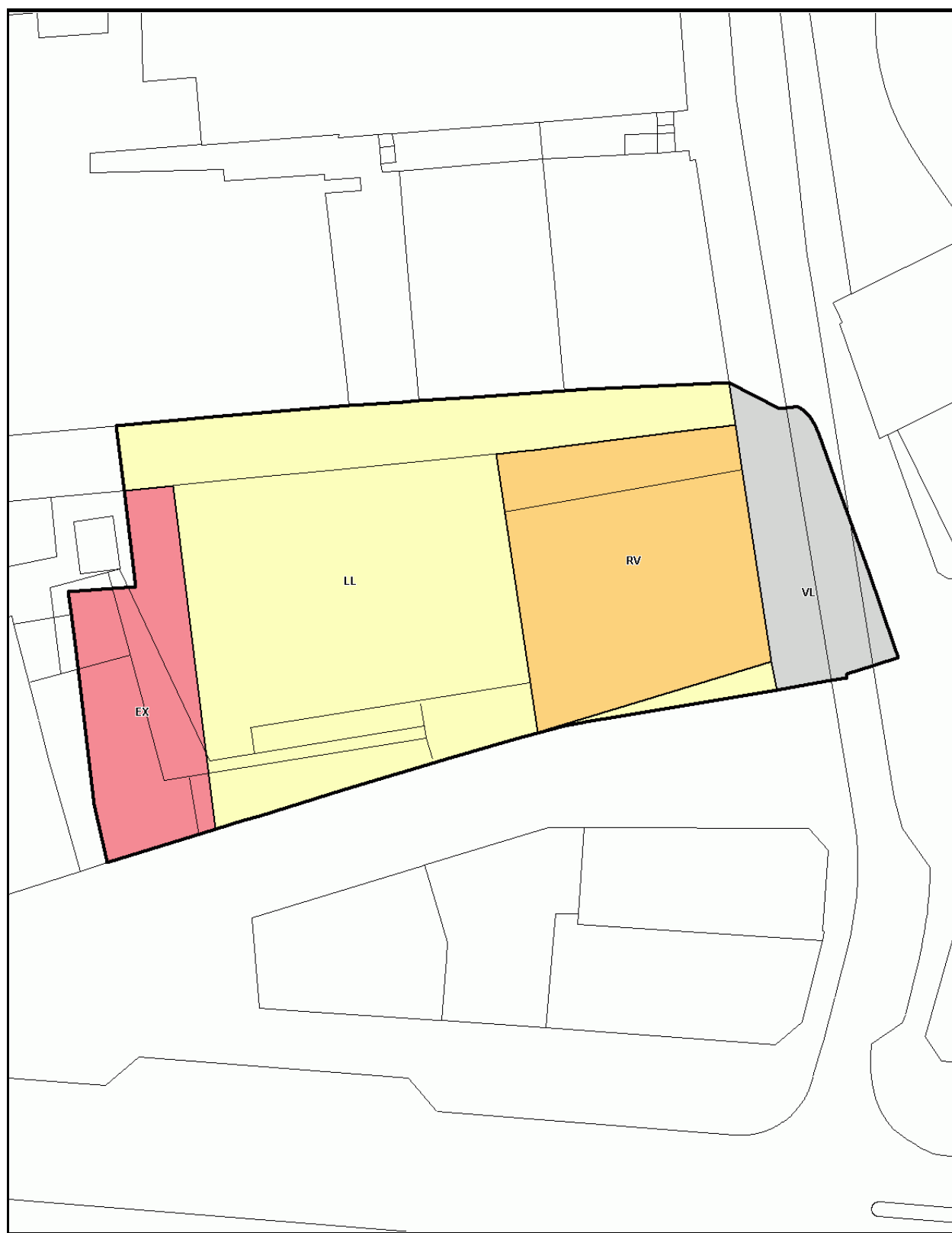


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ÁMBITO: FERMIN CALBETON**

**5.3.10**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 500**

**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

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General y con el planeamiento aprobado.

- Usos Autorizados:

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

- **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

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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 ESPECÍFICO 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

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies

limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

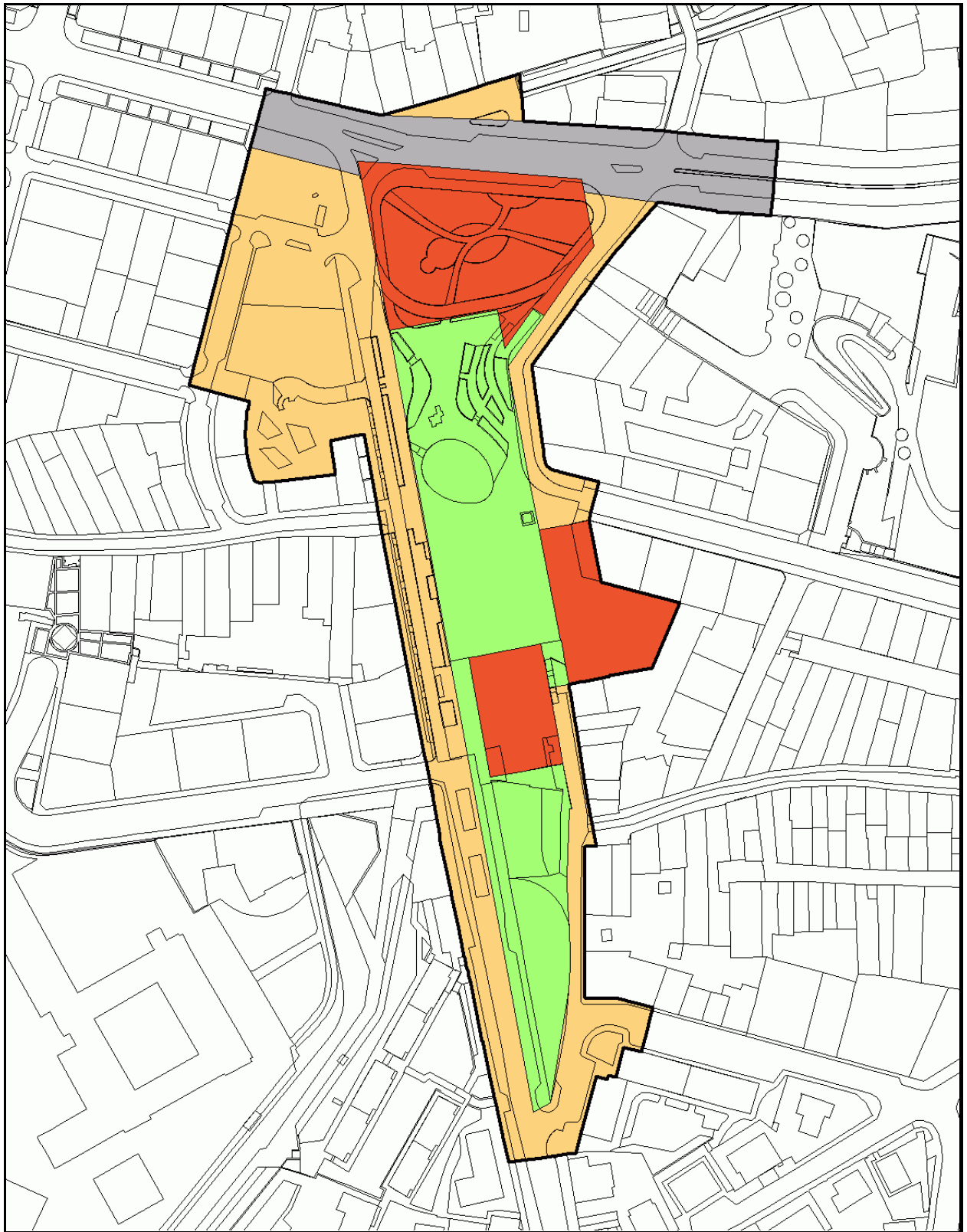
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el edificio 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 ya se ha establecido y ejecutado el correspondiente protocolo particular de actuación.

**ÁMBITO: SAN JUAN-ETXEANDIA**

**5.3.11**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

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

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 12-09-2008 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito.

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

Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.
- Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que se deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local.
- Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito.

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

Suelo Urbano ..... superficie : 16.347,00 m<sup>2</sup>s

## - CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** ..... superficie : 16.347,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

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

- Bajo rasante..... 20.000,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.990 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El Presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial respecto a la atribuida por el Plan General de 1.990.

## - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución

que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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**

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 que se puedan realizar en el marco del Planeamiento General.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

En caso de modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada aprobadas, se deberá considerar una ordenación residencial en base a un perfil básico de planta baja, tres plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito, admitiéndose sólo como excepción perfiles superiores en zonas puntuales y donde ello pueda justificarse.

Se considera la modificación del número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas.

En la actualidad en este ámbito existen una serie de edificaciones residenciales declaradas fuera de ordenación por el vigente Plan Especial.

### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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. A este respecto se deberán observar las determinaciones ya definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en el Programa ya formulado en su desarrollo.

Asimismo, se deberán incorporar al referido Plan Especial los estudios detallados de las cargas de urbanización a contemplar, y en particular las derivadas de la inundabilidad del ámbito y de la ejecución de las redes de infraestructuras que sean

precisas, pudiéndose en su caso acogerse a las ayudas o compensaciones que fueran susceptibles de aplicación.

## **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 en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA:**

El ámbito linda con el Canal Dunboa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el plano de Calificación Global de esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, de dominio público y de la zona de protección, tal y como fue aprobado su deslinde por OM 9-07-2004.

Tales previsiones están contenidas en el vigente Plan Especial, cuya ordenación cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 20-08-2008.

Por otra parte, el ámbito de Korrokoitz se encuentra por debajo de la cota de no inundabilidad (+ 4,50) y que se corresponde con la del actual paseo de borde del Canal (Papinea), tal y como fue fijada el proyecto de las obras de urbanización “de los márgenes del canal Dunboa, en el tramo correspondiente a la 2ª fase: Altzukaitz-Santiago” (aprobado 19-06-1.996). Al respecto, el vigente Plan Especial extendió dicha cota limitadora al conjunto del paseo y elevó ligeramente la cota de acceso a las parcelas residenciales.

No obstante lo anterior, observar que parte del ámbito está incluido en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012).

**- Afecciones Acústicas:**

En caso de modificación de la calificación, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),



conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

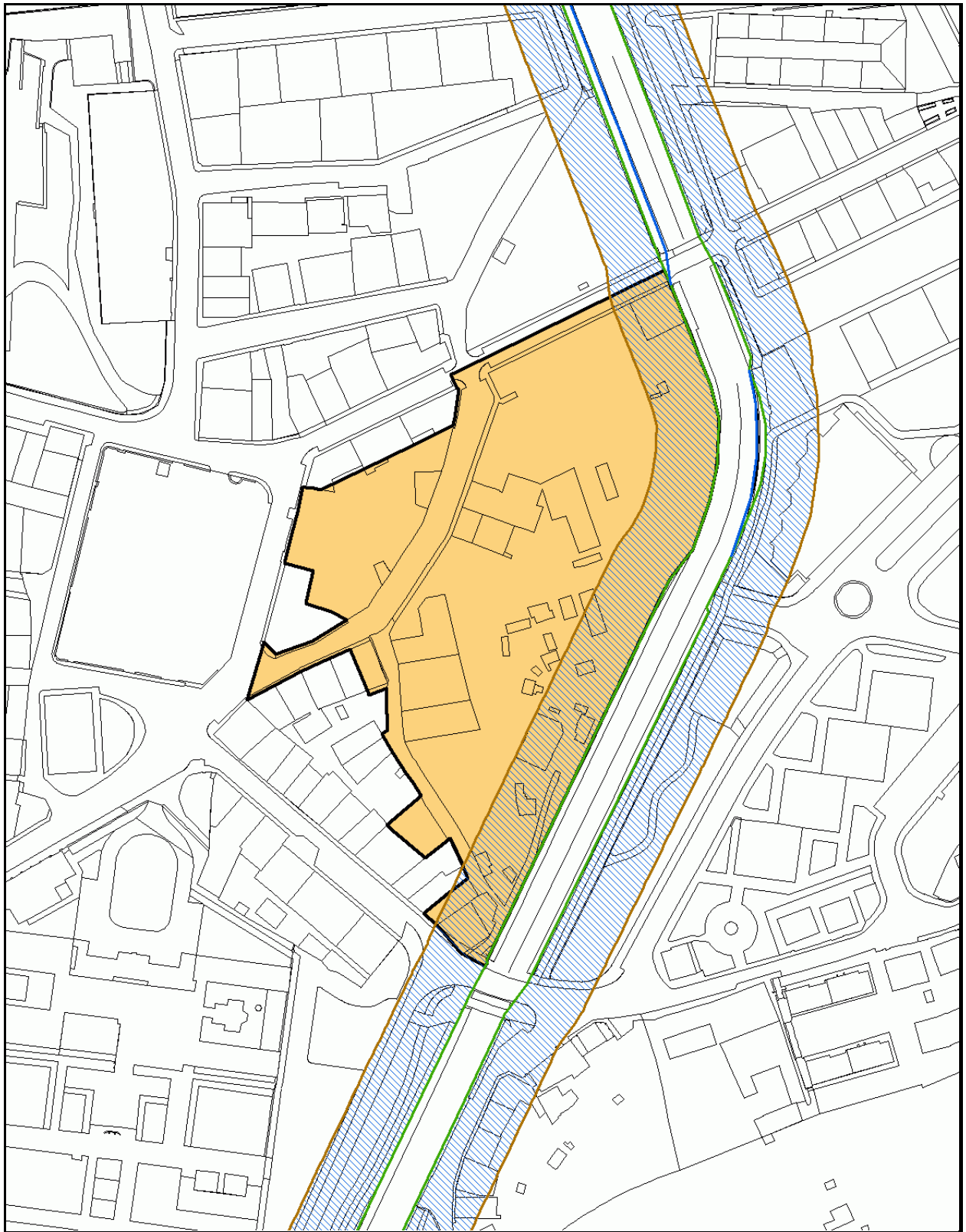
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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.

**ÁMBITO: KORROKOITZ**

**5.3.13**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

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

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del entorno de casco viejo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 27-02-2008 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida de acuerdo con la edificabilidad urbanística existente en el entorno urbano consolidado, con el objetivo de que el ámbito pueda mejor soportar las cargas que sobre él recaen.

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

Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Disposición de un paseo peatonal en la margen izquierda del Canal Dunboa, como prolongación del definido en el ámbito 5.3.13: Korrokoitz.
- Acotamiento de las visuales existentes, desde la calle Uranzu, de las traseras de los bloques de la Avda. de Navarra, que distorsionan la escena urbana propia del entorno de la plaza de Urdanibia y calle Uranzu.
- Disposición de una fachada urbana hacia el Canal de Dunboa.

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

Suelo Urbano ..... superficie : 4.980,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 4.980,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 9.500,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 6.000,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto, el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima..... 9.500 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales.....260 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad materializada .....330 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG.....8.910 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad residencial establecida PG 1999 ..... 7.110 m<sup>2</sup>t

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 1.800 m<sup>2</sup>t

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 "Alej".

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

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 133,65 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 8.910 m<sup>2</sup>t). Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

**- 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, las cuales permiten que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo ordenando una mayor edificabilidad urbanística.

Por eso, y en previsión de que la modificación implicará una revisión sustancial de la ordenación pormenorizada vigente, el presente Plan General propone, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, la localización en el interior del ámbito de la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales, considerando respecto de la reserva definida para otras dotaciones públicas locales, su posible localización en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe" (estimada en 1.516,60 m<sup>2</sup>s),

**- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se deberá considerar una ordenación residencial en base a un perfil básico de planta baja, tres plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito, admitiéndose sólo como excepción perfiles superiores en zonas puntuales y donde ello pueda justificarse.

Se considera la modificación del número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas.

En la actualidad en este ámbito existe un edificio residencial ya declarado fuera de ordenación por el Plan Especial aprobado.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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. A este respecto se deberán observar las determinaciones ya definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en el Programa ya formulado en su desarrollo.

Asimismo, se deberán incorporar al referido Plan Especial los estudios detallados de las cargas de urbanización a contemplar, y en particular las derivadas de la inundabilidad del ámbito y de la ejecución de las redes de infraestructuras que sean precisas, pudiéndose en su caso acogerse a las ayudas o compensaciones que fueran susceptibles de aplicación.

En este sentido, deberá dimensionarse la red de pluviales y fecales como consecuencia del desvío de la tajea y absorbiendo el área establecida entre las calles Juncal, Uranzu y Pedro de Hirizar. Además, el depósito de retenida deberá estar dimensionado para no empeorar la situación actual y ser válido para la solución definitiva que se adopte.

#### **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 en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA:**

El ámbito colinda el Canal Dunboa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el Plano de Calificación Global a esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, del dominio

público y de la zona de protección, tal y como fue aprobado su deslinde por OM 9-07-2004.

Tales previsiones están contenidas en el vigente Plan Especial, cuya ordenación cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 31-01-2008.

Por otra parte, Papinea se encuentra formado por un terreno prácticamente horizontal situado a la cota + 3,50 m s.n.m, 1 metro por debajo de la cota de no inundabilidad (+ 4,50) y que se corresponde con la del actual paseo de borde del Canal, tal y como fue fijada el proyecto de las obras de urbanización “de los márgenes del canal Dunboa, en el tramo correspondiente a la 2ª fase: Alzukaiitz-Santiago” (aprobado 19-06-1.996).

Al respecto, el vigente Plan Especial extendió dicha cota limitadora al conjunto del paseo y elevó ligeramente la cota de acceso a las parcelas residenciales.

No obstante lo anterior, observar que parte del ámbito está incluido en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012).

- **Afecciones Acústicas:**

En caso de modificación de la calificación, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián,

incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

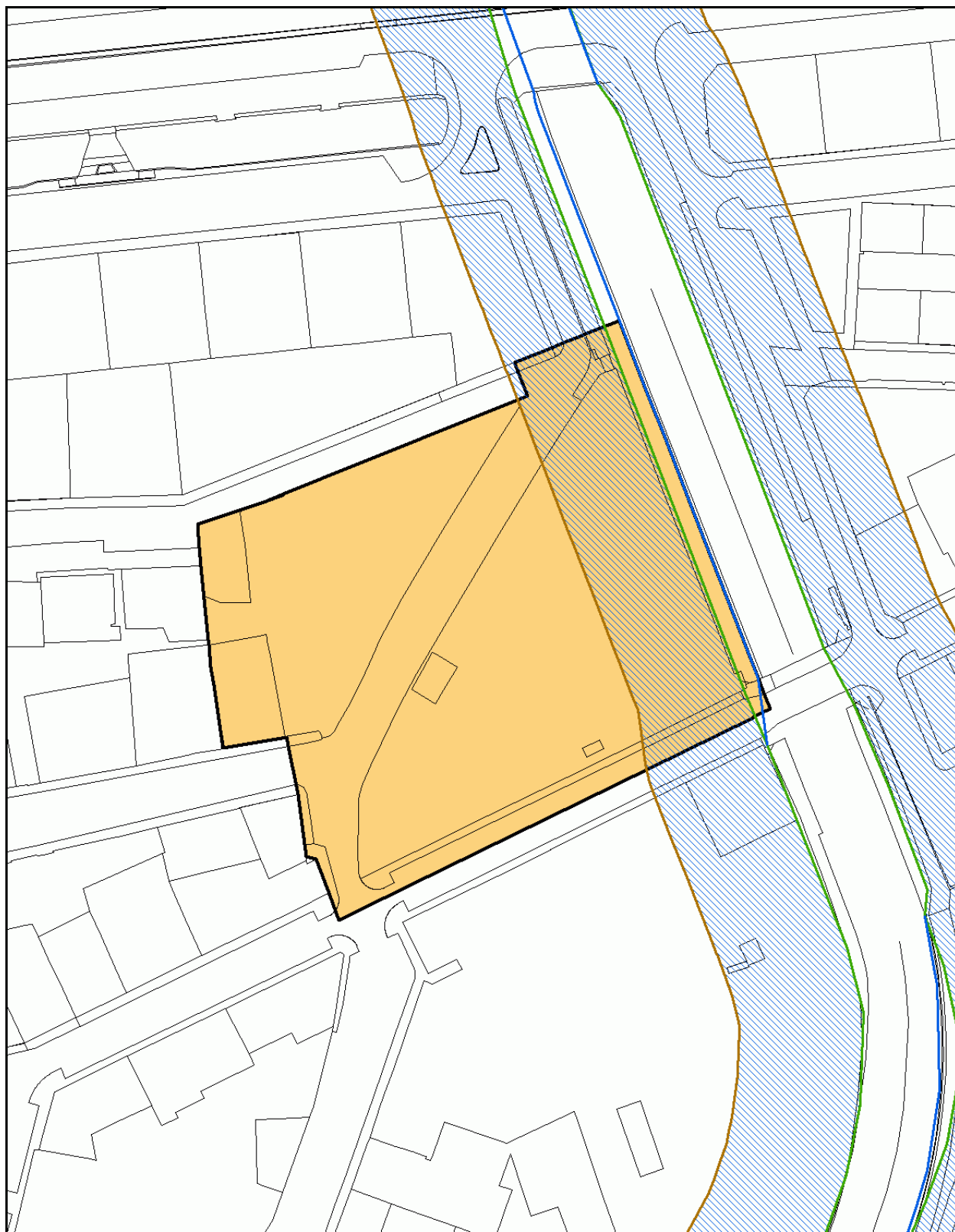
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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.



**ÁMBITO: PAPINEA**

**5.3.14**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**AMBITO: LARTZABAL**

**6.1.01**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 aprobado definitivamente con fecha 04-01-2011.

**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

**- Régimen de Uso:**

- Uso Característico: ..... Equipamiento Comunitario
- Usos Autorizados:..... Asistencial y Alojamientos dotacionales

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de alojamientos dotacionales:

Superficie de reserva para alojamientos dotacionales: .....995 m<sup>2</sup>s

En el presente ámbito se contempla la localización de las reservas para alojamientos dotacionales previstas para los siguientes ámbitos y cuya estimación superficial es la siguiente: 5.1.01 “Lopez de Becerra” (305,22 m<sup>2</sup>s), 5.2.04 “Mendibil” (6,30 m<sup>2</sup>s), 5.2.06 “Almirante Arizmendi” (69,35 m<sup>2</sup>s),

5.2.08 “Casino” (24,96 m<sup>2</sup>s), 5.2.09 “Ikust Alaia” (62,25 m<sup>2</sup>s), 5.2.16 “Aldapeta” (82,37 m<sup>2</sup>s), 5.3.10 “Fermín Calbetón” (11,19 m<sup>2</sup>s), 8.2.06 “Gazteluberri” (52,14 m<sup>2</sup>s), 8.3.04 “Lastaola Postetxea” (138,70 m<sup>2</sup>s) y 8.3.05 “Mendipe” (220,25 m<sup>2</sup>s).

