

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERENTE AL  
ÁMBITO "AL. 14. PAPIN".**

**(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)**

Octubre 2018



## ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Ámbito afectado.
- III.- Situación actual del ámbito.
- IV.- Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente.
- V.- Objetivos y criterios generales de ordenación. Justificación de la Modificación del Plan General.
- VI.- Alternativas de ordenación planteadas. Selección de la adecuada.
- VII.- Propuestas de ordenación urbanística planteadas.
- VIII.- Clasificación y categorización de los terrenos.
- IX.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada.
- X.- Planos.



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010; en adelante, Plan General de 2010) delimita el ámbito "AL.14 Papin" y determina su régimen urbanístico estructural.

En este momento, la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe V justifica la Modificación de dicho Plan General (en adelante, Modif. PGOU Papin) con el fin de reajustar el régimen urbanístico vigente en ese ámbito.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental, etc.), ese documento urbanístico ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, en atención a las razones expuestas en dicha Ley (artículo "6.2") y en el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a este, procede su sujeción a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, a iniciativa del Ayuntamiento de San Sebastián, este documento conforma el borrador de la Modificación del Plan General que acompaña a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. "29.1" de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas en el ámbito afectado.

## **II.- ÁMBITO AFECTADO.**

La Modificación del Plan General y sus propuestas inciden en el ámbito "14. Papin", delimitado por el citado Plan General de 2010. Su superficie es de 33.068 m<sup>2</sup>.

Su emplazamiento y delimitación son las reflejadas en el plano 1 incluido en este documento.

## **III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.**

### **1.- Descripción general de la situación actual.**

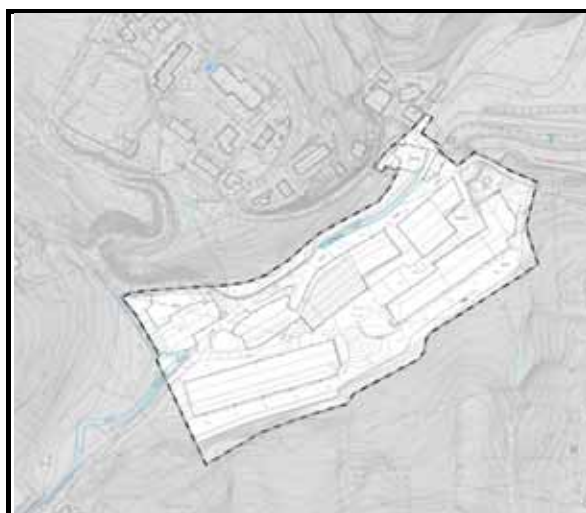
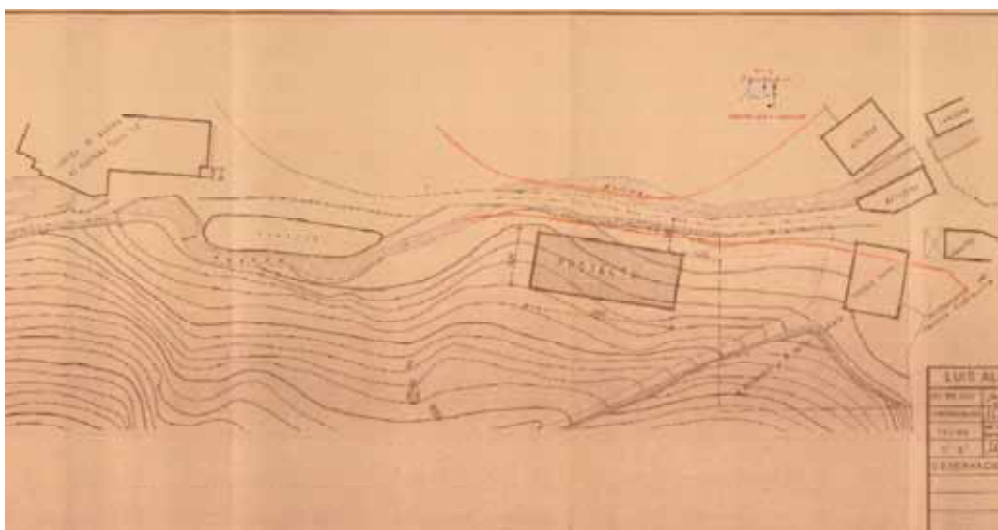
Papín está situado en el Sureste del barrio de Altza, en su mayor parte en la ladera Sur de la regata de Molinao y del Camino Artxipi, en colindancia con Pasai Antxo.