- En el presente ámbito se contempla la posibilidad de ubicar las reservas para alojamientos dotacionales previstas en otros ámbitos.

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

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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 definición de dos parcelas. Una destinada a Equipamiento Asistencial con una superficie de 1.401 m<sup>2</sup> de suelo y otra destinada a Equipamiento Dotacional (Alojamientos Dotacionales) con una superficie de 995 m<sup>2</sup> de suelo. Asimismo y para cada una de estas parcelas se define la siguiente edificabilidad física total:

##### - 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

#### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su

Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

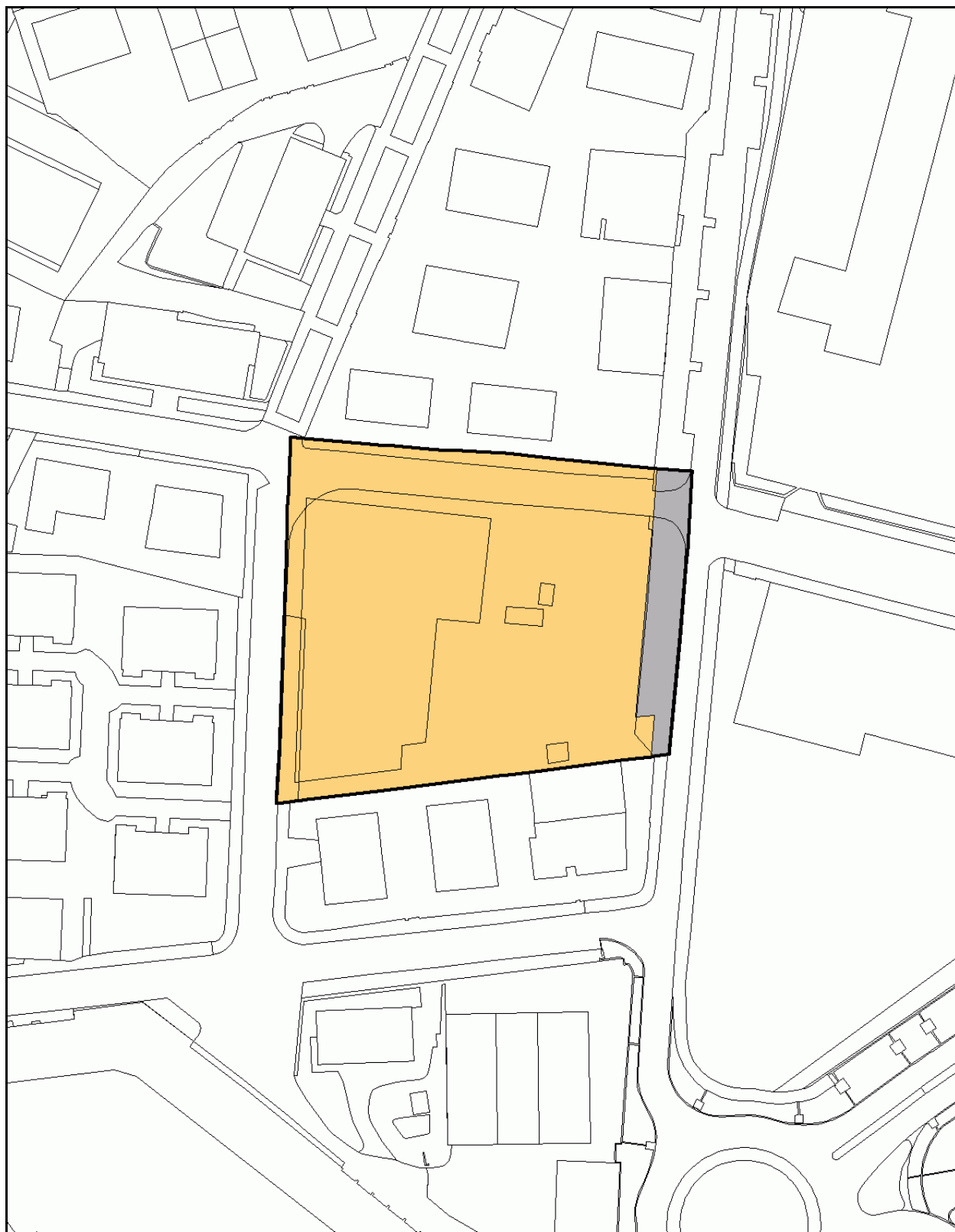
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

**ÁMBITO: LARTZABAL**

**6.1.01**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**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 AP-8.

Este ámbito está actualmente en ejecución, conforme a las determinaciones estructurales contenidas en la Modificación del Plan General nº 23 referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre, aprobada definitivamente el 19 de septiembre de 2.011 y cuyo contenido queda incorporado al presente Plan General.

Asimismo su planeamiento pormenorizado está determinado en la Modificación nº 2 de Plan Parcial, aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2011.

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

Se incorporan los criterios y objetivos generales de ordenación ya definidos en la citada Modificación del Plan General nº 23, con las siguientes precisiones:

**1. Respecto del crecimiento residencial:**

- Se consolida, por una parte, la ordenación vigente del desarrollo residencial de las parcelas de vivienda colectiva de la parte baja de la ladera, para así poder simultanear su ejecución (300 viviendas de VPO y 48 libres a precio concertado) con la presente revisión del planeamiento; y, por otra, la parte alta de la ladera afectada en la Modificación de Plan Parcial de la parte alta de la ladera (18 libres de la 1ª Modificación de Plan Parcial)
- Se materializa la mayor edificabilidad urbanística permitida en la parte media de la ladera al sustituir la tipología edificatoria de baja densidad ordenada por el vigente Plan Parcial por la de vivienda colectiva.
- Se localiza el Sistema General de Espacios Libres requerida por el incremento de edificabilidad en el perímetro del sector en correspondencia con el Sistema General ya calificado y con la forma del terreno. La delimitación del mismo se ajusta a las previsiones de ordenación de la Ronda Sur (disminuye su superficie)

2. Respecto de los viarios estructurantes:

- Se reconoce el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur, así denominada en el documento de Revisión del Plan General.
- Se reconoce el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo, viario actualmente calificado como estructurante.

<b>3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL</b>
--

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 119.361,62 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 2.730,42 m<sup>2</sup>s

**- Residencial (R)** ..... superficie : 101.327,04 m<sup>2</sup>s

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

- Edificabilidad Urbanística sobre y bajo rasante: ..... 0,00 m<sup>2</sup>t

- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 100.022,90 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

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 1.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:

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

- 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 : 11.875,00 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 11.875,00 m<sup>2</sup>s

**- Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 8.890,00 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 8.890,00 m<sup>2</sup>s



## - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

En correspondencia con los dos informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil, el primero fechado el 13 de diciembre de 2011 en relación al expediente de Modificación nº 23 del Plan General (Oñurre) y el segundo del 7 de marzo de 2011, relativo a la Modificación nº 2 de Plan Parcial y, dónde para la totalidad del ámbito se establece la cota 78,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## - **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, en coherencia con la vigente definida para este suelo adscrito en el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 31-10-2007.

## - **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 aprobado, a excepción de los ajustes en denominaciones que, en coherencia con lo dispuesto por el presente Plan General, deben producirse tanto en la parcela de alojamientos dotacionales que pasará a identificarse como AD, así como en las parcelas de equipamiento asistencial y escolar privado, a partir de ahora EM y EP, todo ello 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 : 209,57 m<sup>2</sup>s  
Conexión con la calle Piketazaharra
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 543,32 m<sup>2</sup>s  
En el entorno de conexión con la calle Belitz
- Viario Urbano Distribuidor (VD)..... superficie : 1.918,91 m<sup>2</sup>s  
En el entorno de conexión con la calle Belitz
- Residencial Unifamiliar (RU).....superficie: 58,62 m<sup>2</sup>s  
En el entorno de 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 ESPECÍFICO 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

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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER que incluyen la autopista AP-8) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

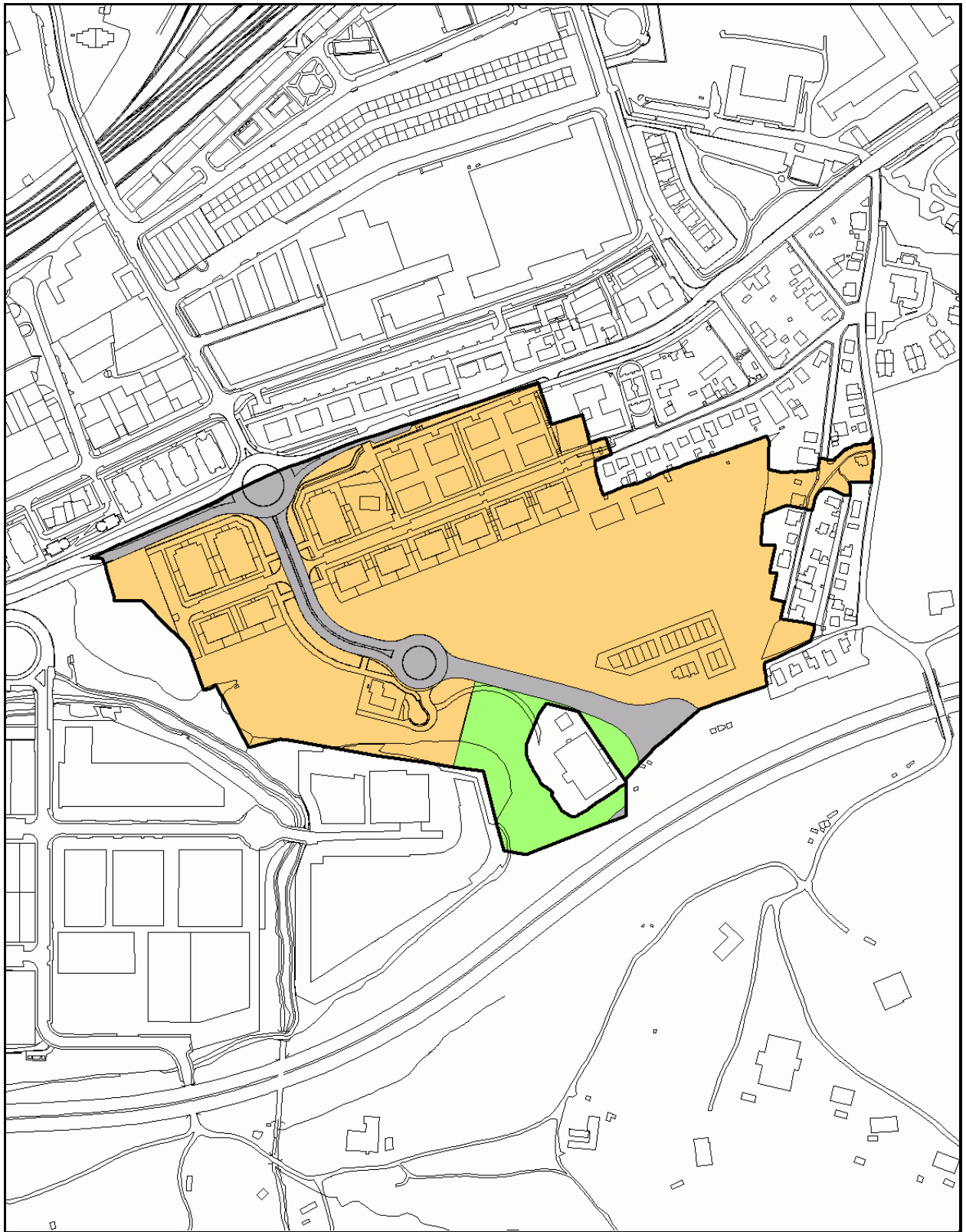
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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 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.

**ÁMBITO: OÑAURRE**

**6.2.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: OÑAURRE**

**6.2.01**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 2000**

**AMBITO: OÑA**

**6.2.02**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 Guipúzcoa. 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 : 13.553,64 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 6.600,22 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 6.953,42 m<sup>2</sup>s

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

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial 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 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 a realizar en el ámbito.

## - OTRAS DETERMINACIONES

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.



## 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 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:

- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

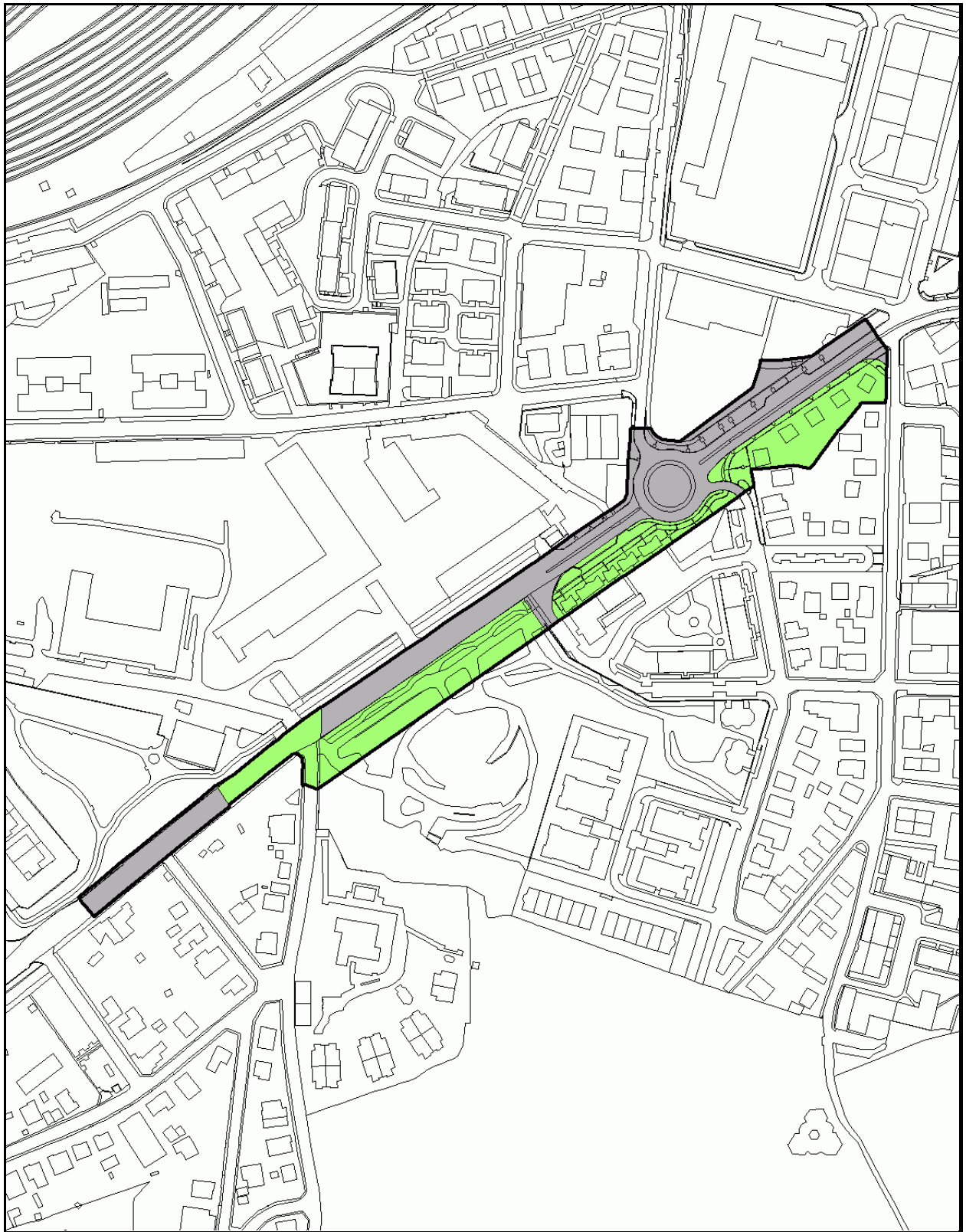
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

**ÁMBITO: OÑA**

**6.2.02**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 3.000**

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

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una nueva zona residencial en la ladera situada entre el barrio de Lapitze y la autopista.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, el ámbito fue objeto del Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión del 19-7-2009, y dónde se establecieron las condiciones básicas de ordenación. Dicho Plan de Sectorización incluyó la ordenación pormenorizada, la cual quedó modificada puntualmente (diferente disposición de la parcela STR) por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-07-2012.

El ámbito contiene suelo urbano que fue adscrito al sector por ser necesario para su correcta integración en la estructura urbana.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida con el objetivo de mejorar la viabilidad de la actuación atendiendo a la topografía y características del territorio.

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

El desarrollo del presente Plan General deberá tener en cuenta las condiciones básicas de ordenación fijadas en el Plan de Sectorización, concretando los siguientes criterios y objetivos:

- Posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, que se adapte a los condicionantes urbanísticos del lugar y para que se mantenga y conserve el Caserío Altzulegarre.
- Respetar las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, limitando la altura del aprovechamiento edificatorio (cota máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) 78.00 m.s.n.m. para que las parcelas tengan garantizada la futura autorización a sus edificaciones.
- 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.

- Resolver la continuidad viaria con la ordenación en ejecución del colindante ámbito de Oñaurre y, además, garantizar el engarce con la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- Ubicar un programa de equipamientos coordinado con los existentes en el entorno urbano consolidado. Así, se tiene presente la cercanía de los parques de Alai-Txoko y Barón de Oña. A la vez, priorizar que los equipamientos se encuentren en contacto con los nuevos espacios libres propuestos y que resulten próximos al barrio de Lapitze.
- Mantener el esquema viario establecido por el antes citado Plan de Sectorización incorporando al mismo, con carácter de Sistema General Viario, el suelo que formará parte de la Ronda Sur.
- Incorporar las condiciones de implantación de la nueva subestación de reparto (STR), tal y como quedó definida en la antes citada Modificación de Plan Parcial.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 159.569,80 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector..... superficie : 4.190,50 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 122.262,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:
  - Sobre rasante ..... 85.000,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante
- Régimen de Uso:
  - En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por el Plan de Sectorización aprobado en el presente ámbito.

A este respecto, el Plan de Sectorización contempla la obligación de destinar los porcentajes de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas y de alojamientos dotacionales de acuerdo con lo establecido en la ley 2/2006.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar nuevamente sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima..... 85.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 17.000 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 2.048 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 65.952 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 75 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 55% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t

La reserva definida para alojamientos dotacionales en este ámbito será de **1.913 m<sup>2</sup>s**, de acuerdo con el Plan de Sectorización aprobado. Esta superficie incluye la reserva mínima establecida para este ámbito de 989,28 m<sup>2</sup>s y la de 75,60 m<sup>2</sup>s prevista en el ámbito 6.2.08: Alei que se traslada a este ámbito.

- **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 Servicios (S)** ..... superficie : 1.460,00 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 1.460,00 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 500,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante
 El Plan Parcial a desarrollar mantendrá invariables las determinaciones urbanísticas vigentes referentes a la forma, delimitación y condiciones de implantación de la parcela destinada a la construcción de la nueva subestación de reparto eléctrico.
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 17.003,00 m<sup>2</sup>s

## - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, concretamente en una zona en la que el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna en la mayor parte del ámbito.”

La ‘Modificación del Plan General de Irún relativo al ámbito urbanístico de AIU 6.2.06 Modificación nº 12 en Txenperenea (Irún)’ fue informada favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil el 10 de abril de 2007 con las siguientes condiciones:

- Se mantendrá la Ordenación prevista en el plano “IRC-SRTC-DR-004. Afecciones a la Superficie Horizontal Interna Configuración Actual” del documento “Estudio de las Afecciones de la Urbanización del Área de Txemperenea (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián”.
- Las nuevas construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no superarán la cota de 78 metros sobre el nivel del mar.
- Deberá balizarse aquella edificación, poste de iluminación o antena, de todo el conjunto, que resulte ser más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno: luces de mediana intensidad tipo 5).

El instrumento de planeamiento que desarrolle este sector de Suelo Urbanizable deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.”

En caso de que el instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito modifique las condiciones de altura o el resto de determinaciones de la Ordenación Urbanística informadas previamente con carácter favorable por la DGAC, deberá presentarse un nuevo estudio aeronáutico que determine, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción.

En caso de presentarse un nuevo Estudio Aeronáutico, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

**- 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. Dicho Plan Parcial podrá, si su ordenación así lo aconseja, ajustar la ordenación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector y determinada en este Plan General.

**- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

Aunque el presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución, en correspondencia con los criterios y objetivos de ordenación expuestos, se procederá a la elaboración y aprobación de un nuevo Plan Parcial que deberá asegurar el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del presente 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.

Los sistemas generales considerados en este ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte de este Plan General.

**4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

En el suelo urbanizable sectorizado, el régimen urbanístico pormenorizado será el establecido por el Plan Parcial a realizar en el sector.

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

**- Sistema General Viario (V)**

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 2.730,50 m<sup>2</sup>s

**- Infraestructuras de Servicios (S)**

- Infraestructuras Energía Eléctrica (SE)..... superficie : 1.460,00 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.

Por otra parte, y respecto de la Actuación Integrada a delimitar por el planeamiento pormenorizado, se deberá considerar la inclusión en la misma de los terrenos definidos y adscritos al Sector.

## 5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

Aún estando este ámbito en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento y proyectos aprobados, el nuevo régimen específico de ejecución a definir en correspondencia con los criterios y objetivos ahora expuestos, deberá ser contemplado en el Plan Parcial 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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

### - **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER que incluyen la autopista AP-8) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se tendrá presente la Declaración de Impacto Ambiental realizada en el marco de tramitación del Plan de Sectorización.

En caso de modificación de la ordenación pormenorizada, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

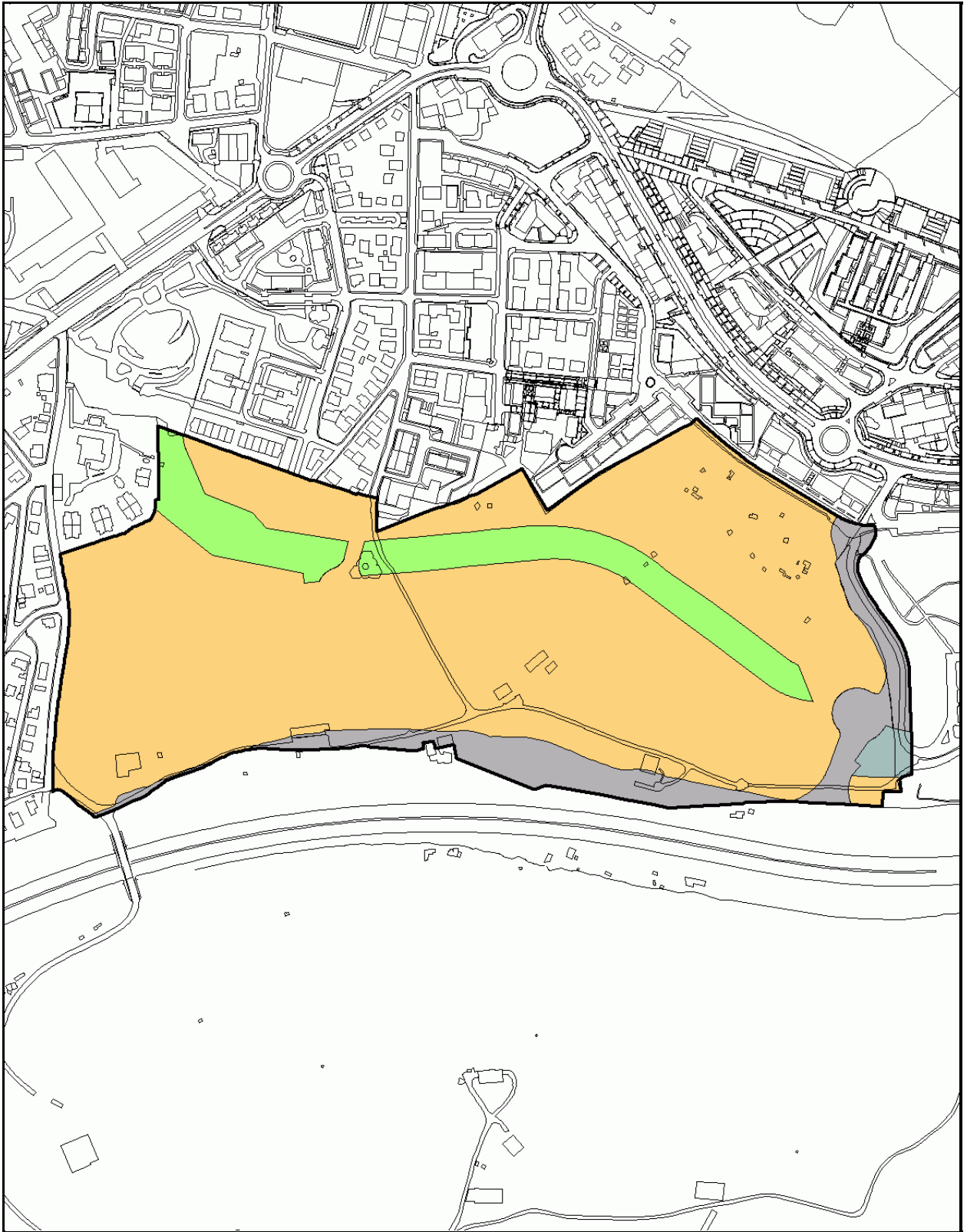
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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 caserío Altzulegarre, 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.

**ÁMBITO: TXENPERENEA**

**6.2.06**

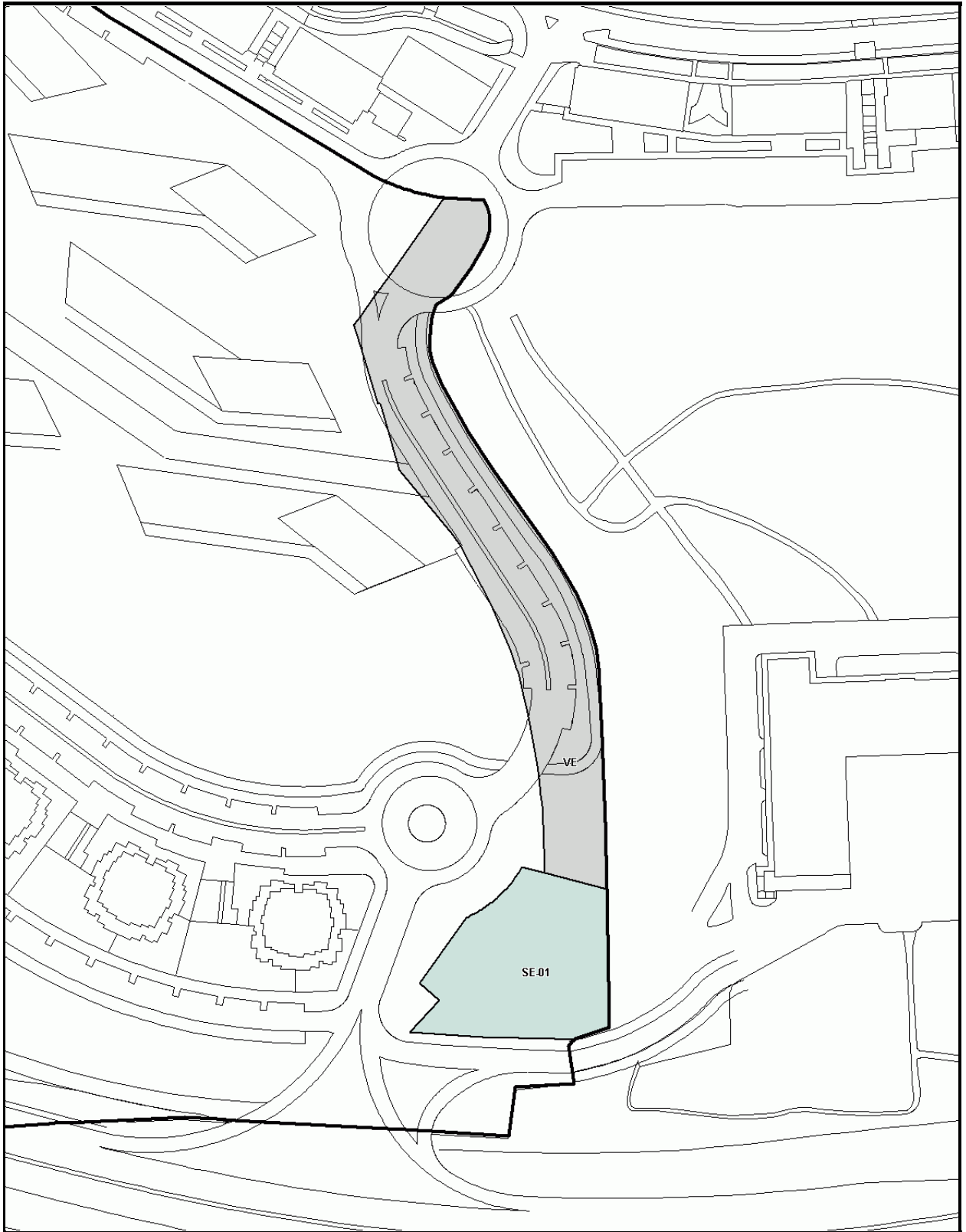


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: TXENPERENEA**

**6.2.06**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1500**

**AMBITO: ALEI**

**6.2.08**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se localiza en el lado Sur de la Avenida Elizatxo entre el nº 33 y el Parque de Alai Txoko. 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 altura moderada, en correspondencia con las condiciones edificatorias del entorno.

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 varias edificaciones residenciales en bloque y en parcela.

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.

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

- Ordenación del frente de la Avenida de Elizatxo mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública.
- 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.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 12.176,01 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 8.029,73 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:
  - Sobre rasante ..... 5.040,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante
- Régimen de Uso:
 

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
  - Edificabilidad urbanística máxima.....5.040 m<sup>2</sup>t
  - Edificabilidad usos autorizados no residenciales.....0 m<sup>2</sup>t
  - Edificabilidad materializada .....0 m<sup>2</sup>t
  - Incremento de Edificabilidad de uso residencial.....5.040 m<sup>2</sup>t
- Vivienda de protección pública ..... 100 %
 

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 50% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

En el presente ámbito se contempla la ubicación de la vivienda de protección pública definida para los ámbitos 5.2.06 “Almirante Arizmendi” y 5.2.09 “Ikust Alaia”, así como la posibilidad de localizar la vivienda de protección pública definida para el ámbito 5.3.14 “Papinea”.
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t
 

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 75,60 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 594,31 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.551,97 m<sup>2</sup>s
- **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario considerados en el presente ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes.

### **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.

Este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 1.008,00 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.2.06 "Txenperenea".



Se ha previsto una ordenación residencial en base a cinco bloques residenciales, dos ubicados al oeste de la futura rotonda y tres al este. En correspondencia con las rasantes del terreno y con lo establecido respecto de las Servidumbres Aeronáuticas se define un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas para los dos bloques a ubicar en posición más cercana a la rotonda y de planta baja y dos plantas altas para los más alejados.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un

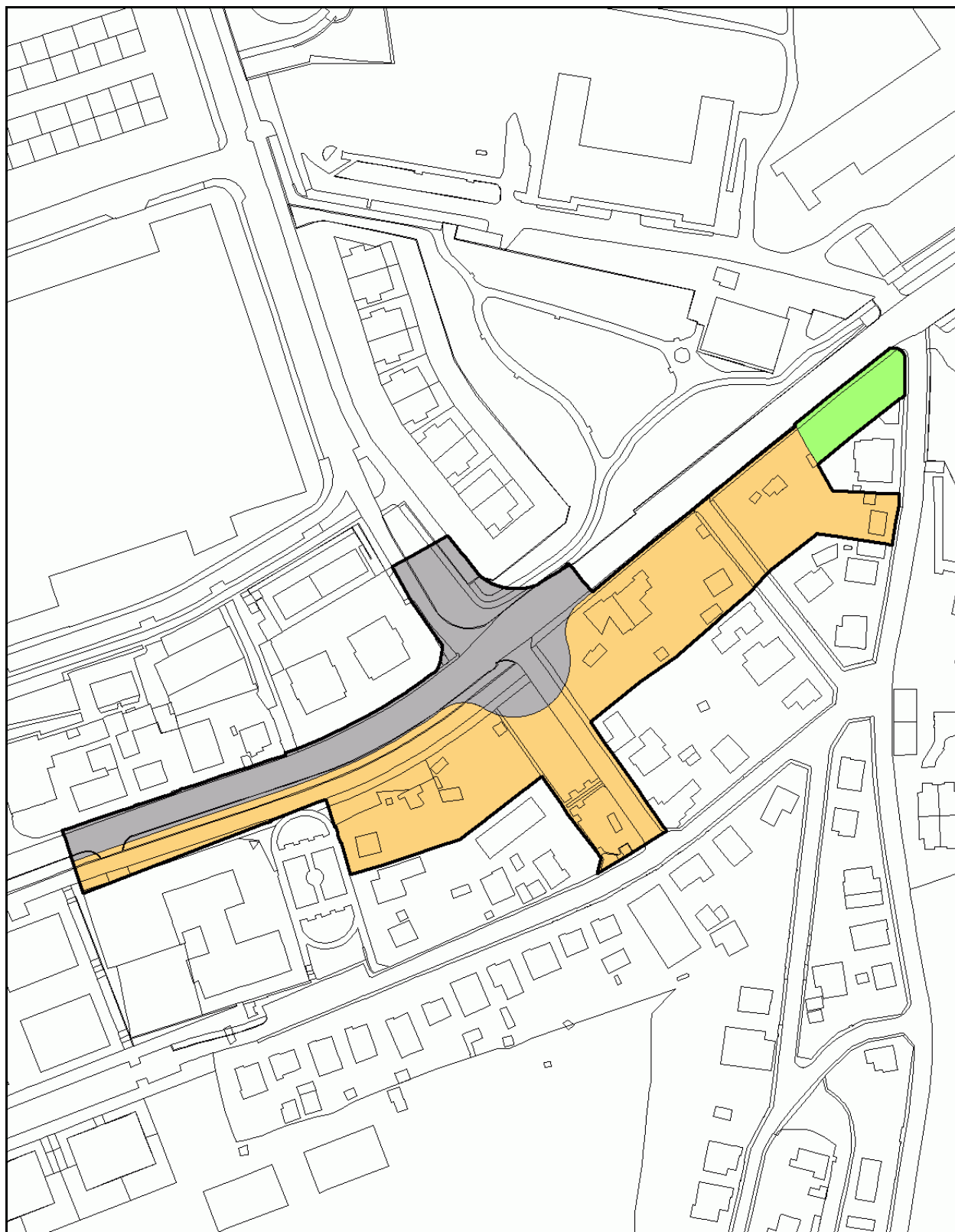
riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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.



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**AMBITO: RONDA SUR Y ENLACE**

**6.2.09**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 : 67.533,27 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 114.927,97 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 : 114.297,97 m<sup>2</sup>s

**5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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, 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:

- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

El presente ámbito se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, que se encuentra vulnerada por el propio terreno en la mayor parte del ámbito.

Para la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, junto a la solicitud de autorización se deberá presentar por parte del promotor un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de la operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción, y sea técnicamente informado por Aena.

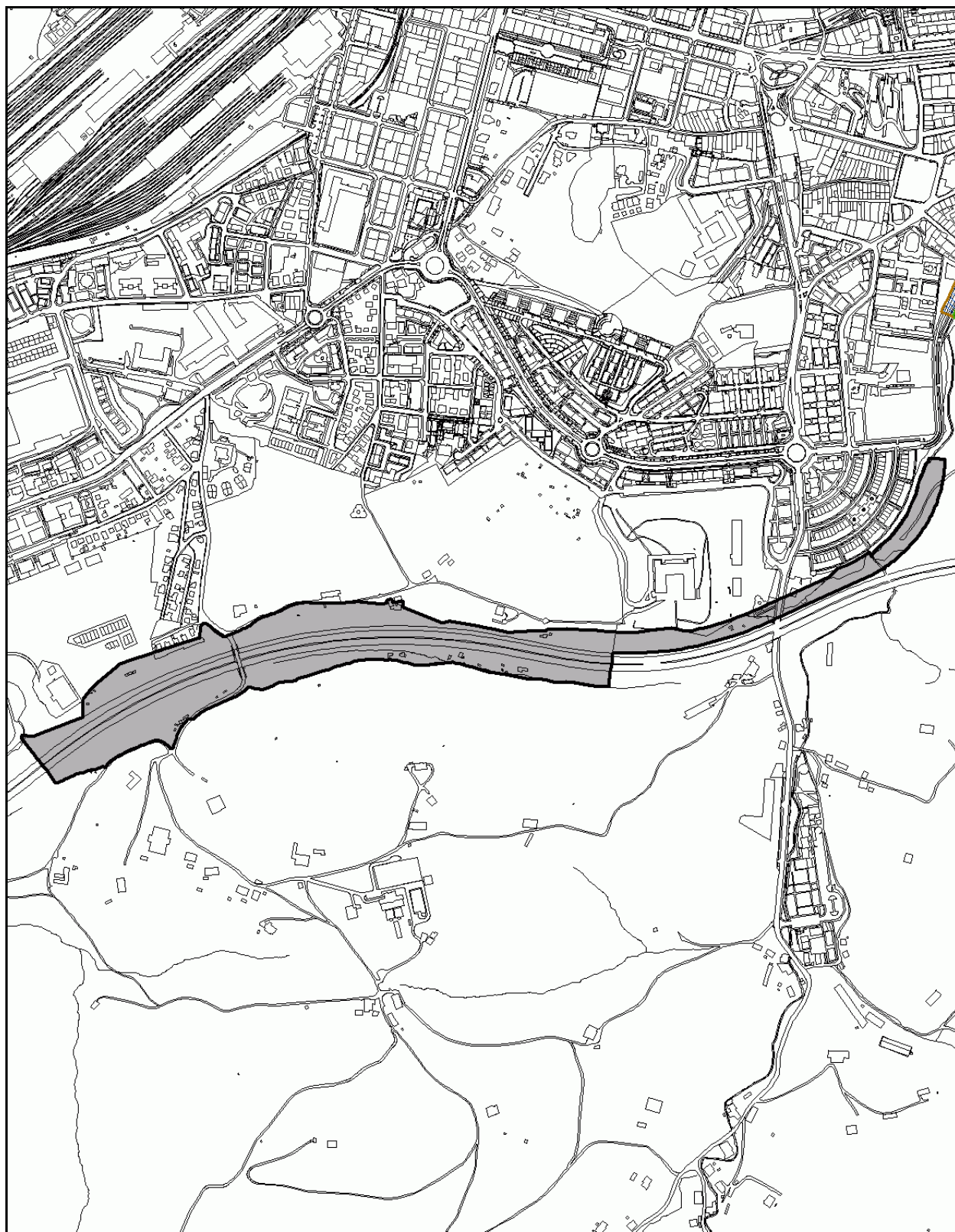
En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las Servidumbres Aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de Servicios de Navegación Aérea.

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: RONDA SUR Y ENLACE**

**6.2.09**



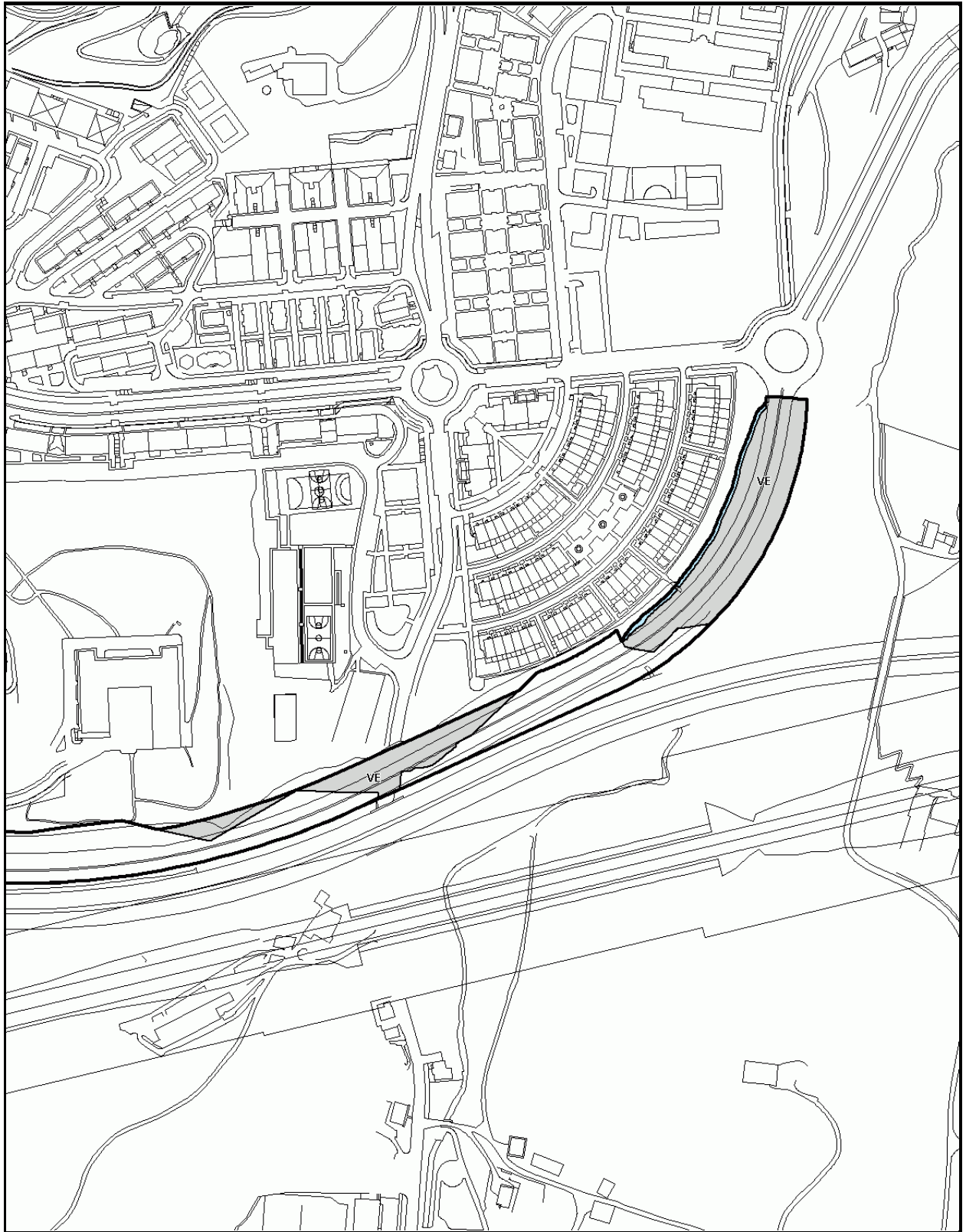
**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/10.000**



**ÁMBITO: RONDA SUR Y ENLACE**

**6.2.09**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 4000**

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

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del entorno de casco viejo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 24-07-2008 se aprobó definitivamente la Modificación nº 2 de la U.E. B Alarde que regula la ordenación pormenorizada del ámbito.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida, con el objetivo de que el ámbito pueda mejor soportar las cargas que sobre él recaen.

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

El desarrollo del presente Plan General concretará los siguientes criterios y objetivos, los cuales deberán tener en cuenta, por una parte, las condiciones básicas de ordenación heredadas por la citada Modificación n.º 2 de la U.E.B Alarde:

- Extender hacia la zona sur de Larreaundi las características urbanas del entorno de la Avenida de Guipúzcoa, aportando a dicha zona condiciones de centralidad.

Por otra parte, las necesarias para formalizar el fondo de la Avenida de Guipúzcoa con una edificación que:

- Defina una fachada hacia la glorieta Elizatxo que remate visualmente la perspectiva desde las tres avenidas que allí confluyen: Elizatxo, Guipúzcoa y Euskalherria.
- Posibilite un programa residencial que incluya la creación de viviendas de protección oficial.