A efectos de comunicación viaria se apoya en el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y en el vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Cuenta con una compleja orografía que en su parte baja oscila aproximadamente entre +4,50 y +10,00, y en sus partes altas llega hasta la +21,00.

Su emplazamiento en la entrada de la estrecha vaguada de Molinao condiciona la imagen y el paisaje de ese entorno dándole un carácter urbano

La regata de Molinao discurre en paralelo al Camino Artxipi, parcialmente cubierto y descubierto. En los gráficos siguientes se refleja su estado antiguo (en torno a 1960) y actual.



Cauce actual de la regata de Molinao (en azul)

El importante grado de colmatación del ámbito por desarrollos preferentemente industriales constituye otro de sus principales rasgos o condicionantes. Las edificaciones de esa naturaleza fueron construidas a lo largo del extenso período transcurrido entre los años 1900 y 1973.

Existe asimismo una edificación residencial (calle Eskalantegi 120) que data del año 1920 y acoge unas 7 viviendas.

Las edificaciones existentes responden a los parámetros expuestos en el siguiente cuadro, acordes con los contenidos en el catastro de urbana

Parcela -nº-	Dirección	Sup. parc -m²(s)-	Perfil Edificatorio	Edificabilidad
		Catastro		
1	Cmno. Artxipi, s/n	1.534	---	---
2	Eskalantegi, 120	483	Pb+3	801 m²(útiles)
3	Cmno. Artxipi, 93	1.582	Pb+1	1.530 m²(útiles)
4	Cmno. Artxipi, s/n	175	---	---
5	Cmno. Artxipi, 104	927	Pb	400 m²(t)
6	Cmno. Artxipi, 106	500	Pb+(entrpl)	550 m²(útiles)
7	Cmno. Artxipi, 96-98	2.817	Pb+1	1.757 m²(útiles)
8	Cmno. Artxipi, 100-102-108	1.837	Pb+2	4.082 m²(útiles)
9	Cmno. Artxipi, 110	920	Pb+1	632 m²(útiles)
10	Cmno. Artxipi, 114	1.778	Pb+(E)+1	4.202 m²(útiles)
11	Cmno. Artxipi, 120	1.611	Pb+1	1.863 m²(útiles)
12	Cmno. Artxipi, 118	432	Pb+1+Bc	1.108,61 m²(útiles)
13	Cmno. Artxipi, 112	1.737	Pb y 2ª	2.377 m²(útiles)
	Cmno. Artxipi, 116		Pl 1ª	
	Cmno. Zilargiñene, 6		Pl 2ª	
14	Cmno. Zilargiñene, 2W	500	---	
15	Cmno. Artxipi, 111-113	195		145

El ámbito está, en términos generales, en un importante estado de degradación, asociado, entre otros extremos, al conflicto existente entre, por un lado, su realidad industrial y, por otro, su destino residencial en el planeamiento vigente. Ese "divorcio" hace que los desarrollos industriales existentes estén en una situación de transitoriedad y desamparo, que condiciona o impide la realización en las debidas condiciones de obras y actuaciones de mantenimiento y, menos aún, de consolidación.

## 2.- La red viaria existente.

En atención a lo indicado, dicha red está conformada por el Camino de Artxipi (que acomete a la calle Eskalantegi) y el citado vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636, ejecutado el año 2016.

Esa red reúne condiciones para dar servicio al desarrollo urbanístico existente en el ámbito, sin perjuicio de su reacondicionamiento y reurbanización. De hecho, la situación general del ámbito se ha visto mejorada con la ejecución del último vial mencionado (conexión con la carretera GI-636).

### 3.- Las infraestructuras de servicios urbanos existentes.

Al ser un ámbito urbano integrado en la trama urbana del municipio y edificado, Papín dispone de las infraestructuras de servicios necesarias para el desarrollo de las actividades industriales existentes en ella.