Respete las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, regulando la altura del aprovechamiento edificatorio en base a sus consideraciones, para que las parcelas tengan garantizadas las futuras autorizaciones a sus edificaciones.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

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

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 8.086,60 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 17.080,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante..... 10.466,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido para la calificación global Residencial en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:

- Superficie Máxima Uso Terciario ..... 2.250,00 m<sup>2</sup>t

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima..... 17.080 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 2.250 m<sup>2</sup>t(\*)
- Edificabilidad materializada ..... 1.643 m<sup>2</sup>t(\*)
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 13.187 m<sup>2</sup>t(\*)
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999 ..... 7.767 m<sup>2</sup>t
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 5.420 m<sup>2</sup>t

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 197,81 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 13.187 m<sup>2</sup>t). Se contempla la localización de la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Se contempla un perfil básico de la ordenación que no podrá superar la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

En el presente ámbito, y en puntos singulares de la ordenación, se establece la posibilidad de superar la cota máxima establecida. Esta condición deberá estar amparada por un Estudio Aeronáutico, informado técnicamente por Aena y aceptado por AESA, que acredite que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil los planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, sus revisiones o modificaciones, y la autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previa a la licencia urbanística.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

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

Se procederá a la elaboración de una modificación del Plan Especial vigente 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

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 que se puedan realizar en el marco del presente Plan General que posibilita un incremento de la edificabilidad Urbanística.

En este caso, el presente Plan General propone, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, la localización en el interior del ámbito de la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales.

Y, respecto de la reserva definida para otras dotaciones públicas locales contempla su localización en el propio ámbito, pero en previsión de que no se complete la dotación en el mismo, el presente Plan General contempla la reserva de suelo para dotaciones públicas prevista en la calle Harmugarrieta, junto al caserío Altzolaran con una superficie de 790 m<sup>2</sup>s.

Al respecto, recordar los compromisos de ordenación a los que quedaba y sigue quedando obligado el ámbito (equipamiento social de 609 m<sup>2</sup>t y local comercial de 200 m<sup>2</sup>t).

## - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se considera para la edificación residencial de remate visual de la Avenida Guipúzcoa, un perfil básico hacia la glorieta Elizatxo de planta baja, cuatro plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de crear un frente de fachada acorde con el entorno y con el carácter de hito urbano que tendrá esta futura edificación. Dicho perfil podrá ser superado (PB+8) en su encuentro con la Avenida Elizatxo, siempre que su proporción, escala y volumen se integren adecuadamente con la trasera edificada de la ciudad jardín Lapitze.

El otro bloque residencial será conforme al perfil y alineaciones del edificio al que se adosará en medianera.

Por otra parte, se considera la modificación del número de viviendas actualmente establecidas por el Planeamiento Pormenorizado no sólo por incremento de edificabilidad, sino por su posible adaptación a menores tamaños promedios, siempre que sean conformes con los mínimos establecidos en la calificación pormenorizada a la que pertenezcan.

Por último, en la actualidad en este ámbito existen varios edificios residenciales ya declarados fuera de ordenación por el Plan Especial aprobado, siendo tres los residentes que ostentan derecho de realojo (Convenios de Realojo, aprobados el 5 de mayo de 2010).

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

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

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado en mayo de 2013.

#### **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:**

En caso de modificación de la ordenación por menorizada, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

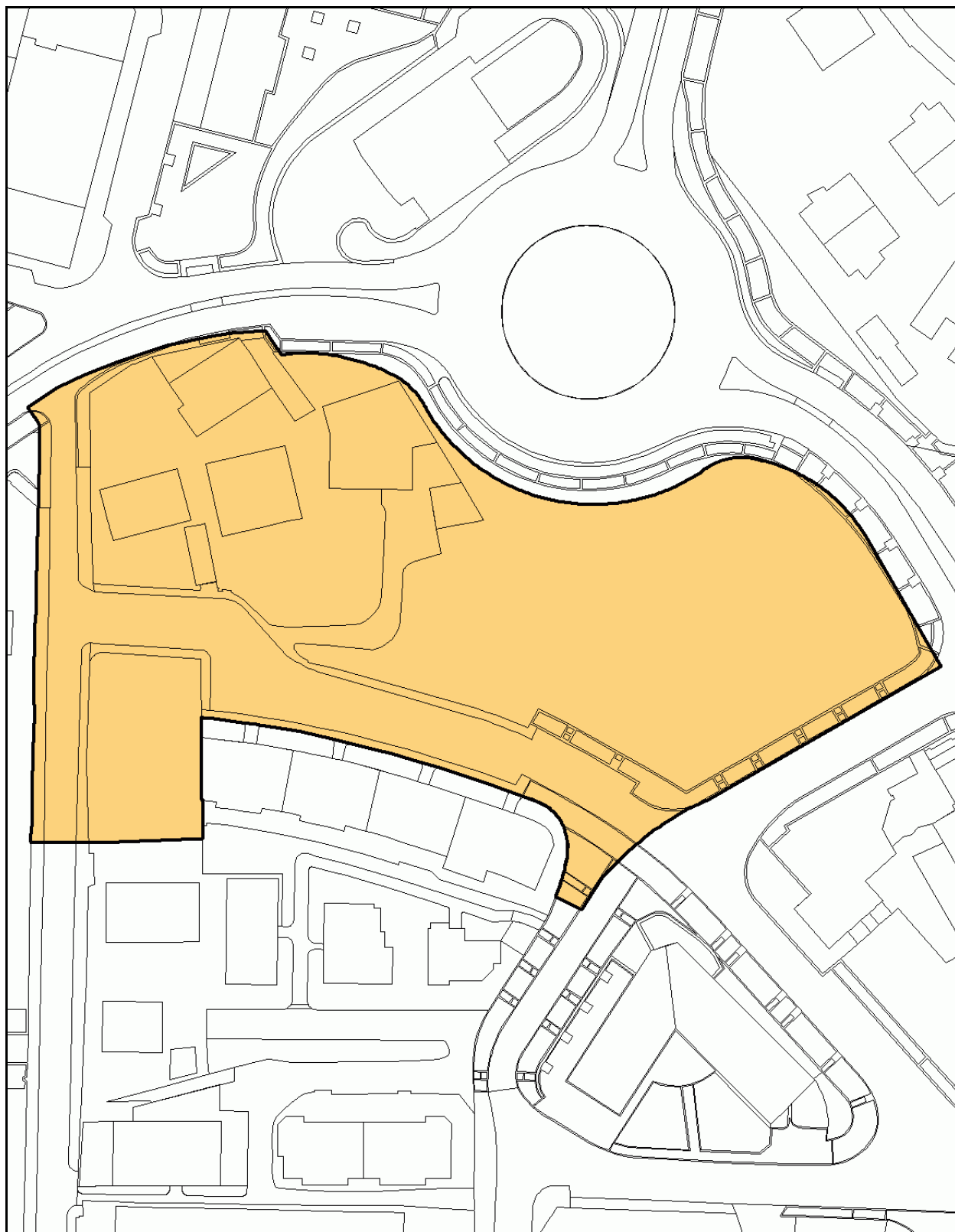
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

**ÁMBITO: ALARDE**

**6.3.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**



**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 : 58.683,88 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 58.683,88 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad de los ámbitos ubicados en la zona afectada por las superficies horizontal interna y cónica desde el presente Plan General se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

En el presente ámbito existen zonas donde el propio terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna, tal y como puede observarse en el plano A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y en la serie de planos A-4 "Detalle de Afecciones Aeronáuticas". Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en estas zonas donde el terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Para la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción. En aquellos casos en que se vulneren las servidumbres aeronáuticas por el propio terreno o por las construcciones propuestas, junto a la solicitud de autorización se deberá presentar por parte del promotor un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de la operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, en su actual redacción, y sea técnicamente informado por Aena.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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**

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del

Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

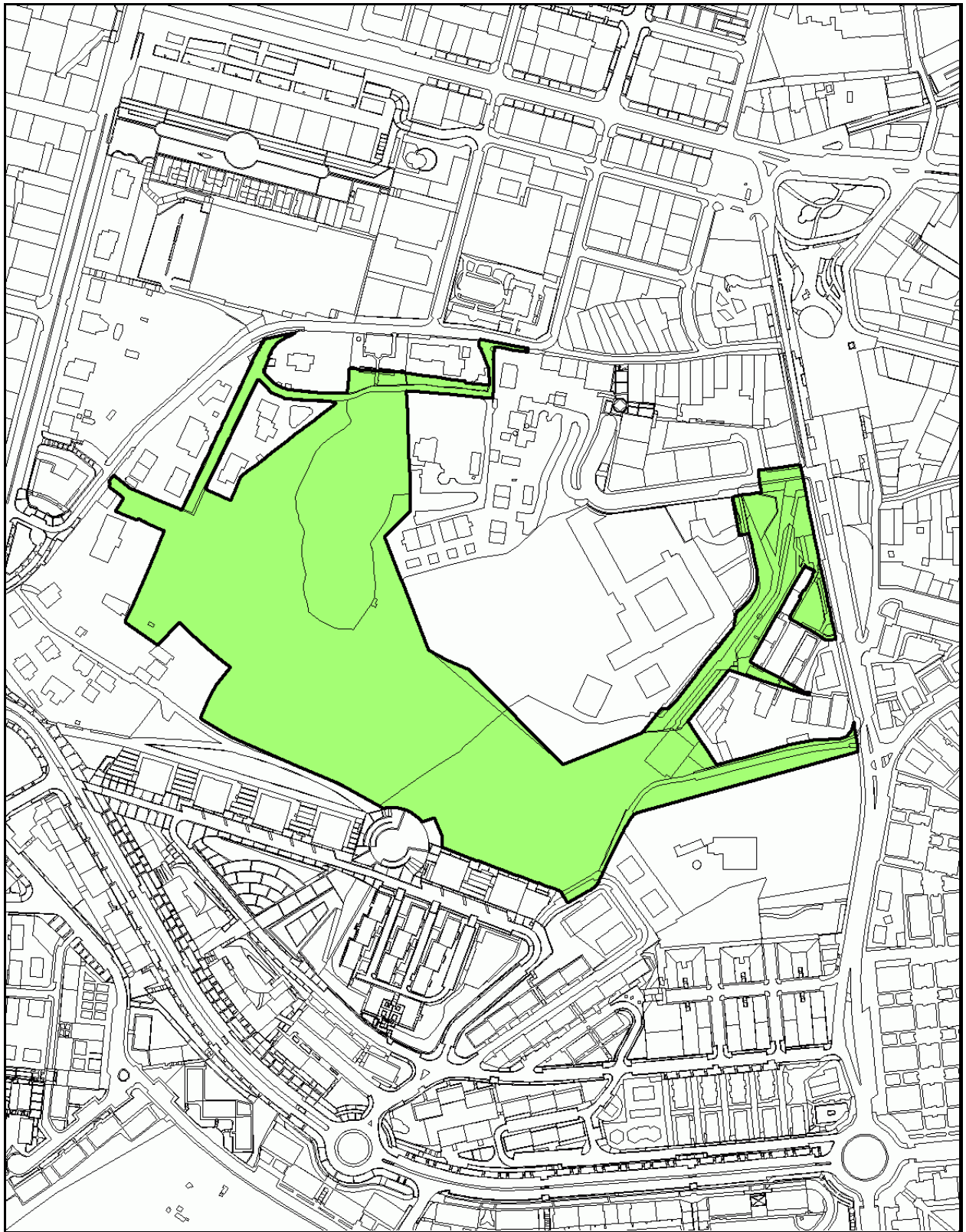
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

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.

**ÁMBITO: GAIN GAINEAN**

**6.3.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**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.
- Restauración de los márgenes del río Bidasoa, a lo largo de todo el límite con la ZEC Txingudi-Bidasoa.

**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  
La regulación de usos es la contenida en el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Área de Txingudi", planeamiento que establece para el ámbito dos espacios con categorías propias.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

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

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo, en este caso al Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Área de Txingudi .

#### - **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 ESPECÍFICO 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

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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

El ámbito es colindante a la carretera GI-636, viario general competencia de la institución foral y futuro acceso a la actuación.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) que incluyen la carretera GI-636 (antes N-I) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- **Legislación en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA:**

El ámbito colinda el Río Bidasoa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el Plano de Calificación Global a esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, del dominio público y de la zona de protección, tal y como fue aprobado su deslinde por OM 9-07-2004.

Tales previsiones están contenidas en la mencionada Modificación de Elementos del Plan General, cuya ordenación cuenta con informe de la Dirección General de Costas de fecha 27-01-2009.

Asimismo, gran parte del ámbito está incluida en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012). Al respecto, observar que URA informó favorablemente la cota 4,10 m.s.n.m. como la de implantación de las futuras parcelas de cara a evitar la inundabilidad, a falta de un estudio hidráulico que justifique otra cota. En posterior informe de 16 de junio de 2014, URA recuerda que en el área afectada por flujo preferente, los usos autorizables los establece el Plan hidrológico.



**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

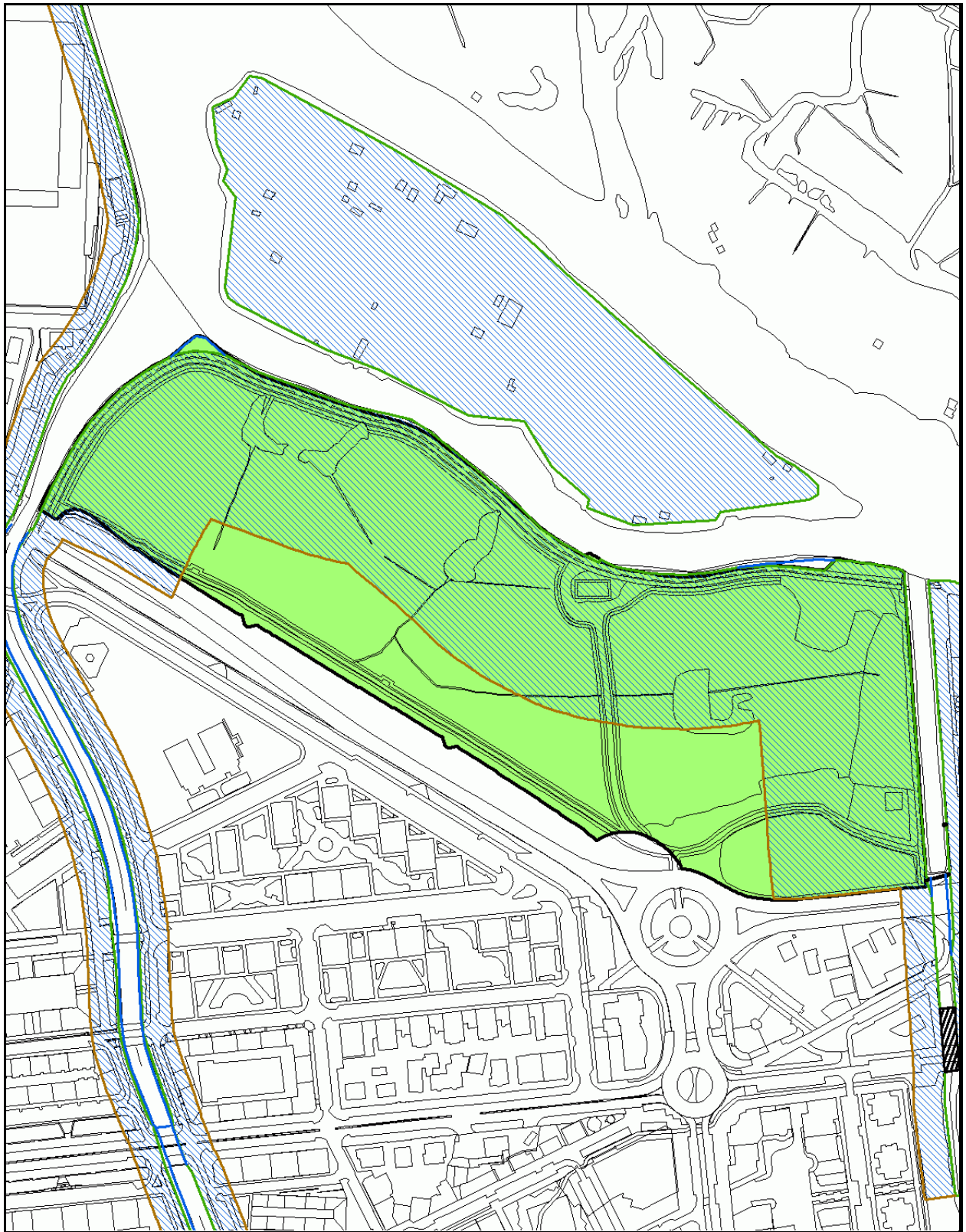
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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.

**ÁMBITO: OSINBIRIBIL**

**7.1.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**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
  - Régimen de Uso:
 

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

    - Usos Autorizados:
      - Terciario .....1.000,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante
  - 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

## - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,0 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## - 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 ESPECÍFICO 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

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián,

incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

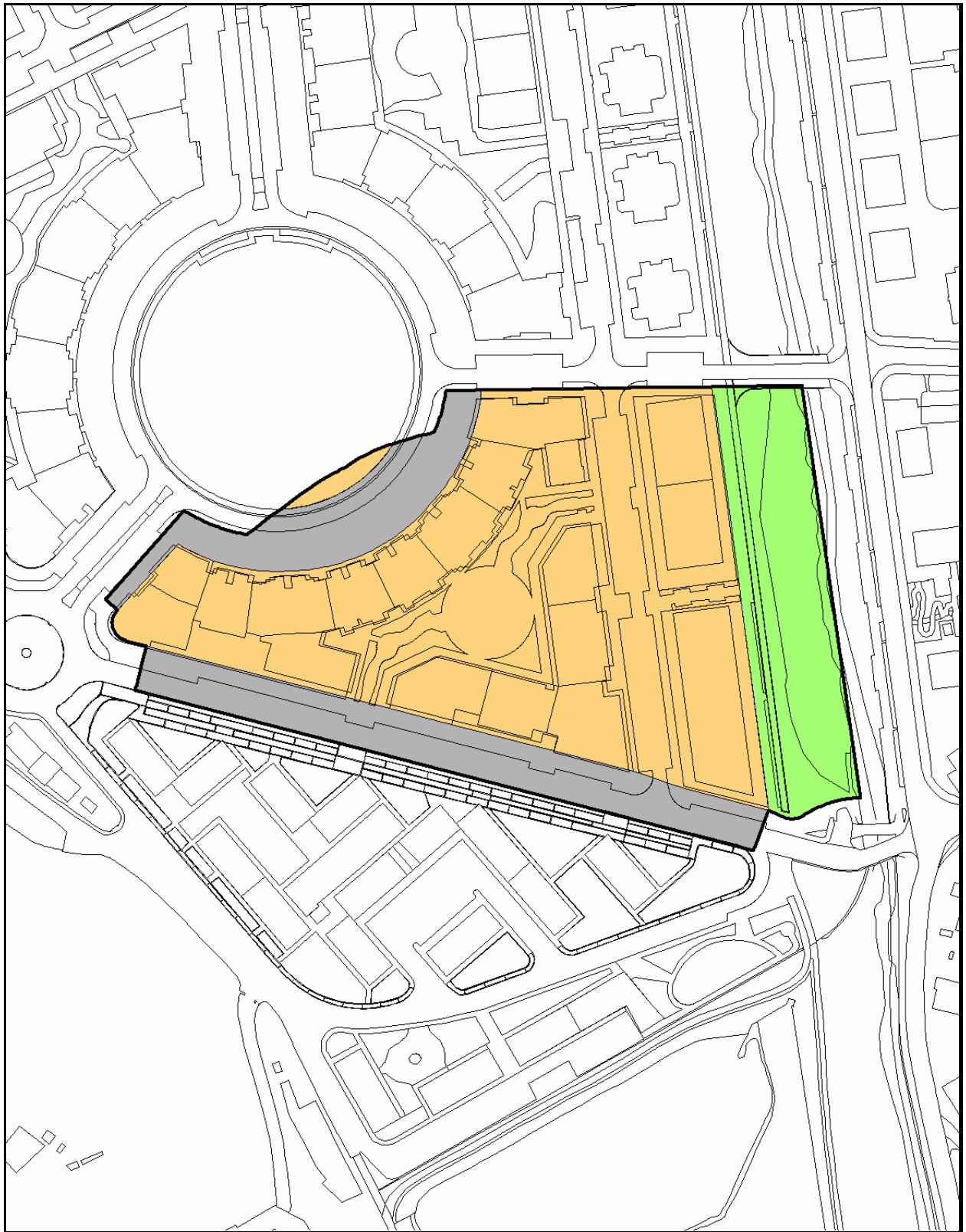
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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.

**ÁMBITO: ALTZUKAITZ**

**7.2.02**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**



**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 Guipúzcoa.
- 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

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,0 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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

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 en materia de carreteras: Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa.**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) que incluyen la autopista AP-8 definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- **Legislación en materia de aguas. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público hidráulico. Ur Agentzia:**

La ordenación respetará las posibles afecciones al colindante dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Esto supondrá la adopción de medidas de preservación, o en su caso, de restauración del cauce y ribera del arroyo Artía.

En todo caso, parte del ámbito está incluido en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012). Al respecto, observar que URA informó favorablemente la mencionada Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Arbes, fijando la cota 7,82 m m.s.n.m. como la de implantación de las futuras parcelas de cara a evitar la inundabilidad, a falta de un estudio hidráulico que justifique otra cota.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.

- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

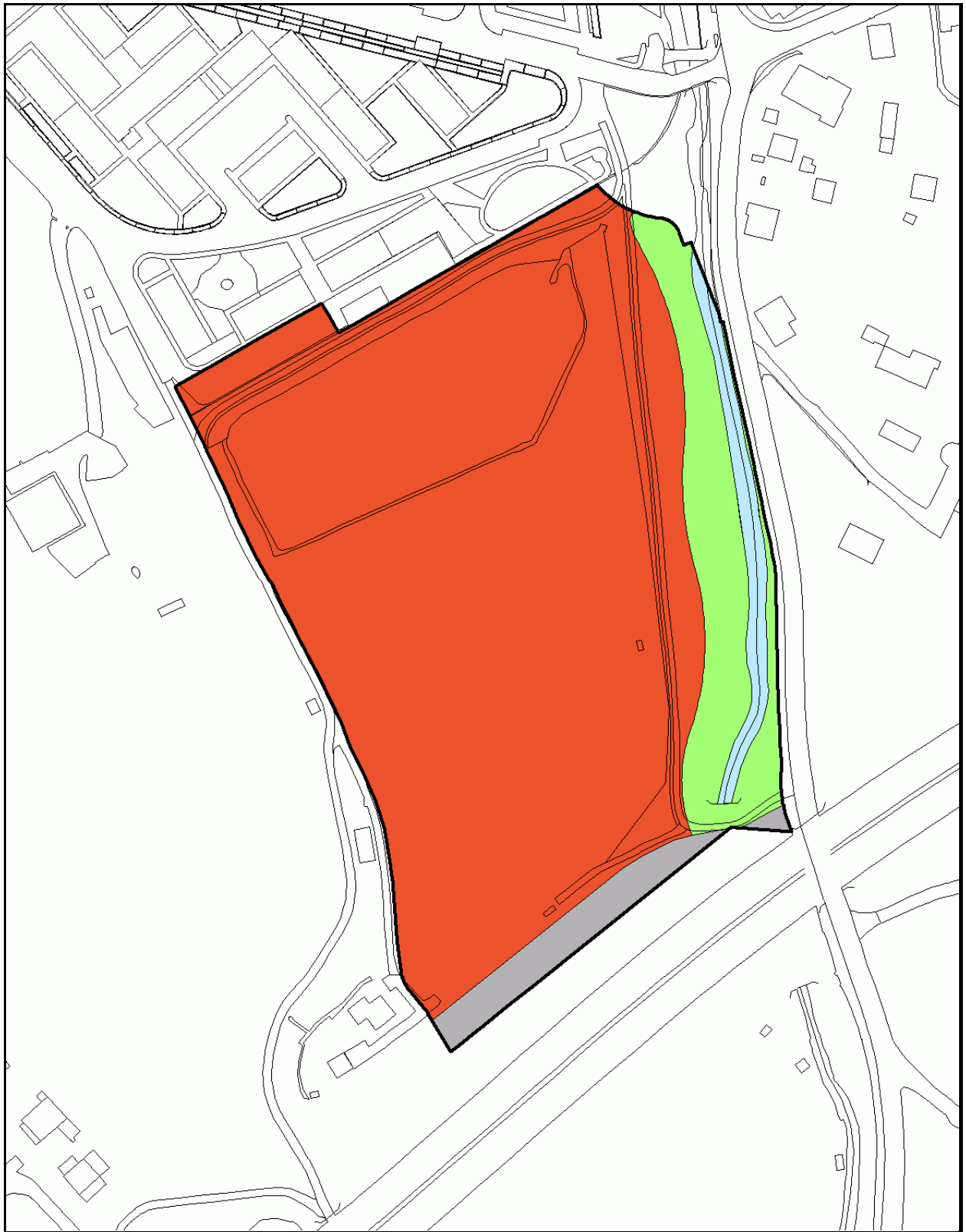
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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.

**ÁMBITO: ARBES**

**7.2.04**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**AMBITO: ERMITA**

**7.2.05**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 29-05-2013 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito.

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

Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Regularización del trazado de la calle, permitiendo la conservación de las visuales existentes desde la calle Santa Elena de la ladera situada al sur del ámbito.
- Con el objetivo de disponer plazas de garaje adicionales que permitan cubrir el déficit existente en el entorno, y motivado por las singulares condiciones topográficas del mismo, se contempla el aumento del porcentaje de edificabilidad máxima bajo rasante.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 2.204,64 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 2.204,64 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

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

- Bajo rasante..... 130 % de la edific. sobre rasante
- Régimen de Uso:  
En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial con respecto a la atribuida por el Plan General de 1.999, por lo que no procede aplicar los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.



#### - **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**

Este ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

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

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del Planeamiento General.

#### - **OTRAS DETERMINACIONES**

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

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

**5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION**

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones del Especial de Ordenación Urbana aprobado.

**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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la

constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

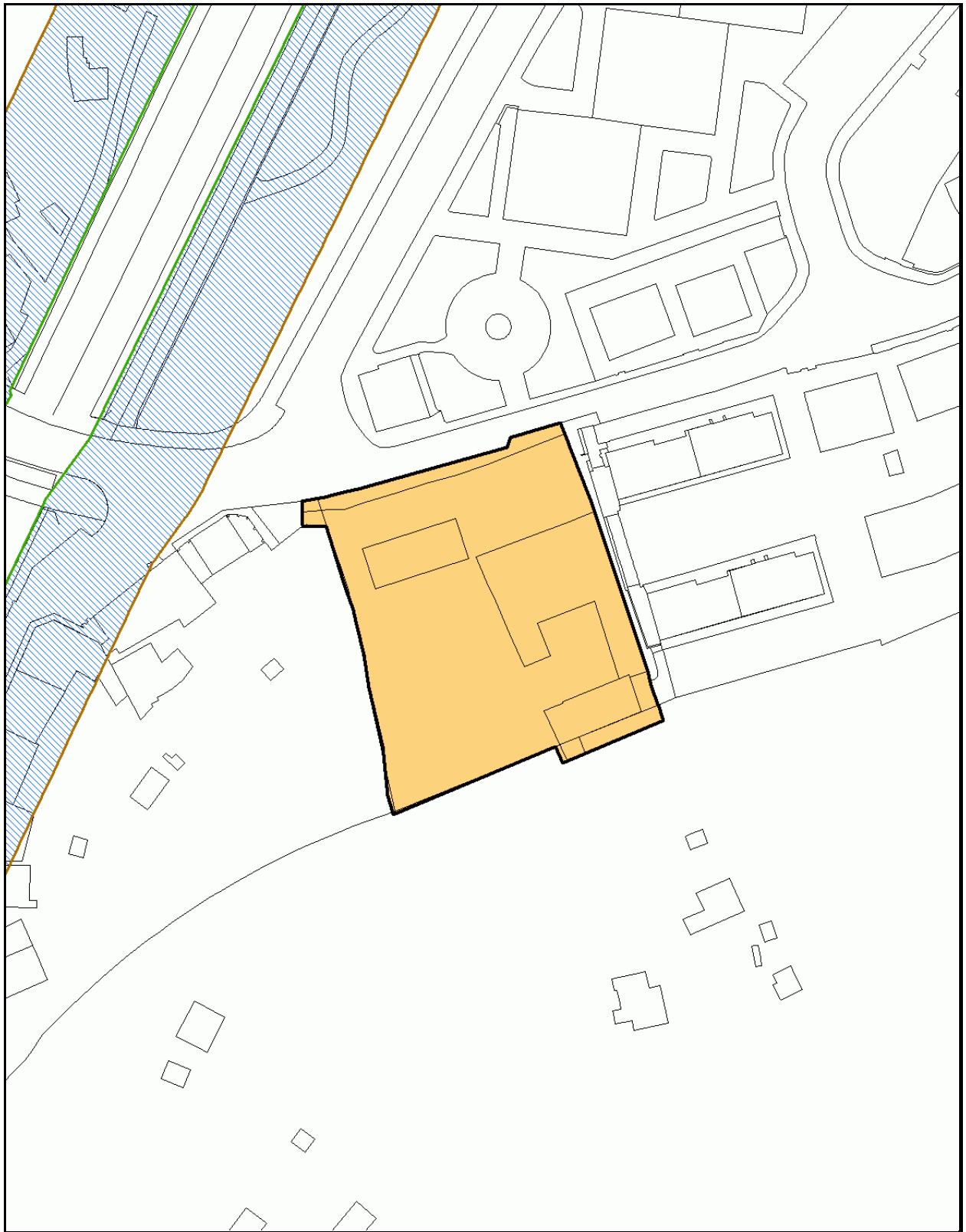
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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**

**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 : 149.733,11 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 24.765,23 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 57.342,73 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 4.094,27 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 53.248,46 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 47.212,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima ..... 47.212 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales ..... 9.443 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 1.172 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 36.597 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 75 %  
 Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 55% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /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 : 26.079,41 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 9.190,28 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 16.889,13 m<sup>2</sup>s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 91.076,20 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano adscrito al Sector ..... superficie : 11.480,68 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 79.595,52 m<sup>2</sup>s

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para el presente ámbito no se establece como determinación de carácter estructural, la cota de altura máxima respecto del nivel del mar, por encima de la cual no deban sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos los elementos contemplados en la normativa de aplicación.

En el presente ámbito existen zonas donde el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas, tal y como puede observarse en el plano A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y en la serie de planos A-4 "Detalle de Afecciones Aeronáuticas". Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en estas zonas donde el terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Excepcionalmente se permitirá el desarrollo del ámbito en las zonas vulneradas, cuando quede acreditado por AESA que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que presente el promotor y sea técnicamente informado por Aena, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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. Dicho Plan Parcial podrá, si su ordenación así lo aconseja, ajustar la ordenación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector y determinada en este 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 mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

El sistema general de espacios libres considerado en el presente ámbito se define exclusivamente a los efectos de su obtención. Otros sistemas generales considerados en este ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte 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 : 355,37 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 : 5.407,63 m<sup>2</sup>s  
Conexión entorno Ribera
- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 3.782,65 m<sup>2</sup>s  
Conexión entorno Alzukaiatz

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

- Parques y áreas recreativas (LP)..... superficie : 11.480,68 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.

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 establece una ordenación residencial en base a un perfil máximo de planta baja, cinco plantas altas y planta ático retranqueado, considerando la posibilidad de aumentar este perfil en puntos singulares de la ordenación.

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

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. 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. Por lo tanto quedan vinculadas al ámbito las obligaciones derivadas de esta intervención en suelo urbano.

Las edificaciones existentes e incluidas en el Sector contemplado para este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Parcial. Para el caso de las edificaciones definidas y localizadas en suelo urbano, así como para las edificaciones existentes e incluidas en el Sector en tanto no se apruebe el

planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ella se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER que incluyen la autopista AP-8) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en

las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo.

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**

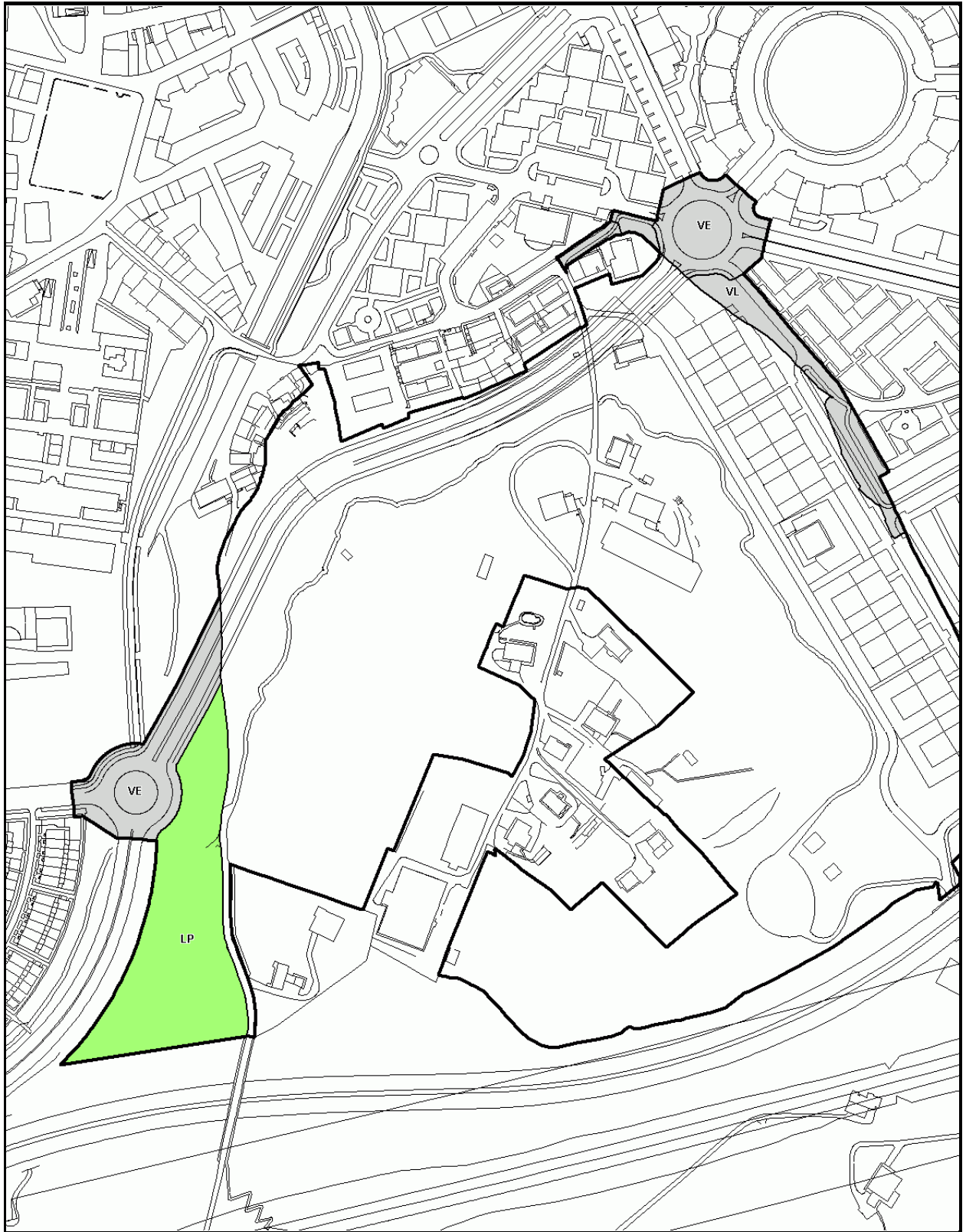


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: MATXALAGAIN**

**7.2.08**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 4000**

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

Ámbito 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 : 9.890,06 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 2.176,84 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 7.713,22 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica,

infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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:

- **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.

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con la carretera 636, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- **Legislación en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas/Ur Agentzia:**

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. Los usos que se planteen en la zona de la servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, aspecto que deberá tenerse en consideración. 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.

Asimismo, gran parte del ámbito está incluida en un “Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación” (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012).

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

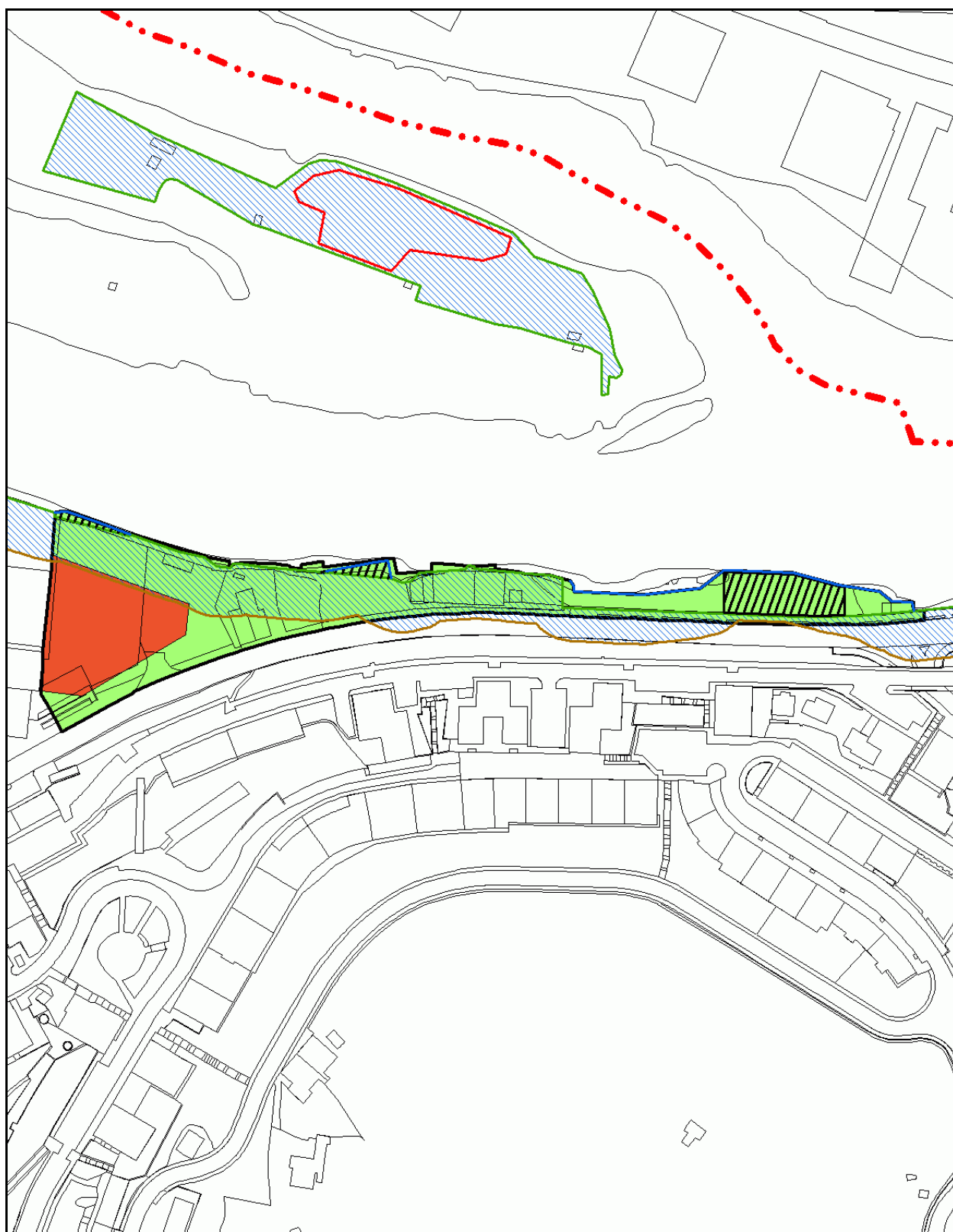
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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**

**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
- Régimen de Uso:
 

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

  - Usos Autorizados:
    - Terciario .....300,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante
- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

**- 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 ESPECÍFICO 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**

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las

tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

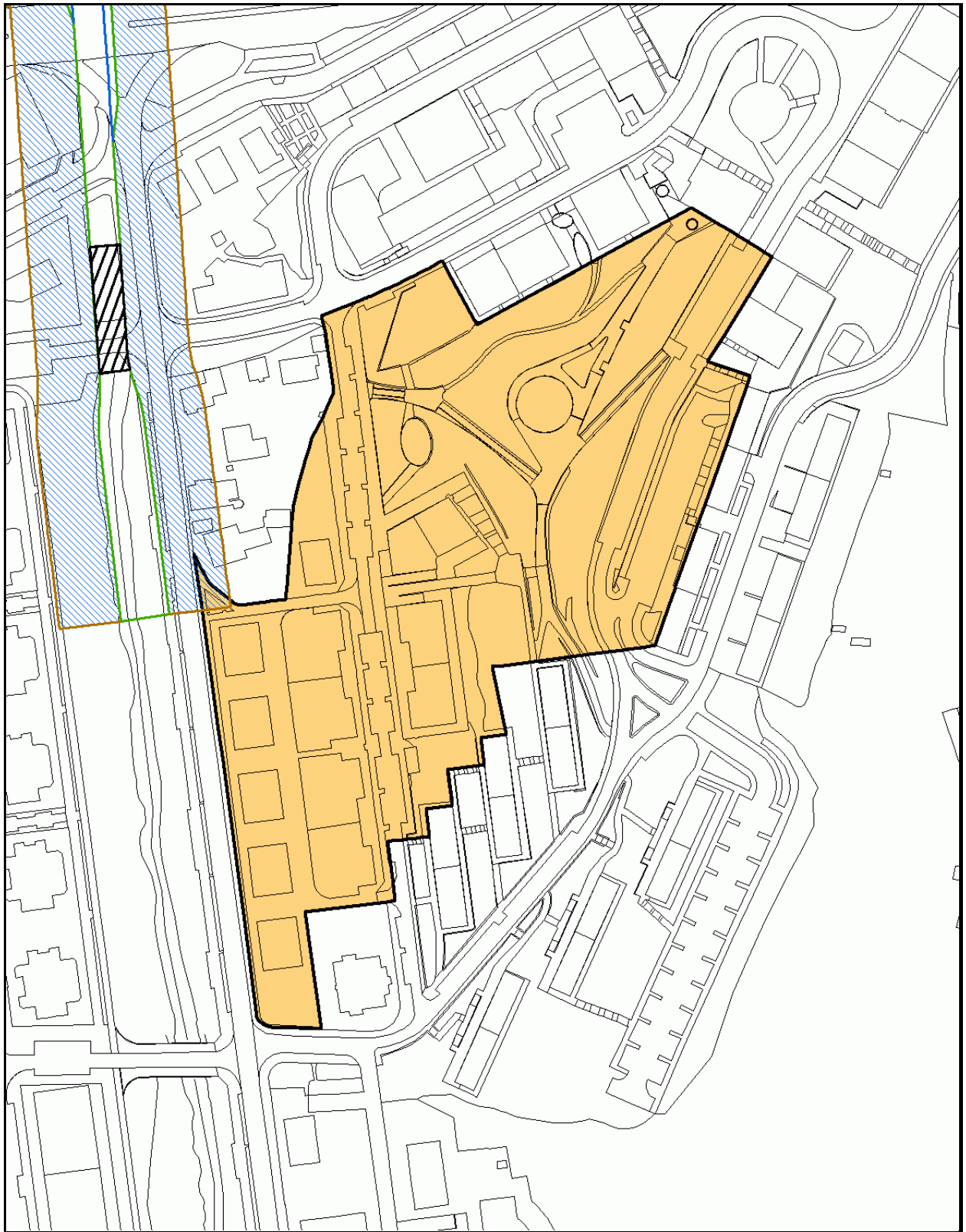
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de 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.