## IV.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

### 1.- Antecedentes urbanísticos.

Esos antecedentes urbanísticos son, entre otros, los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995, vigente con anterioridad al actual Plan General de 2010. El régimen urbanístico establecido en aquél Plan respondía, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* Clasificación urbanística de los terrenos: suelo urbano.
- \* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluían en una zona de tipología "B.100. Industrial Común".
- \* Edificabilidad urbanística (sobre parcela):  $0,55 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$ .  
Se consolidaban las edificaciones existentes con una edificabilidad superior a la resultante de dicho índice.
- \* Se preveía la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.  
Ese Plan no fue elaborado.

### 2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de 2010. Responde, entre otros, al objetivo general de regenerar y recualificar el ámbito mediante la *sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno residencial*. Algunas de las propuestas urbanísticas planteadas con ese fin son las siguientes:

- \* Clasificación urbanística de los terrenos: suelo urbano.
- \* A los efectos de su calificación global, la totalidad de los terrenos se incluyen en una zona de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta".
- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante
  - Edificabilidad residencial:
    - . Preexistente: 796  $\text{m}^2(\text{t})$ .
    - . Nueva:
      - \* Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.961  $\text{m}^2(\text{t})$ .

* Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):	3.961 m <sup>2</sup> (t).
* De promoción libre (60%):	11.882 m <sup>2</sup> (t).
. Total:	20.600 m <sup>2</sup> (t).
- Edificabilidad destinada a otros usos (terciarios...):	4.400 m <sup>2</sup> (t).
- Total:	25.000 m <sup>2</sup> (t).

- \* Se prevé la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Ese Plan no ha sido elaborado ni tramitado hasta la fecha.

Complementariamente, el ámbito se incluye en el área acústica de usos residenciales (a).

## **V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

Las distintas razones que se exponen a continuación justifican el reajuste del régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado y, para ello, la modificación puntual del Plan General de 2010. En concreto:

### **1.- La regeneración y recualificación urbana de Papin y su destino urbanístico.**

Uno de los principales interrogantes urbanísticos que suscita el ámbito Papin es, posiblemente, el referente a la idoneidad de su destino urbanístico a usos industriales o residenciales. Y eso, estrechamente unido a su necesaria regeneración y recualificación urbana.

Con ese fin, el Plan General de 1995 apostó por su destino a usos industriales, en consonancia con la realidad asimismo preferentemente industrial, asentada a lo largo del período transcurrido entre 1900 y 1973.

A su vez, el Plan General de 2010 se decanta por su destino residencial. Han transcurrido, por lo tanto, más de 8 años desde la aprobación de esa propuesta, sin que haya sido materializada ni se haya dado paso alguno con ese fin.

En atención a lo indicado, para el Plan General de 2010 la regeneración urbana del ámbito está asociada a su reconversión residencial. Pero la realidad, siempre compleja y/o "tozuda", indica que esa apuesta es más bien teórica y con pocos visos de ser materializada. Es más, el paso del tiempo genera una serie de interrogantes y afecciones que han de ser objeto de la debida atención. Algunos de ellos son concretamente los siguientes.

Por un lado, en atención a su emplazamiento, sus características y sus condicionantes, la idoneidad de su destino a usos residenciales es o puede ser, cuando menos, discutible. Lo cierto es que no ha suscitado particular interés a ese respecto.

Por otro, el "divorcio" existente entre la previsión urbanística de destino residencial y la realidad industrial es, en sí mismo, un factor que, con el paso del tiempo, acentúa la degradación del

ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de rehabilitación y mantenimiento y, menos aún, de consolidación de los pabellones y de la realidad industrial existente.

Debido a ello, la previsión de desarrollo residencial es, más bien, una ilusión de difícil materialización que genera, entre otros, efectos perjudiciales que se traducen en un progresivo mayor deterioro del ámbito.

En esas circunstancias y partiendo de la realidad actual, el objetivo ahora planteado es el de consolidar los desarrollos industriales existentes, con salvedades justificadas en razones asociadas a la regeneración del ámbito y al incremento de dotaciones públicas.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636 supuso una importante mejora de su situación general y de sus condiciones de comunicación con el entorno.

Esa mejora, sumada a la consolidación urbanística del carácter industrial del ámbito, aumenta, si cabe, sus potencialidades y oportunidades para desarrollos de esa naturaleza y, complementariamente, para su rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, de manera que puedan seguir desarrollandose las actividades económicas existentes y de las que la ciudad ni puede ni debe desprenderse, y puedan implantarse otras nuevas.

## **2.- La mejora y ampliación de las dotaciones públicas. Apertura a cielo abierto de la regata de Molinao.**

La regeneración y recualificación del ámbito justifica la determinación, entre otros, de los objetivos dotacionales que se exponen a continuación.

Por un lado, el incremento de los espacios libres públicos en condiciones que permitan la regeneración tanto del propio ámbito como de su condición de entrada a la estrecha vaguada de Molinao.

Por otro, la consolidación de la red viaria existente, complementada con su mejora y reurbanización, así como con la formalización de la titularidad pública del conjunto de la misma.

Por último, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el tramo del ámbito.

## **VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.**

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe V ha justificado la determinación y valoración de distintas alternativas de ordenación, incluidas, entre otras, las siguientes:



**1.- Alternativa 1: consolidación del régimen urbanístico vigente.**

Esa consolidación implica el mantenimiento del destino residencial del ámbito, conforme a lo establecido en el vigente Plan General de 2010. Una posible plasmación de ese destino es la reflejada en el siguiente gráfico.



**2.- Alternativa 2: destino del ámbito a usos preferentemente industriales y/o de actividades económicas.**

Conlleva, entre otros, extremos, la consolidación de los desarrollos industriales existentes, sin perjuicio de determinadas salvedades, en los términos reflejados en el siguiente gráfico.



### **3.- Alternativa 3: destino del ámbito a usos rurales / naturales.**

Conlleva la eliminación de los desarrollos urbanos existentes en el ámbito y su destino a usos rurales / naturales, complementada con su exclusión del medio urbano y su inclusión en el medio rural.

### **4.- Selección de la alternativa adecuada.**

La selección de la alternativa adecuada en el marco de los objetivos y criterios generales de intervención ahora planteados justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

Por un lado, la alternativa 3 es, prácticamente inviable, además de económica y socialmente insostenible y, debido a eso, de imposible materialización en condiciones adecuadas y razonables. Acentuaría, además, el progresivo deterioro y abandono del ámbito, generando efectos económicos, sociales (cierre de empresas, incremento del paro...), ambientales, paisajísticos, etc. injustificados e injustificables, contrarios al objetivo de regenerar y recualificar el ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser inadecuada.

Por otro, la alternativa 1 conlleva la consolidación del "divorcio" existente entre la previsión urbanística vigente de destino residencial del ámbito y su realidad industrial. La prolongación de esa situación acentúa la degradación del ámbito en la medida en que impide la realización, en las debidas condiciones, de obras y actuaciones de mantenimiento y recualificación del patrimonio edificado y urbanizado existente. Es, por lo tanto, una alternativa a descartar por ser contraria al objetivo de este proyecto de promover la regeneración urbana del ámbito.

Por último, la alternativa 2 conlleva la consolidación, sin perjuicio de salvedades, de los desarrollos industriales existentes, complementada con el incremento y mejora de las dotaciones públicas y la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao, como vía para impulsar la regeneración y recualificación urbana del ámbito. Es, por lo tanto, una alternativa adecuada, acorde con el objetivo de este proyecto de potenciar dicha regeneración.

## **VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.**

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VI, se plantean las siguientes propuestas de ordenación:

### **1.- Descripción general de la ordenación.**

Dando respuesta a los objetivos y criterios expuestos, las propuestas de ordenación de Papin se sustentan y materializan, entre otros, en los tres ejes que se exponen a continuación.

En primer lugar, la consolidación de los desarrollos / pabellones industriales, así como de la edificación residencial, existentes, con la salvedad de los situados en el Camino de Artxipi 93 y

111 (antiguo Matadero), al resultar afectados por los objetivos de regeneración urbana y recualificación dotacional del ámbito ahora planteados.