**ÁMBITO: ARTIA**

**8.1.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**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 : 7.593,86 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 7.593,86 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

**- Régimen de Uso:**

- Uso Característico: ..... Terciario Garaje
- Usos Autorizados:..... Sólo el uso característico

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores,

incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se

encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

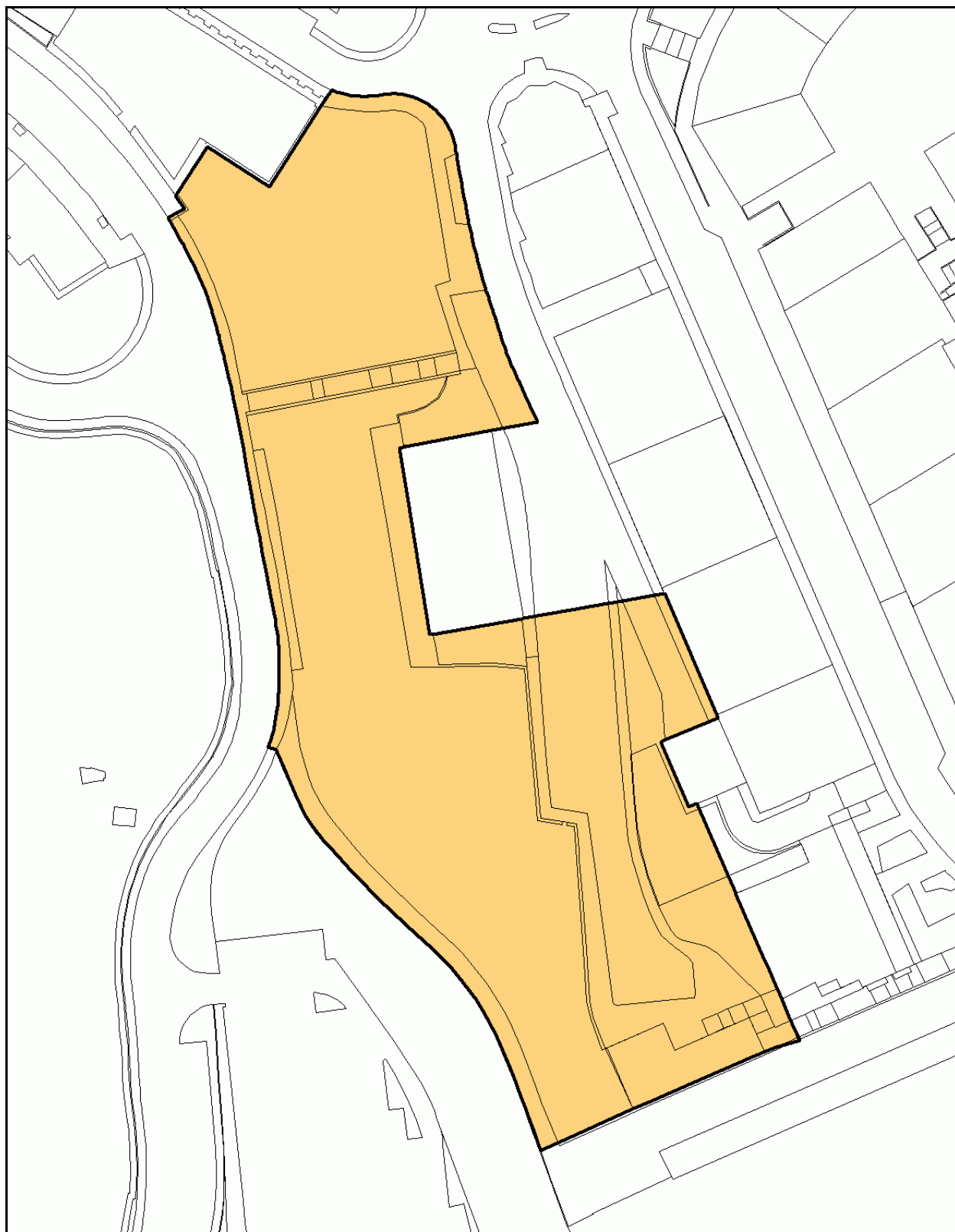
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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: JOSE M<sup>a</sup> FRANCO**

**8.1.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**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 “Iparragirre”, 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..... 100 % de la edific. sobre rasante

- Régimen de Uso:  
En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad de los ámbitos ubicados en la zona afectada por las superficies horizontal interna y cónica desde el presente Plan General se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

En correspondencia con el criterio de favorecer la formalización de una solución arquitectónica como prolongación de las alineaciones y perfiles de la edificación ya construida, en el presente ámbito se establece la posibilidad de superar la cota máxima establecida. Esta condición deberá estar amparada por un Estudio Aeronáutico, informado técnicamente por Aena y aceptado por AESA, que acredite que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil los planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, sus revisiones o modificaciones, y la autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previa a la licencia urbanística.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 ESPECÍFICO 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

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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián,

incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

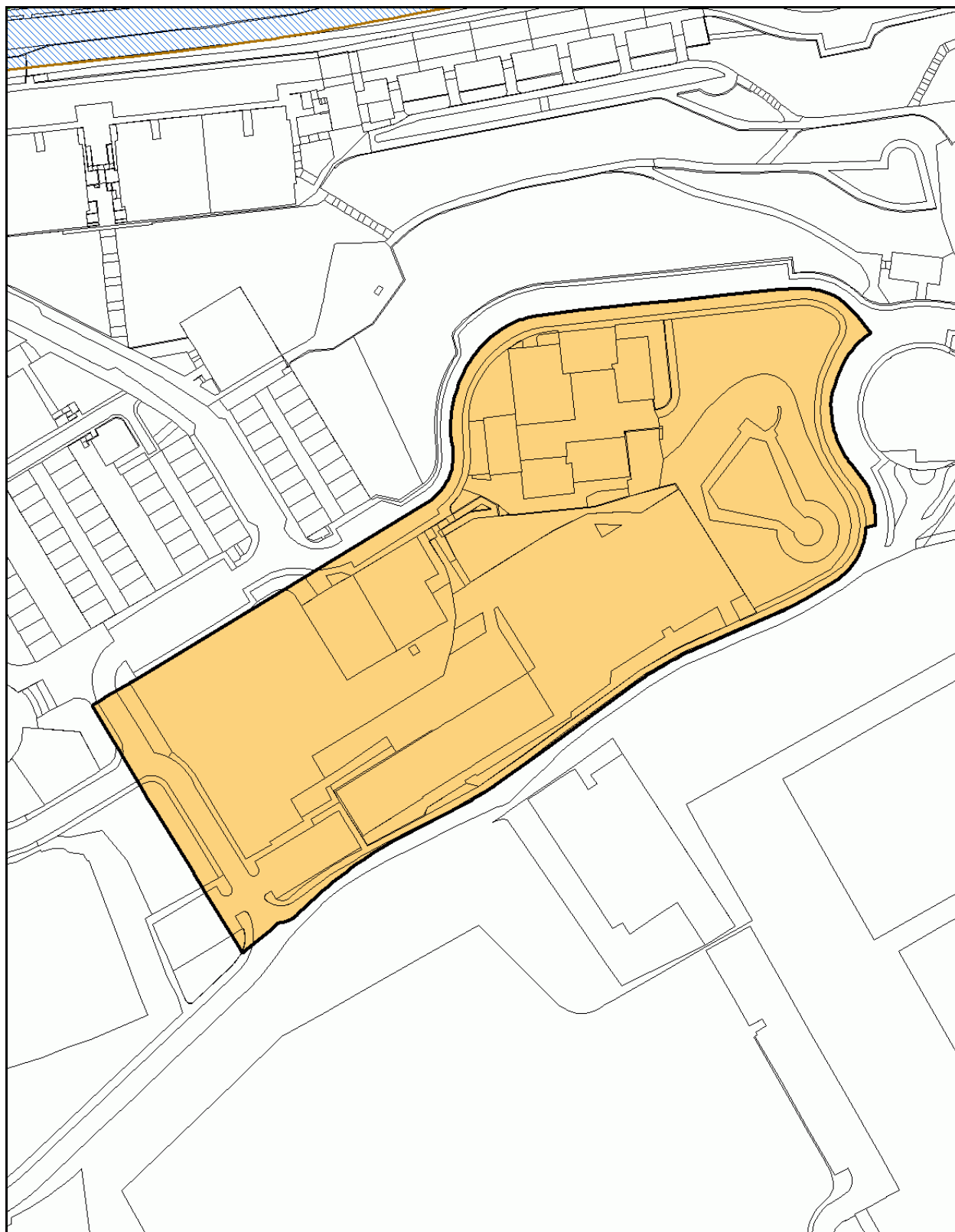
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

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.

**ÁMBITO: GAZTELUZAHAR**

**8.1.07**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**AMBITO: HARROBIETA**

**8.1.11**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito localizado al este del municipio, en la intersección de las calles Darío de Regoyos y José María Iparraguirre. Se prevé la localización de un nuevo espacio de sistemas locales de espacios libres y dotacional de carácter público contemple la ubicación de un equipamiento escolar.

**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.
- Es objetivo de esta actuación la disposición de suelo destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, que actúe como bolsa de localización de las dotaciones de este tipo que correspondan según los estándares de la Ley a otras actuaciones, que por su pequeño tamaño o especiales circunstancias no pudieran alojarse dentro de las mismas, y que no estuvieran ya contempladas en la sistemática de ámbitos definida por el presente Plan General.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 4.875,48 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 4.875,48 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

**- Régimen de Uso:**

- Uso Característico: ..... Equipamiento Comunitario

- Usos Autorizados:..... Espacios Libres

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 Plan Especial de Ordenación Urbana, y en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, se deberán delimitar las calificaciones pormenorizadas que deben permitir la ubicación de las reservas destinadas para

dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales de las actuaciones que por su pequeño tamaño o especiales circunstancias no pudieran alojarse dentro de las mismas, y que no estuvieran ya contempladas en la sistemática de ámbitos definida por el presente Plan General.

El referido Plan Especial establecerá la modalidad de dotaciones locales a ubicar, considerando preferiblemente la dotación escolar, así como la edificabilidad física de 1.800,00 m<sup>2</sup>t destinada a este equipamiento escolar.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

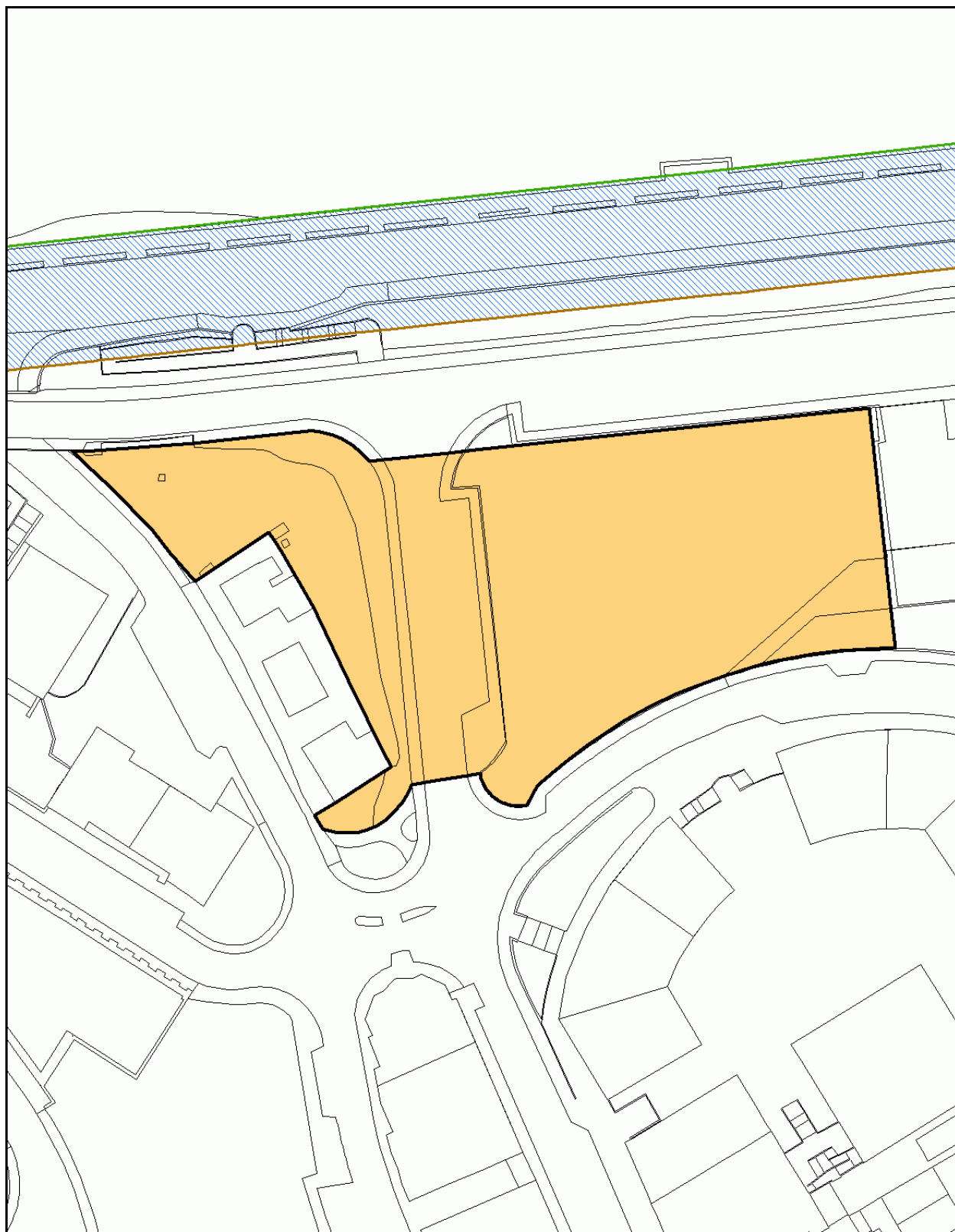
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**



**AMBITO: ERNAUTENEA**

**8.2.03**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito que posibilita la ordenación residencial de las parcelas situadas junto al camino de Ernautenea.

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

Ámbito ya definido por Plan General de Ordenación Urbana de 1999. Las determinaciones urbanísticas coinciden con las definidas para este ámbito por este planeamiento general de referencia:

- La nueva ordenación se apoyará sobre el camino existente, recogándose condiciones similares de parcelación y edificación a 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: 10.795,96 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie: 10.795,96 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 de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales del Plan General de 1.999 por lo que el régimen jurídico para el

establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar un porcentaje de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial con respecto a la atribuida por el Plan General de 1.999, por lo que no procede aplicar los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

En todo caso, el ámbito constituye una Actuación de Dotación en suelo Urbano.

#### **- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito. Este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. A este respecto y para estas reservas, estimada en 1.084,99 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y espacios libres, y en 268,00 m<sup>2</sup>s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

El presente ámbito constituye una Actuación de Dotación.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Las condiciones urbanísticas de la calificación pormenorizada RU prevista deberán coincidir con las establecidas para la calificación RU-2 definida en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Se considera se deberán contemplar un número máximo de ocho edificaciones residenciales en parcela, incluida la edificación existente. La edificación existente se considera compatible con los criterios de ordenación propuestos y deberá ser consolidada en el marco del Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en

las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

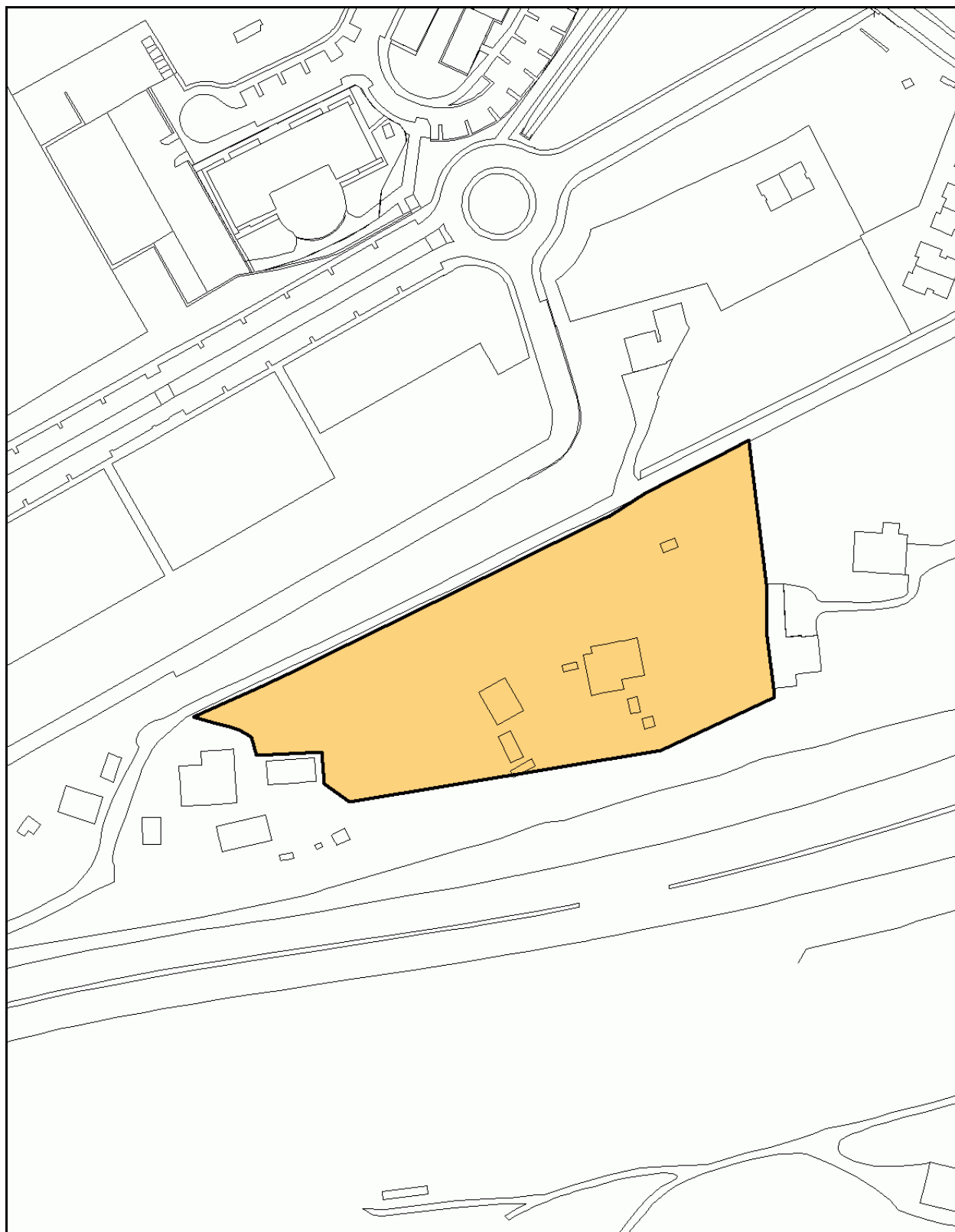
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**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, así como la ejecución de la conexión en túnel, al oeste del ámbito, con el polígono de Antton Ttipi.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 166.468,24 m<sup>2</sup>s  
 Suelo Urbano adscrito al Sector..... superficie : 5.320,47 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 52.351,28 m<sup>2</sup>s

- En Suelo Urbano..... superficie : 819,72 m<sup>2</sup>s
- En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 51.531,56 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 47.162,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante ..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima..... 47.162 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 7.857 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 2.001 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 37.304 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 75 %  
 Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 55% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.



- Alojamientos dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s /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 : 31.613,87 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbano..... superficie : 4.500,75 m<sup>2</sup>s
  - En Suelo Urbanizable Sectorizado ..... superficie : 27.113,12 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 82.699,89 m<sup>2</sup>s
- **Infraestructuras de Servicios (S)** ..... superficie : 5.123,67 m<sup>2</sup>s
- **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para el presente ámbito no se establece como determinación de carácter estructural, la cota de altura máxima respecto del nivel del mar, por encima de la cual no deban sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos los elementos contemplados en la normativa de aplicación.

En el presente ámbito existen zonas donde el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas, tal y como puede observarse en el plano A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y en la serie de planos A-4 "Detalle de Afecciones Aeronáuticas". Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en estas zonas donde el terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Excepcionalmente se permitirá el desarrollo del ámbito en las zonas vulneradas, cuando quede acreditado por AESA que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que presente el promotor y sea técnicamente informado por Aena, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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. Dicho Plan Parcial podrá, si su ordenación así lo aconseja, ajustar la ordenación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector y determinada en este 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 mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

El sistema general de espacios libres considerado en el presente ámbito se define exclusivamente a los efectos de su obtención. Otros sistemas generales considerados en este ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte 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 : 819,72 m<sup>2</sup>s

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

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 4.500,75 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.

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 establece una ordenación residencial en base a un perfil máximo de planta baja, cinco plantas altas y planta ático retranqueado, considerando la posibilidad de aumentar este perfil en puntos singulares de la ordenación.

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.

Las edificaciones existentes e incluidas en el Sector contemplado para este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Parcial. Para el caso de las edificaciones definidas y localizadas en suelo urbano, así como para las edificaciones existentes e incluidas en el Sector en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ella se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **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.**

La ordenación respetará las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Asimismo, las nuevas edificaciones deberán situarse a una cota tal que salven el riesgo de inundación.

Es conveniente que en las fases previas a la redacción de los instrumentos de desarrollo se consensuen con URA las soluciones posibles para facilitar el trámite de autorización. El desarrollo pormenorizado y los proyectos de desarrollo deberán tener en cuenta esta circunstancia para compatibilizarla con los criterios de uso del suelo en función de su inundabilidad.

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8, viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo.