En segundo lugar, la mejora y recualificación dotacional del ámbito en lo referente a los espacios libres y la red viaria.

En tercer lugar, la apertura a cielo abierto de la regata de Molinao en el conjunto del ámbito.

Dicha ordenación es la reflejada en el plano 4 incluido en este documento.

## **2.- Zonificación global y pormenorizada.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se integran en una zona global de tipología "B.10 Uso industrial" (plano 2 de este documento).

A su vez, la zonificación pormenorizada planteada es la reflejada en el plano 3 de este documento.

## **3.- Programa edificatorio y de usos.**

En atención a lo indicado, se consolidan los desarrollos / pabellones industriales existentes, con la salvedad de los situados en el Camino de Artxipi 93 y 111 (antiguo Matadero), sin que se prevean nuevos desarrollos-pabellones de esa naturaleza. Esa consolidación se complementa con, entre otros, los siguientes parámetros:

### **\* Parcelas industriales:**

- Índice de edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).  
Se consolidan las edificaciones que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de la aplicación de ese índice.
- Número de plantas sobre rasante: 2 plantas.
- Condiciones de uso.  
Las establecidas en el Plan General de 2010 para las parcelas industriales de tipología "b.10", complementadas y/o reajustadas en los siguientes términos: se autorizan los usos terciarios en todas sus modalidades limitándose, eso sí, los usos comerciales a los de 1ª y 2ª categorías; se autorizan asimismo los usos de equipamiento en todas sus modalidades.

- \* Se consolida la edificación residencial existente en la calle Eskalantegi 120, con sus actuales parámetros edificatorios (edificabilidad, altura, número de plantas, etc.).

## **4.- Las dotaciones públicas (espacios libres) ordenadas.**

Las dotaciones públicas ordenadas son las reflejadas en el plano 3 de este documento. De todas ellas merecen una particular atención las propuestas de ordenación de espacios libres, con una superficie total de unos 7.500 m<sup>2</sup>.

Dada su relevancia, merece una particular atención el destino a ese fin de la parcela actual del Camino de Artxipi 93, Dicha relevancia está asociada, entre otros extremos, a las positivas afecciones de esa propuesta en estos tres frentes complementarios: regeneración global del ámbito; mejora y regeneración de la entrada a la vaguada de Molinao; recualificación de la regata de Molinao.

#### **5.- Mejora de la situación hidráulica.**

El objetivo planteado es el de, en el esquema general de saneamiento y depuración de la ciudad, acondicionar la regata de Molinao para la recogida de aguas pluviales en el ámbito.

Además, ese objetivo se complementa con el de descubrir el tramo de esa regata actualmente soterrado. La solución planteada a ese respecto, reflejada en los planos 3 y 4 de este documento, se adecua tanto a los criterios de la Agencia Vasca del Agua – URA, como a los condicionantes físicos y orográficos del entorno

#### **6.- La red viaria y el aparcamiento.**

Al tiempo de consolidarse la red y estructura viaria existentes, se plantea su mejora y recualificación mediante, entre otras, estas medidas: el derribo de la edificación del Camino de Artxipi 111; la reurbanización general de la red; la formalización de la titularidad pública del conjunto.

Esas medidas se suman a la importante mejora que supuso la ejecución del vial de conexión del ámbito con la carretera GI-636.

#### **7.- Área acústica.**

En coherencia con la consolidación del desarrollo industrial existente, se plantea la inclusión de Papin en el área acústica de usos industriales (b), excluyéndolo del área de usos residenciales (a).

### **VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.**

Al tiempo de consolidarse la clasificación de los terrenos del ámbito como suelo urbano, se plantea su categorización como suelo urbano consolidado

### **IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.**

Algunas de las condiciones de ejecución más relevantes ahora planteadas son las siguientes:

- \* Ejecución de las propuestas de rehabilitación, etc. de las edificaciones consolidadas de conformidad con las condiciones de ejecución propias de las actuaciones aisladas (artículos 136, etc. de la Ley 2/2006).

- \* Ejecución de las obras de mejora y reurbanización de la red viaria, los espacios libres, etc. públicos de conformidad con las condiciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006).
- \* Formulación del o de los correspondientes proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones públicas (mejora y reurbanización de la red viaria y los espacios libres; apartura a cielo abierto de la regata de Molinao...).