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**

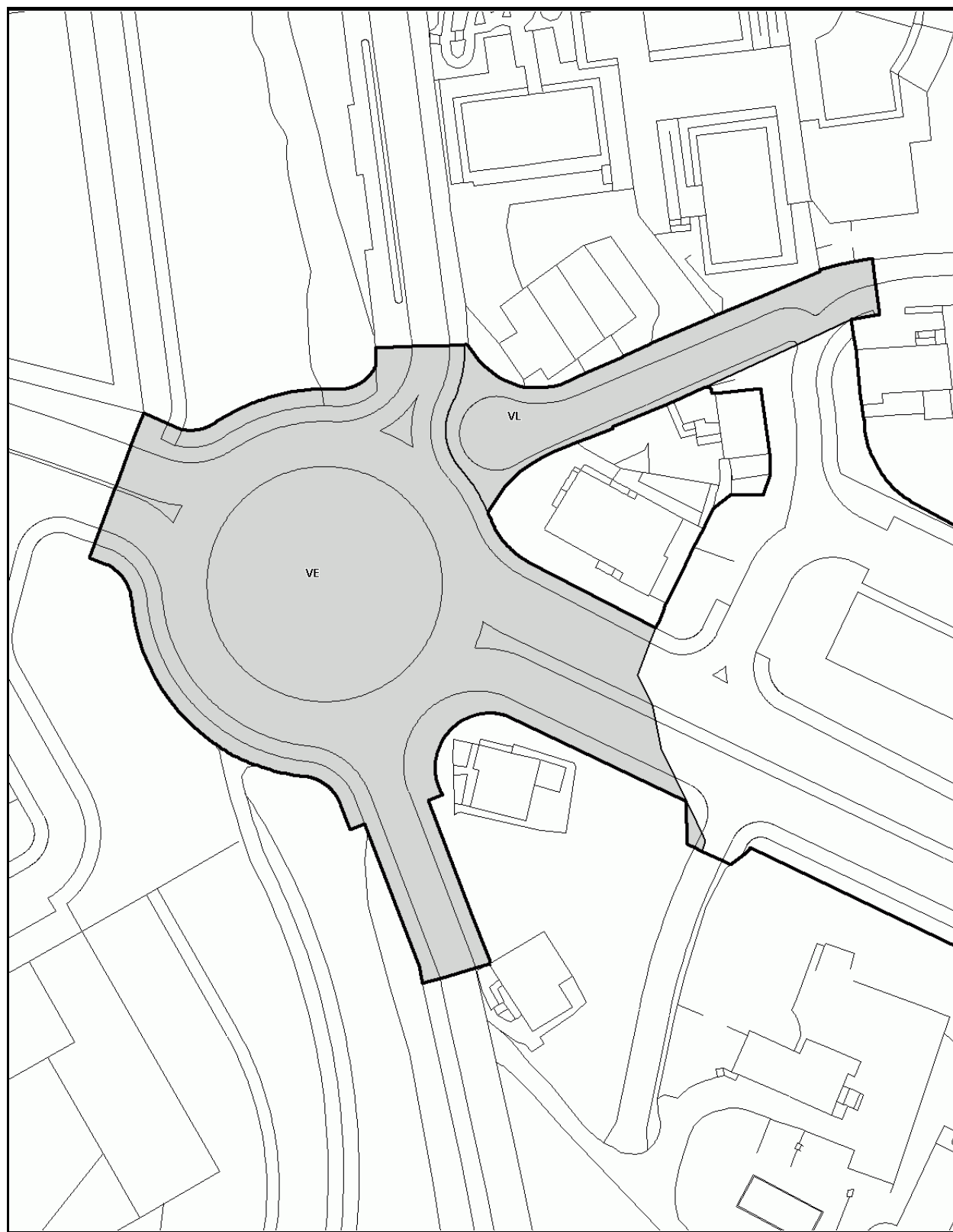


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ÁMBITO: BLAIA**

**8.2.05**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1000**



**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 : 25.299,57 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 7.516,86 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 5.121,00 m<sup>2</sup>t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima.....5.121 m<sup>2</sup>t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 970 m<sup>2</sup>t (\*)

- Edificabilidad materializada ..... 675 m<sup>2</sup>t (\*)

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 3.476 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 52,14 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

**- Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 17.782,71 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del

terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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.

El sistema general de equipamiento considerado en el presente ámbito se define exclusivamente a los efectos de su obtención.

### **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 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**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 “Larzabal”.

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.

Se establece una ordenación residencial en base a una edificación con frente a la calle Darío de Regoyos y con un perfil máximo de planta baja (en semisótano) y tres plantas altas. Se contempla la disposición de tres edificios residenciales en paralelo al anterior y como prolongación de la edificación a consolidar, con un perfil máximo de planta baja (en semisótano) y tres plantas altas.

La edificación situada en la parte alta del ámbito, en el suelo calificado como sistema general de equipamiento, y que queda fuera de ordenación representa un total de 372 m<sup>2</sup> construidos. Se contempla la consolidación la edificación existente, localizada al oeste del suelo calificado con destino residencial, y con un total de 249 m<sup>2</sup>.construidos.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

## 5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

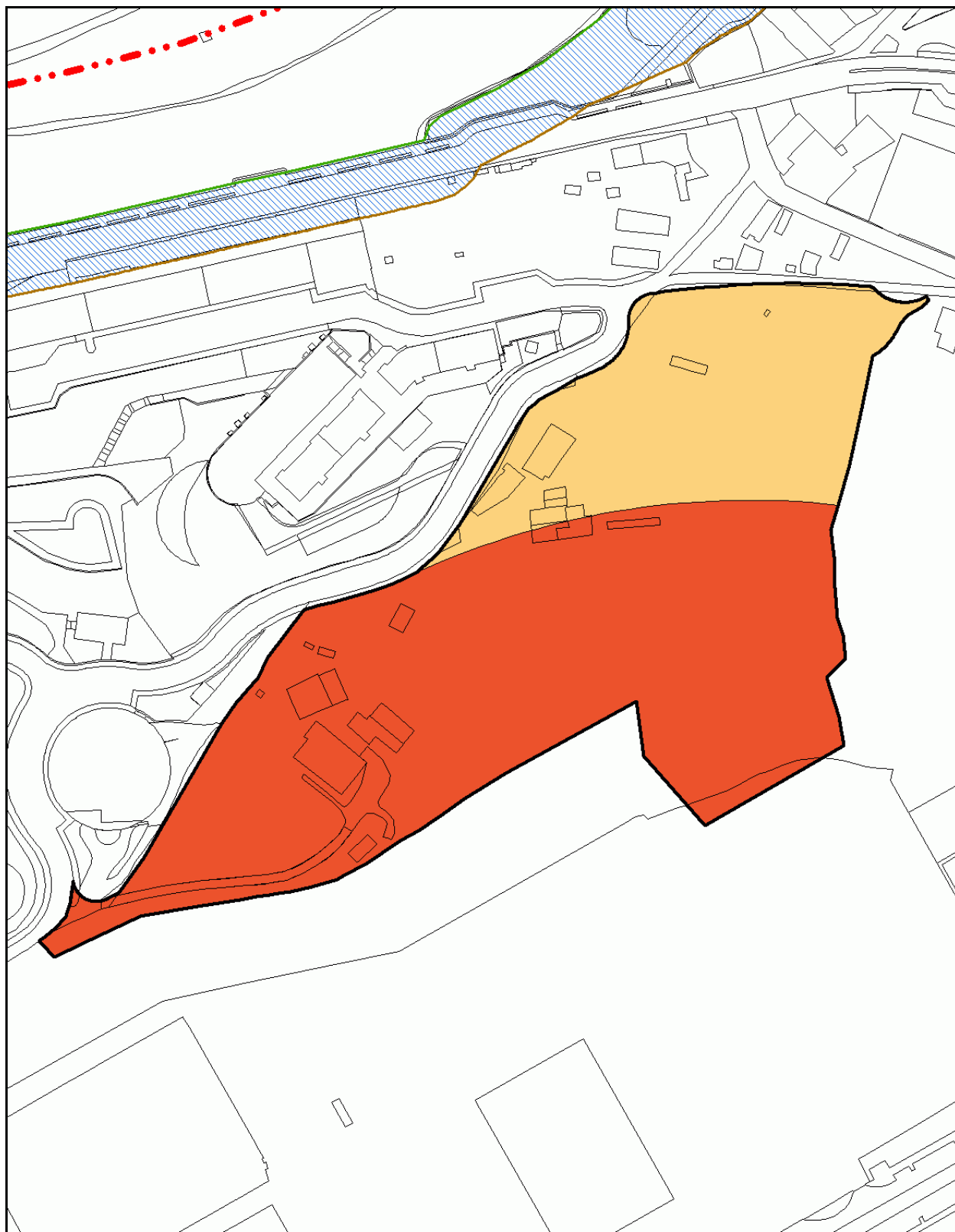
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**AMBITO: GAZTELU**

**8.2.07**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 : 27.013,93 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 27.013,93 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.



Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### **- 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 "Gazteluberrí", 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 ESPECÍFICO 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:**

En caso de modificación de la calificación, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

### - **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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las

tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

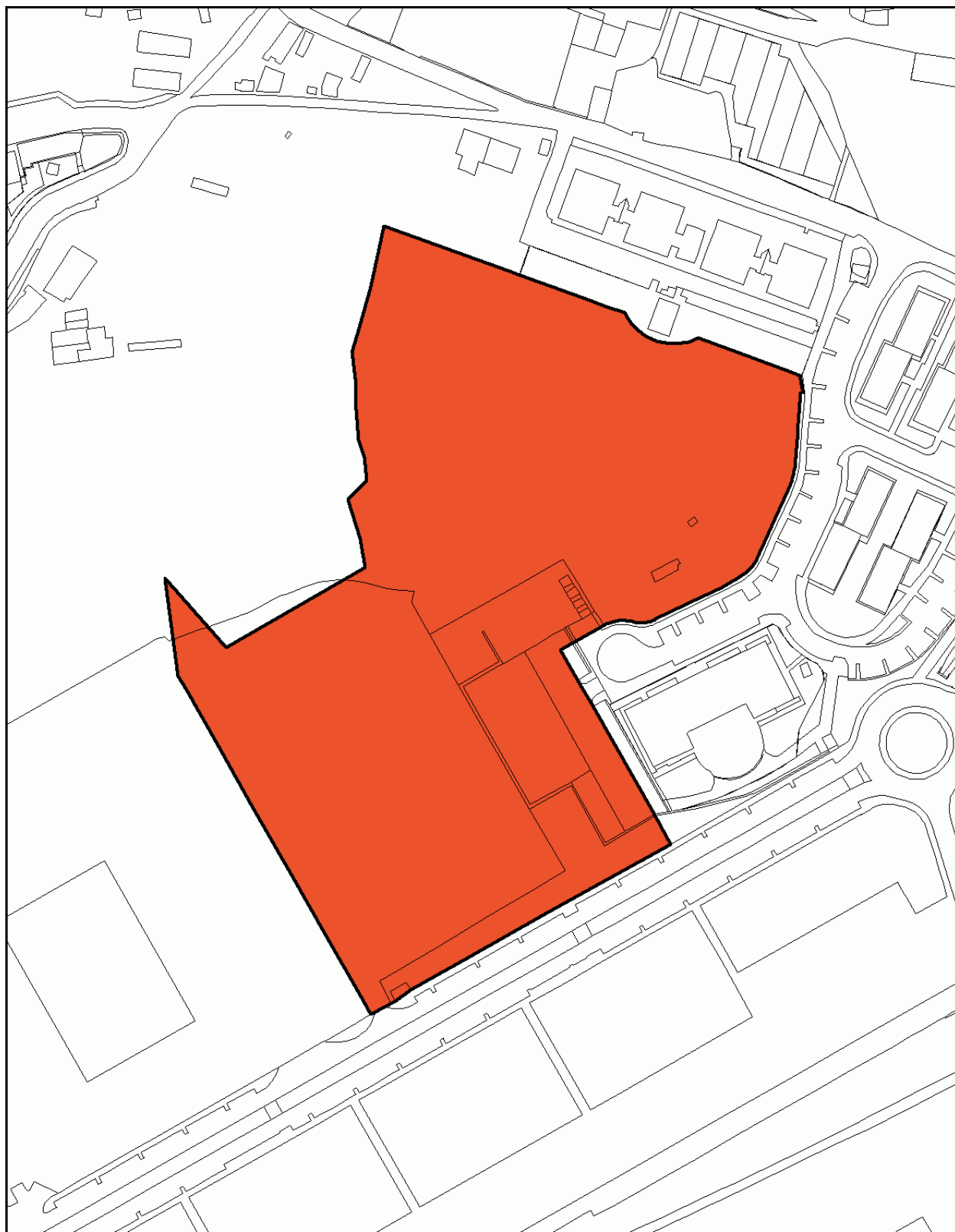
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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**

**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 : 17.327,04 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- **Residencial (R)** ..... superficie : 13.498,53 m<sup>2</sup>s
    - Edificabilidad Urbanística:
      - Sobre rasante ..... 15.261,00 m<sup>2</sup>t
      - Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante
    - Régimen de Uso:
 

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
    - Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
      - Vivienda protegida (VPO) (Porcentaje mínimo) ..... 75 %
 

Con el objeto de mantener el estándar referido a la vivienda protegida ya definido para este ámbito en el Plan General de 1999, este porcentaje se deberá aplicar sobre la edificabilidad residencial ya definida en el referido Planeamiento General.

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....7.770 m<sup>2</sup>t

    - Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %
 

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad residencial definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General de 1999 y se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima..... 15.261 m<sup>2</sup>t

Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 3.050 m<sup>2</sup>t

Edificabilidad materializada: .....2.964 m<sup>2</sup>t

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 9.247 m<sup>2</sup>t

Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....7.770 m<sup>2</sup>t

Incremento de Edificabilidad de uso residencial .....1.477 m<sup>2</sup>t
    - Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t
 

La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 138,70 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 9.247 m<sup>2</sup>t) Se contempla la localización de la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.828,51 m<sup>2</sup>s

## - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## - **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.

El Sistema General Viario considerado en el presente ámbito se define a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes, y todo ello en correspondencia con lo establecido en el documento D – Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica que forma parte 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. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales.

Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 2.066,00 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe", pero siempre se deberá considerar la localización de al menos 1.000 m<sup>2</sup>s en el interior del ámbito. Asimismo, se remite al correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana la definición concreta de la alternativa de entrega para este tipo de dotación.

#### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

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 define una ordenación residencial con un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y ático retranqueado en el frente a la calle Thalamas Labandibar, con un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas en este mismo frente y junto al ámbito de Mendipe, y de planta baja y cinco plantas altas en la zona central a ambos lados de la rotonda.

Será necesario conectar con las redes de servicios de la zona.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.



- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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.

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con la carretera 636, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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. Los usos que se planteen en la zona de la servidumbre de protección deberán cumplir con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, aspecto que deberá tenerse en consideración. 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 desarrollo pormenorizado y los proyectos de desarrollo deberán tener en cuenta esta circunstancia para compatibilizarla con los criterios de uso del suelo en función de su inundabilidad.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las

tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

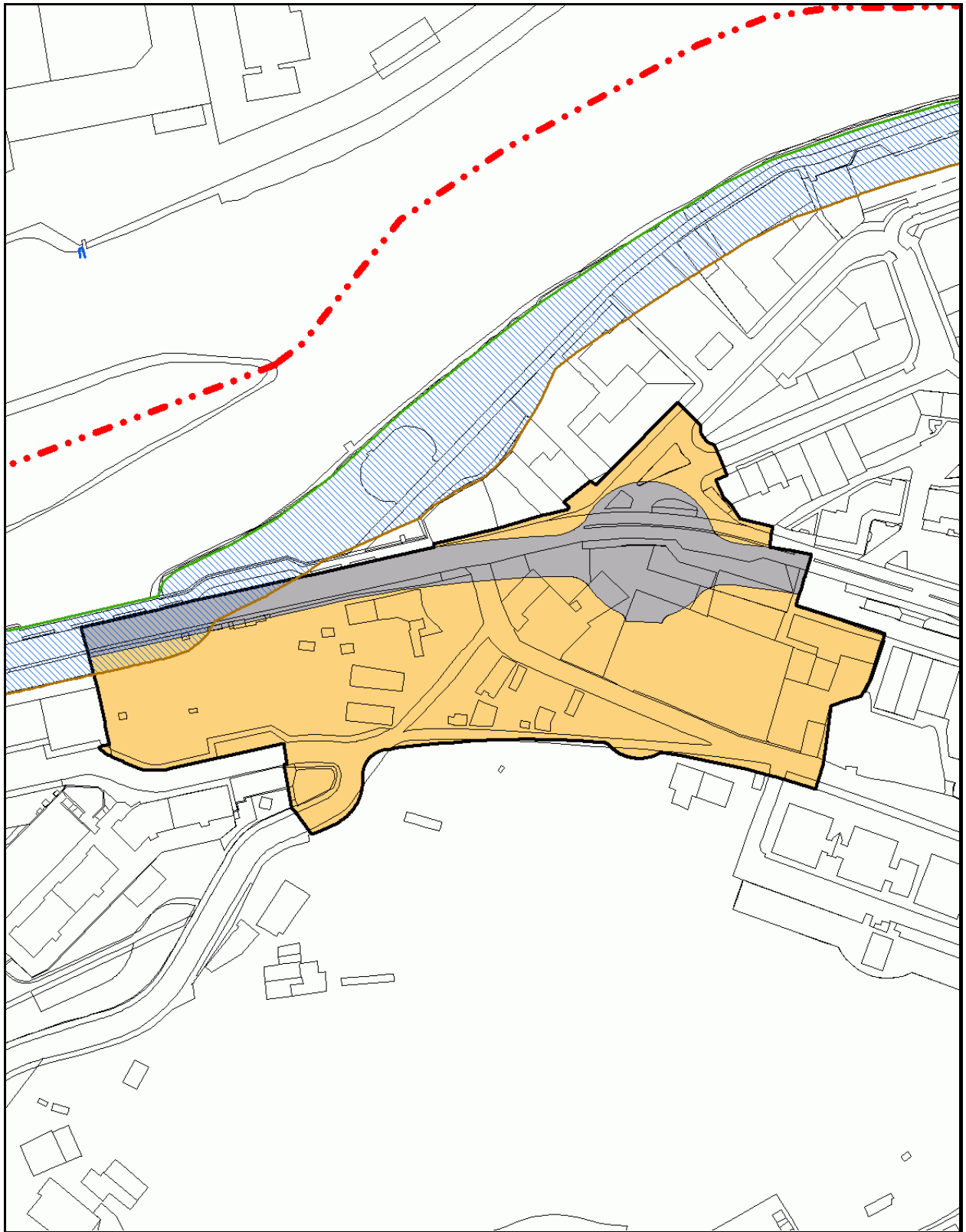
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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**

**AMBITO: MENDIPE****8.3.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999 que permiten la ordenación de una zona residencial y terciaria en correspondencia con las características tipológicas del entorno del barrio de Behobia.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 26-09-2007 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones situadas en la zona oeste del ámbito

**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.
- Se incorpora ahora como objetivo la reordenación de la edificación a ubicar al oeste del ámbito, en la parcela RB-1, considerando su adaptación a las alineaciones y perfiles de la edificación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea", favoreciendo la adecuada formalización del frente sur de Enderlaza Hiribidea.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 17.906,00 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 17.616,84 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante ..... 17.686,80 m<sup>2</sup>t  
 Se considera la edificabilidad urbanística de 6.618,00 m<sup>2</sup>t para la parcela RB-1, así como el mantenimiento de la edificabilidad ya definida para el resto de parcelas.

- Bajo rasante..... 100% de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:

- Terciario comercial propuesto .....1.062,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante

- Terciario comercial existente .....1.442,18 m<sup>2</sup>t sobre rasante

- Terciario gasolinera .....500,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 20 %

Este porcentaje se deberá aplicar sobre el aprovechamiento residencial definido en el Plan General de 1.999 y estará destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima PG 1999 ..... 15.200,00 m<sup>2</sup>t  
 Edificabilidad usos autorizados no residenciales PG 1999..... 3.004,18 m<sup>2</sup>t  
 Edificabilidad de uso residencial establecida PG 1999..... 12.195,82 m<sup>2</sup>t

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 40 %  
 Este porcentaje se deberá aplicar sobre el incremento de la edificabilidad definida en el presente Plan General respecto a la anteriormente atribuida por el Plan General de 1999 y se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

Edificabilidad urbanística máxima..... 17.687,00 m<sup>2</sup>t  
 Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 3.004,18 m<sup>2</sup>t  
 Edificabilidad residencial establecida nuevo PG..... 14.682,82 m<sup>2</sup>t  
 Edificabilidad residencial establecida PG 1999 .....12.195,82 m<sup>2</sup>t

Incremento de Edificabilidad de uso residencial .....2.487,00 m<sup>2</sup>t

- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
 La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 220,25 m<sup>2</sup>s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 14.682,82 m<sup>2</sup>t). Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 “Larzabal”.

- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 289,16 m<sup>2</sup>s

**- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución

que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### - **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, las cuales, en su caso, permitirán que mediante una modificación de dicho Plan Especial se rentabilice la ocupación del suelo en la zona oeste del ámbito con una mayor edificabilidad urbanística.

En tal caso, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá definir la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales. A este respecto y para estas reservas, estimada en 405,38 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m<sup>2</sup>s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

#### - **OTRAS DETERMINACIONES**

La nueva edificación a ubicar al oeste del ámbito se define con un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas altas, en correspondencia con la ordenación prevista en el ámbito "Lastaola Postetxea" y con la edificación considerada al este e incluida en el presente ámbito de "Mendipe".

El Plan Especial de Reforma Interior aprobado define para la parcela RB-1, que ahora se modifica, una edificabilidad total sobre rasante de 3.915,33 m<sup>2</sup>, considerando 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. En esta parcela y bajo rasante se define una edificabilidad de 1.128 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.



- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

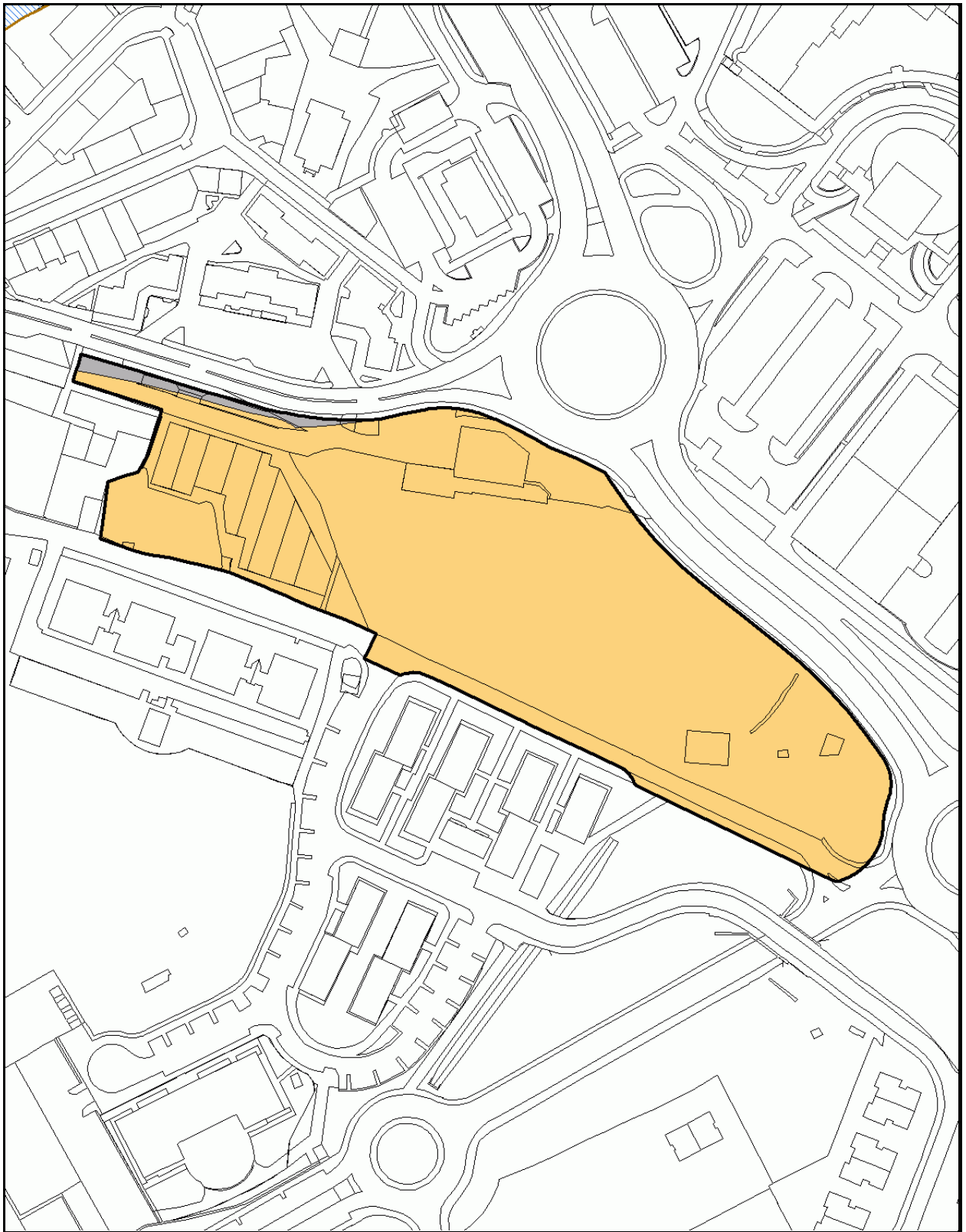
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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: MENDIPE**

**8.3.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**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 así como el tramo del viario GI-636 localizado al sur y que debe ser objeto de regularización.

Se ha previsto la ubicación de una nueva edificación terciaria comercial como sustitución del asentamiento comercial existente, con un criterio de recuperación de la manzana donde se ubica como parte de la estructura morfológica del barrio de Behobia, contemplando la integración de la futura ordenación con los espacios y edificaciones existentes y propuestos.

**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.
- Se debe contemplar la urbanización del tramo viario de la actual GI-636 al que da frente este asentamiento comercial, con un criterio de recuperación del espacio urbano y en correspondencia con el funcionamiento general previsto para este sistema viario.
- 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 : 6.078,41 m<sup>2</sup>s

## - CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** ..... superficie : 3.690,16 m<sup>2</sup>s
  - Edificabilidad Urbanística:
    - Sobre rasante ..... 4.500,00 m<sup>2</sup>t
    - Bajo rasante..... 9.000,00 m<sup>2</sup>t
  - Régimen de Uso:
    - En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 2.388,25 m<sup>2</sup>s

## - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

## - 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.

El Sistema General Viario considerado en el presente ámbito se define a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes.

#### **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 María 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.

La ordenación de la zona comercial se define con un perfil máximo de dos plantas (no incluidas las entreplantas), considerando el aumento en una planta en puntos singulares de la ordenación.

Las edificaciones comerciales de planta baja existentes contabilizan en la actualidad una superficie construida total de 1.212 m<sup>2</sup>. Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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 en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con la carretera 636, viario competencia de la Diputación Foral, se estará a lo que establece dicha institución foral.

**- Afecciones Acústicas:**

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

**- 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:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado,

deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

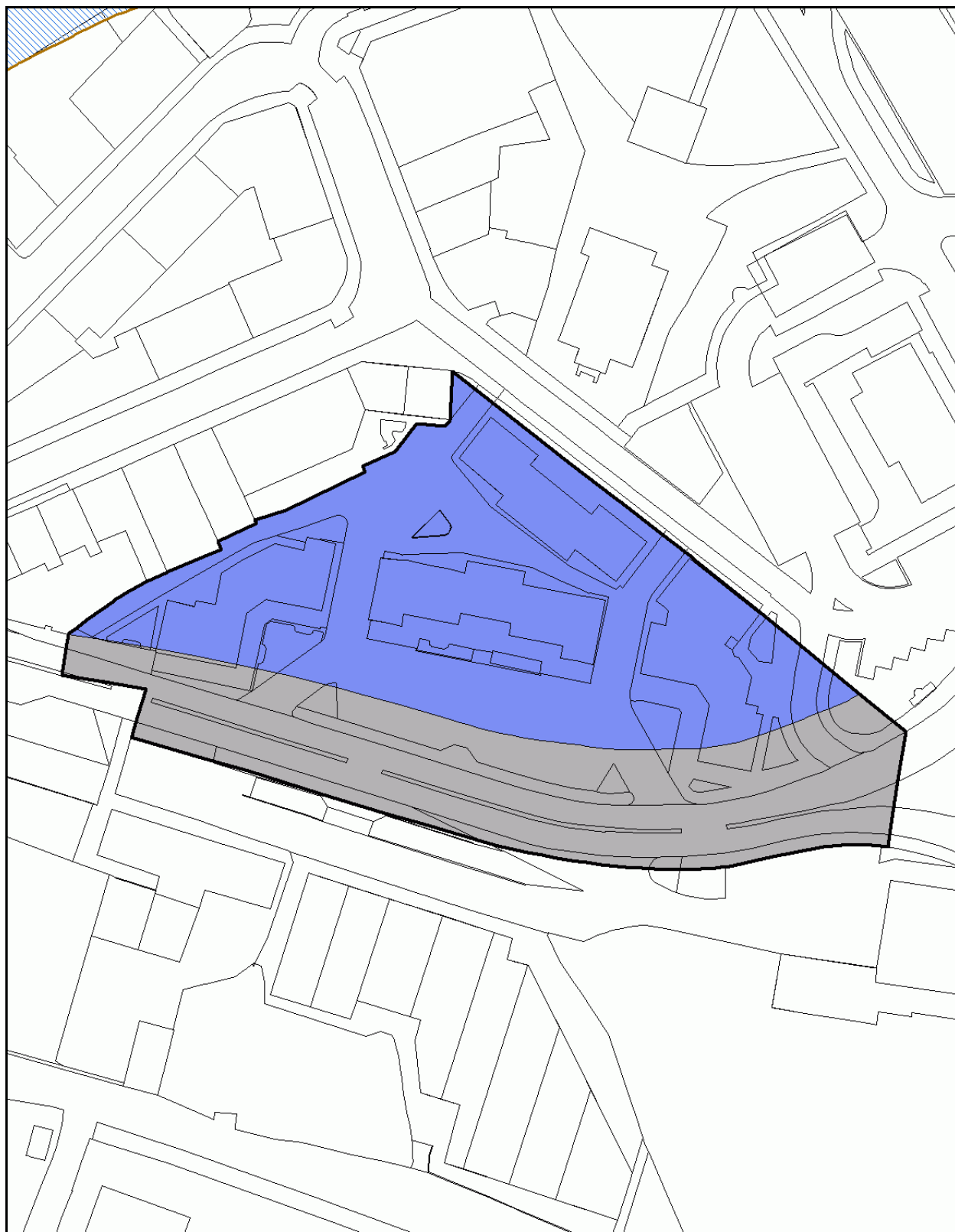


El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

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

**AMBITO: URUNE****9.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 infrutilizados, 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 : 55.770,57 m<sup>2</sup>

#### **- CALIFICACION GLOBAL**

Su definición se remite al Plan de Sectorización. En tanto no esté sectorizado el ámbito, el régimen de usos aplicable se define en correspondencia con el suelo No Urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).

## - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

Dada la condición de este ámbito, actualmente ocupado por edificaciones que vulneran la superficie cónica definida por las Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la necesidad de intervenir en el mismo favoreciendo la recuperación de este suelo en correspondencia con lo que pudiera establecer el Plan de Sectorización a realizar, en el presente ámbito se establece la posibilidad de superar la cota máxima establecida.

Esta condición deberá ser amparada por un Estudio Aeronáutico informado técnicamente por Aena y aceptado por AESA, que acredite que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil los planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, sus revisiones o modificaciones, y la autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previa a la licencia urbanística.

La materialización de la edificabilidad urbanística a establecer en el Plan de Sectorización estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima a definir en el referido Estudio Aeronáutico.

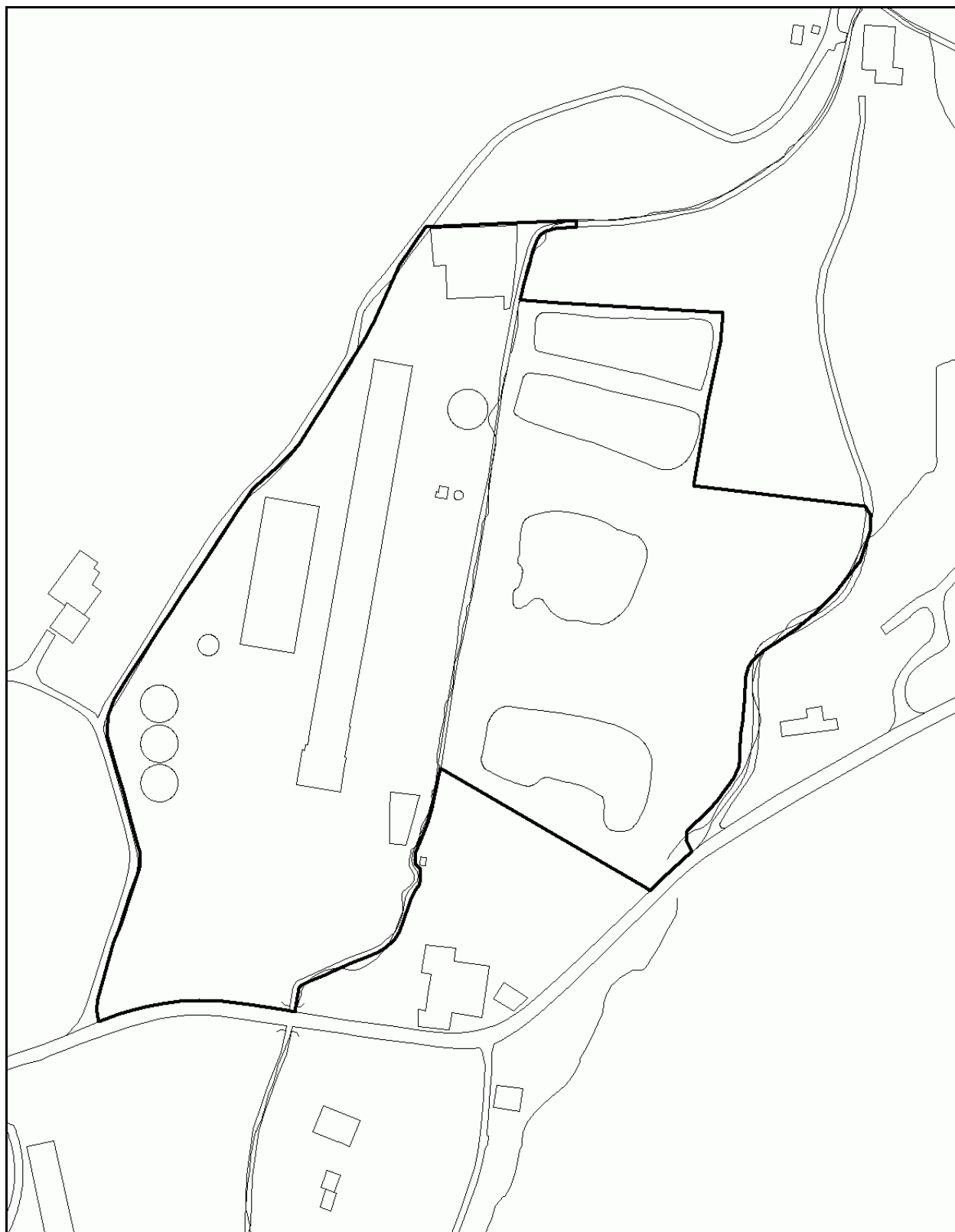
El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

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

Ámbito cuya definición de programación y ejecución se remite al Plan de Sectorización a realizar.

**ÁMBITO: URUNE**

**9.1.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.500**

**AMBITO: EPELE****9.1.02****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ámbito 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 infrutilizados, 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 : 54.966,34 m<sup>2</sup>

#### **- CALIFICACION GLOBAL**

Su definición se remite al Plan de Sectorización. En tanto no esté sectorizado el ámbito, el régimen de usos aplicable se define en correspondencia con el suelo No Urbanizable, en la categoría Rural Agroganadera Campiña (RAC).



## - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

En el presente ámbito existen zonas donde el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas, tal y como puede observarse en el plano A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y en la serie de planos A-4 "Detalle de Afecciones Aeronáuticas". Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en estas zonas donde el terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Excepcionalmente se permitirá el desarrollo del ámbito en las zonas vulneradas, cuando quede acreditado por AESA que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que presente el promotor y sea técnicamente informado por Aena, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

La materialización de la edificabilidad urbanística a establecer en el Plan de Sectorización estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima a definir en el referido Estudio Aeronáutico.

## - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Ámbito 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**

## 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 Guipúzcoa 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 Olaberría 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 110.736,91 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.

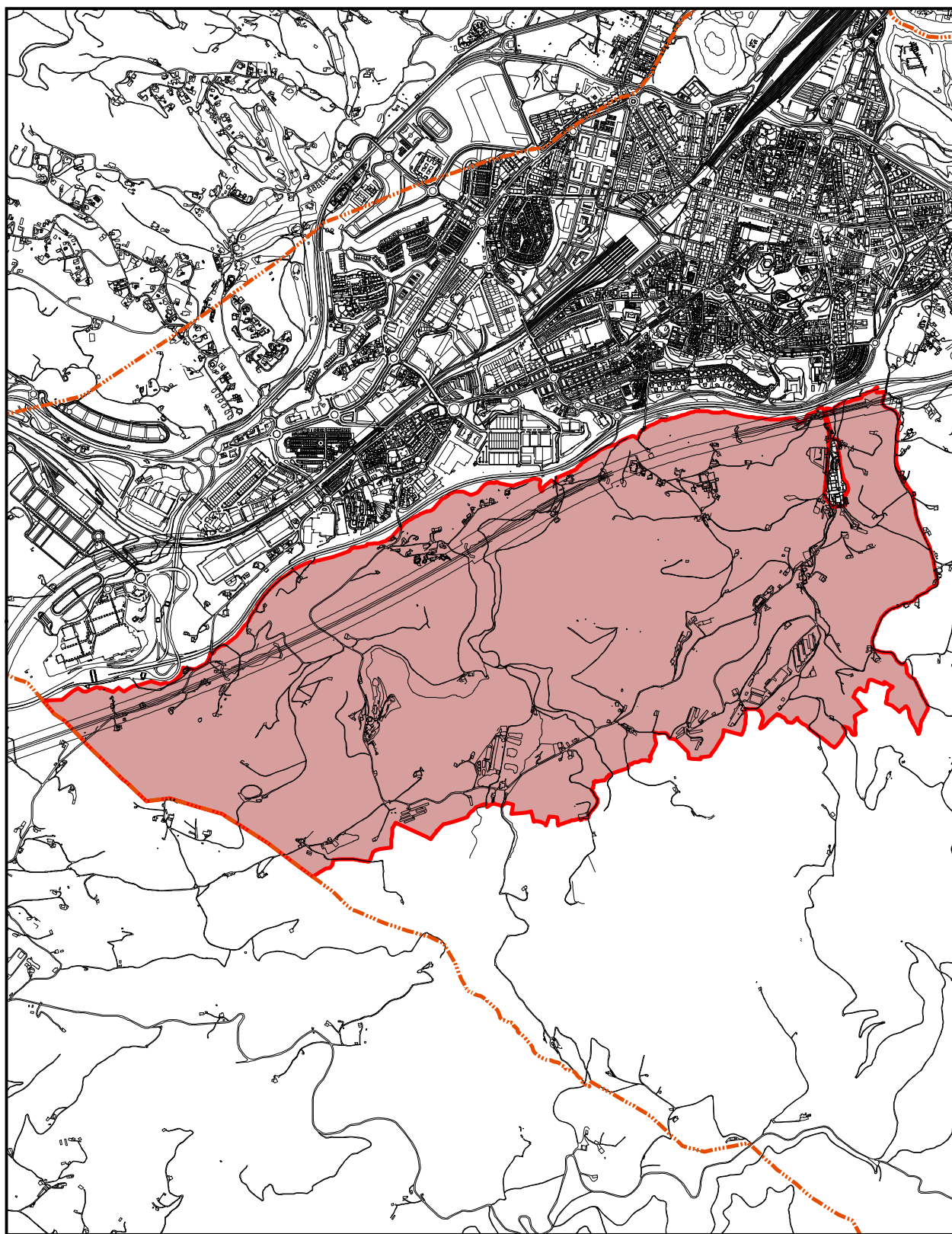
### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Será establecido por el Plan Especial de Protección del Valle de Olaberría.

#### **- 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 Irun.

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 Guipúzcoa 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.

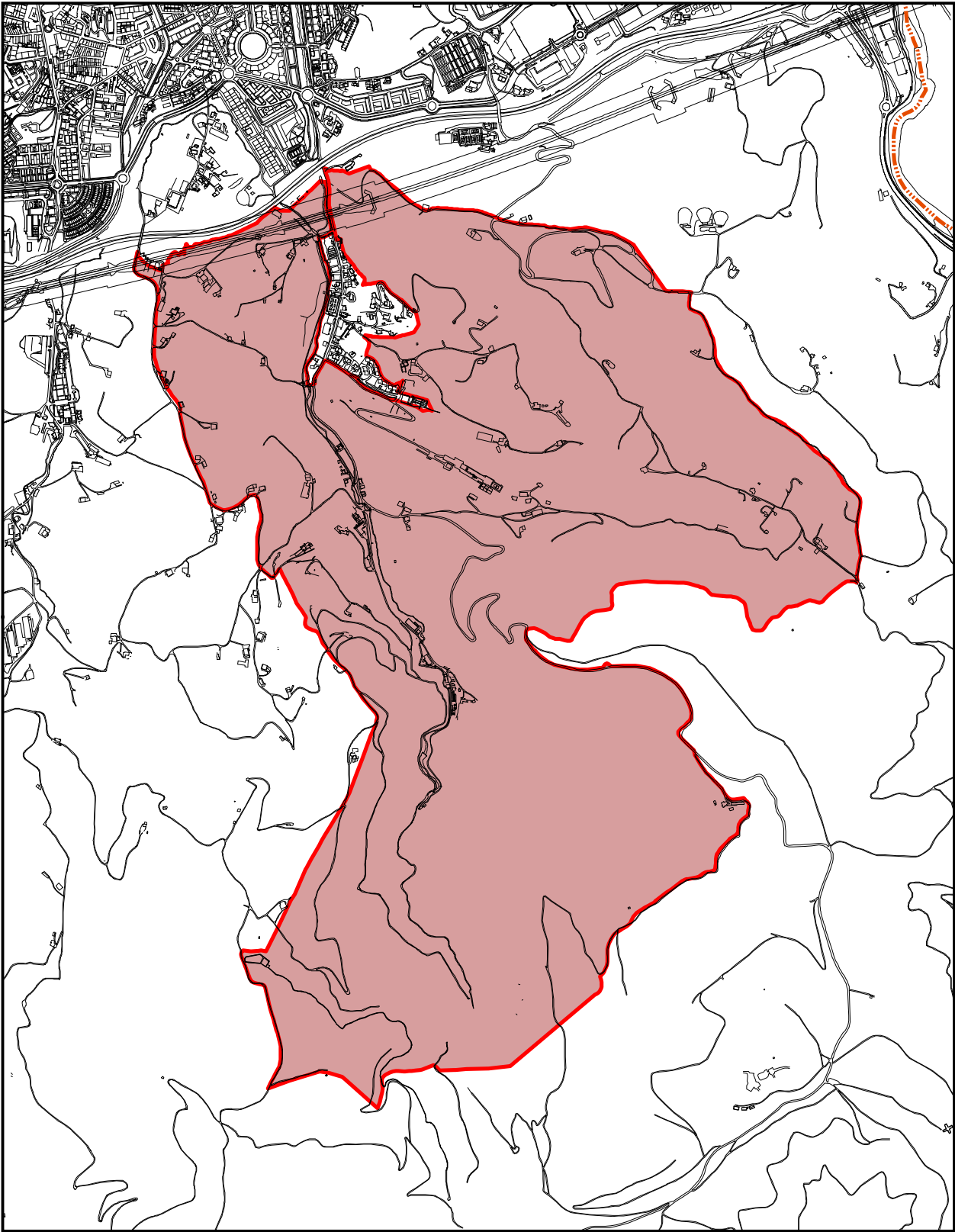
#### **- REGULACIÓN NORMATIVA**

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

 BIZILEKU ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)

 JARDUERA EKONOMIKOAK ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A)

### SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES


 BIDE KOMUNIKAZIOAK / COMUNICACIONES VIARIAS (V)

 TRENBIDEAK / USOS FERROVIARIOS (F)


 IBAI IBILGUAK / CAUCES FLUVIALES (C)


 GUNE LIBREAK / ESPACIOS LIBRES (L)


 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)


 AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS (S)


## KOSTEN LEGEKO HIRIGINTZAKO AFEKZIOAK AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTAS

 ITSAS LEHORREKO JABARI PUBLIKOKO MUGAKETA  
DESLINDE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

 BABES MUGA  
LÍMITE DE PROTECCIÓN

 ITSASERTZEKO LERROA  
LÍNEA DE RIBERA DE MAR

 I.L.J.P. MUGAKETAKO ENKLABEA  
ENCLAVE DE DESLINDE D.P.M.T.

 BABES ZORTASUNEKO GUNEA  
ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

 EMAKIDAK  
CONCESIONES