#### **X.- PLANOS.**

Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Emplazamiento y delimitación del ámbito "AL.14 Papin".
- 2.- Alternativa de ordenación del ámbito "AL.14 Papin".
- 3.- Zonificación global del ámbito "AL.14 Papin".
- 4.- Zonificación pormenorizada del ámbito "AL.14 Papin".

Donostia / San Sebastián, octubre de 2018.

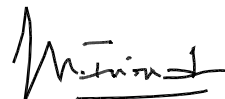
Fdo.:



Santiago Peñalba

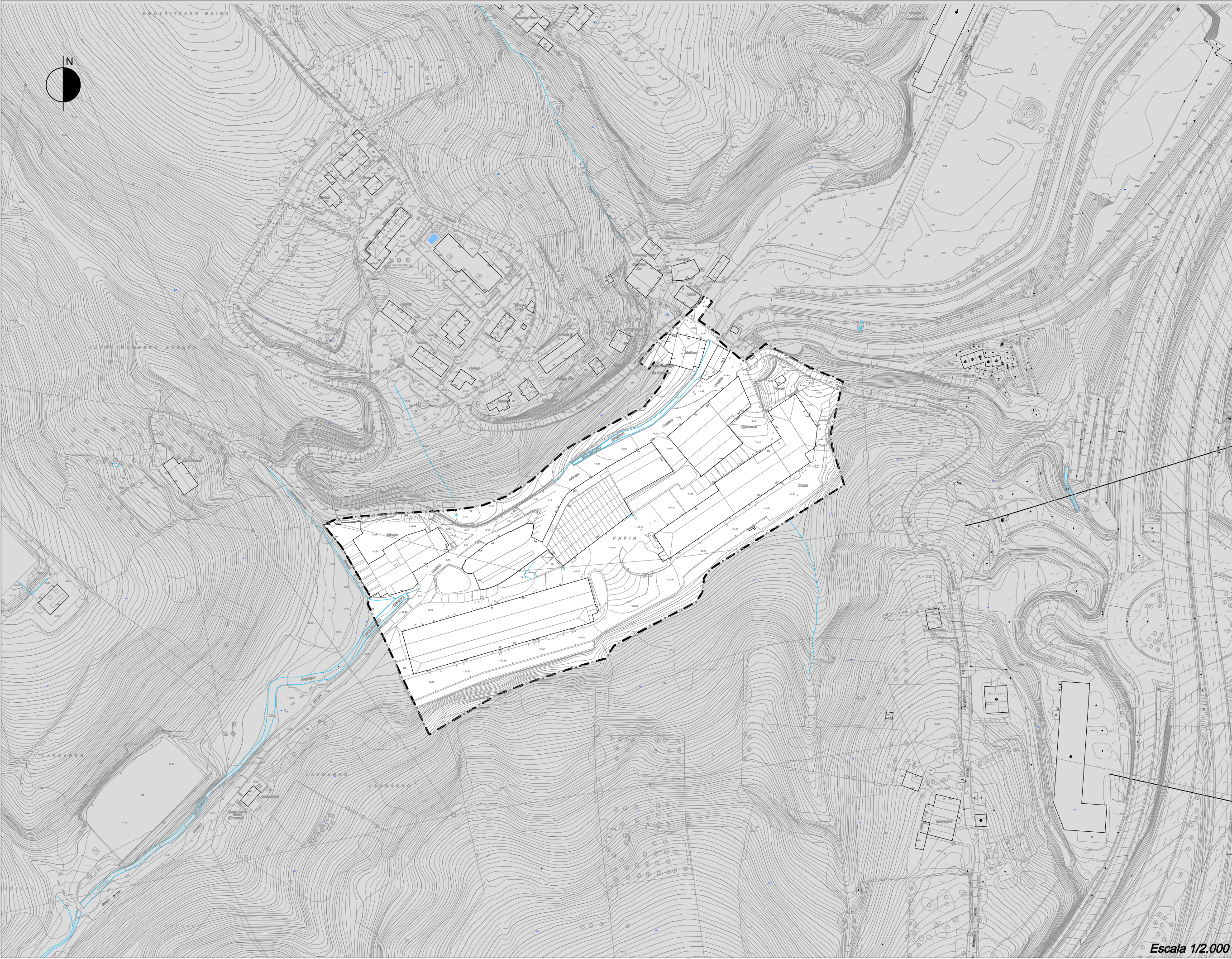
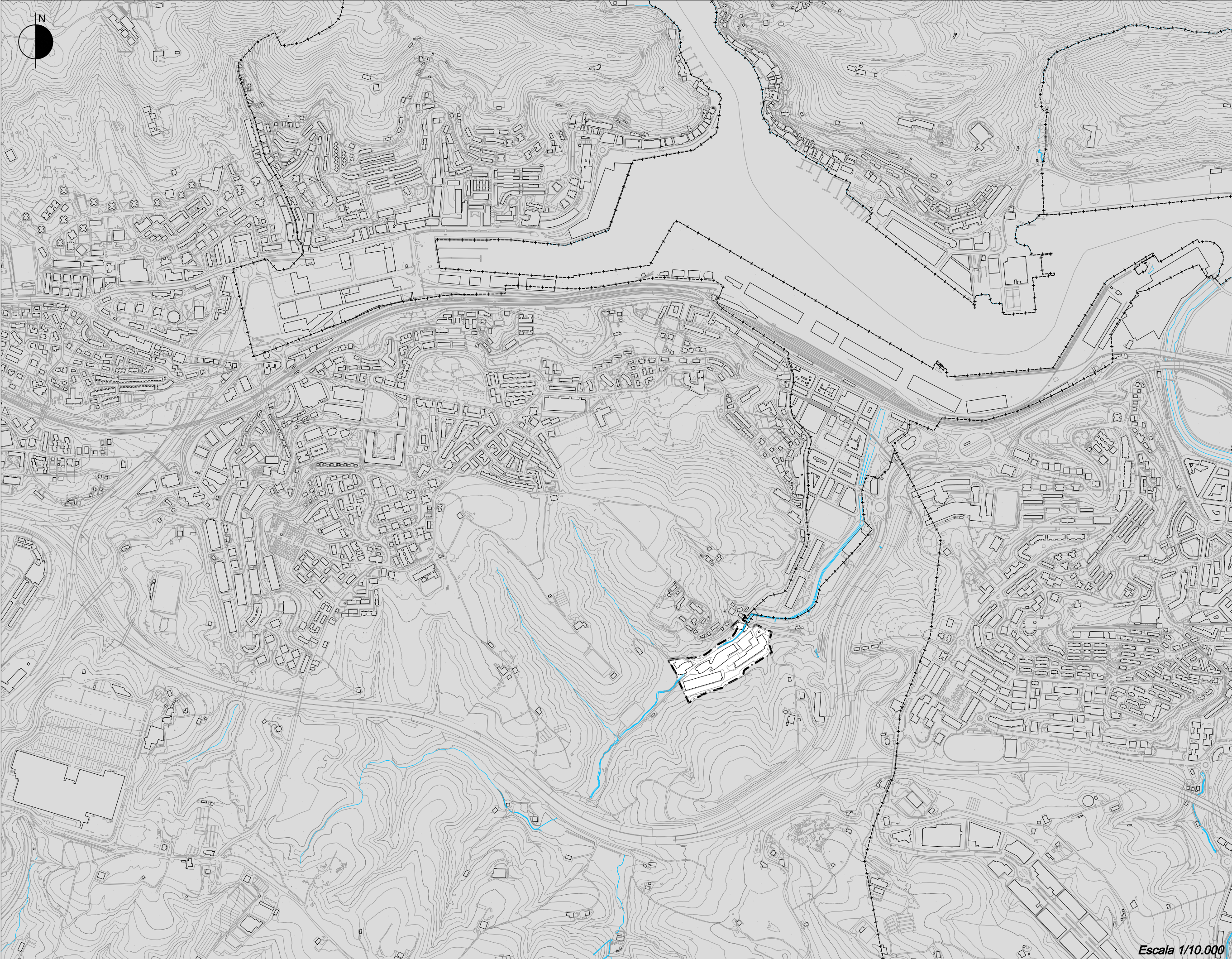


Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo





BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN  
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
OCTUBRE 2018

**PLANO 1**  
**EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"**

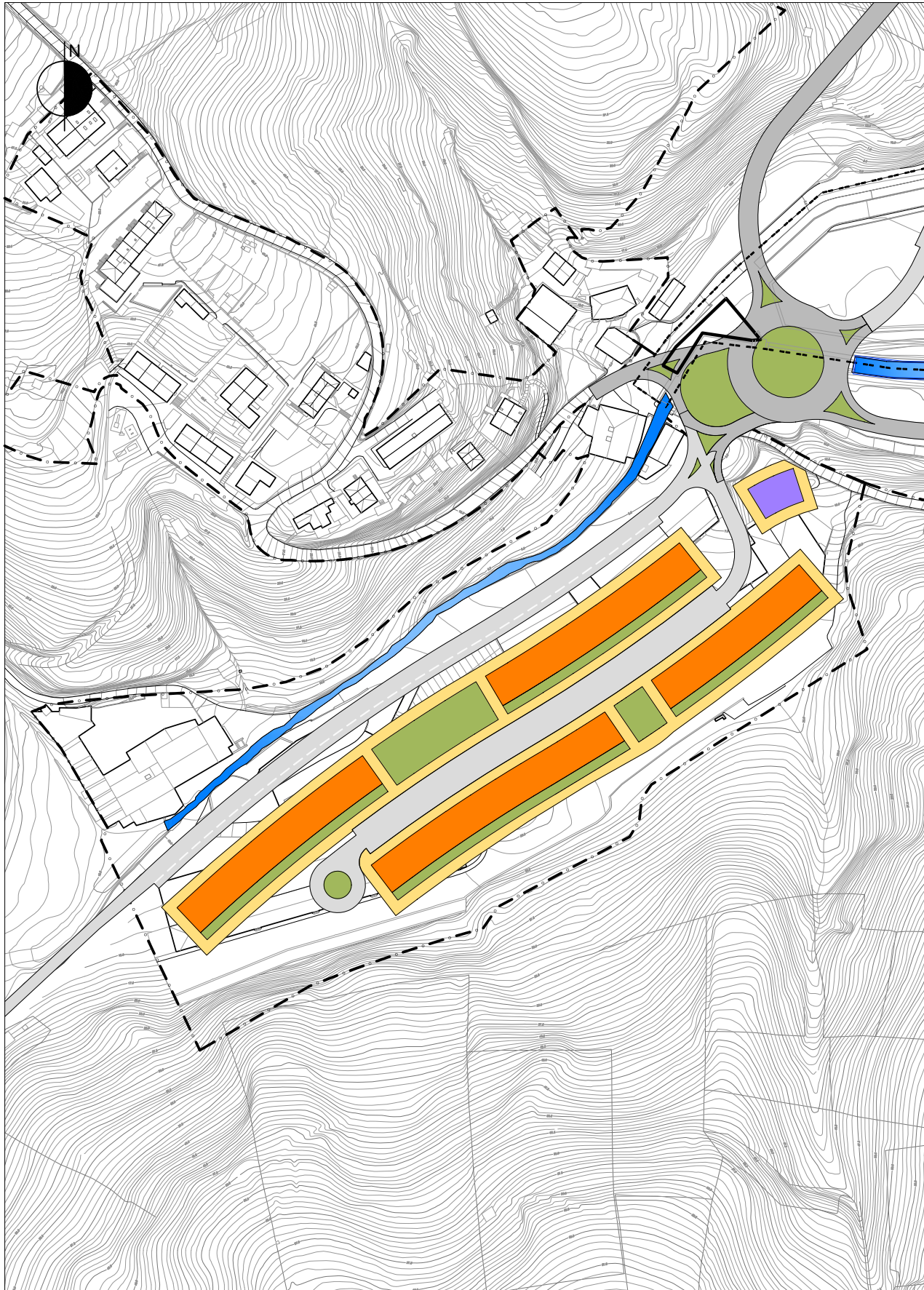
Escala 1/10.000 y 1/2.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

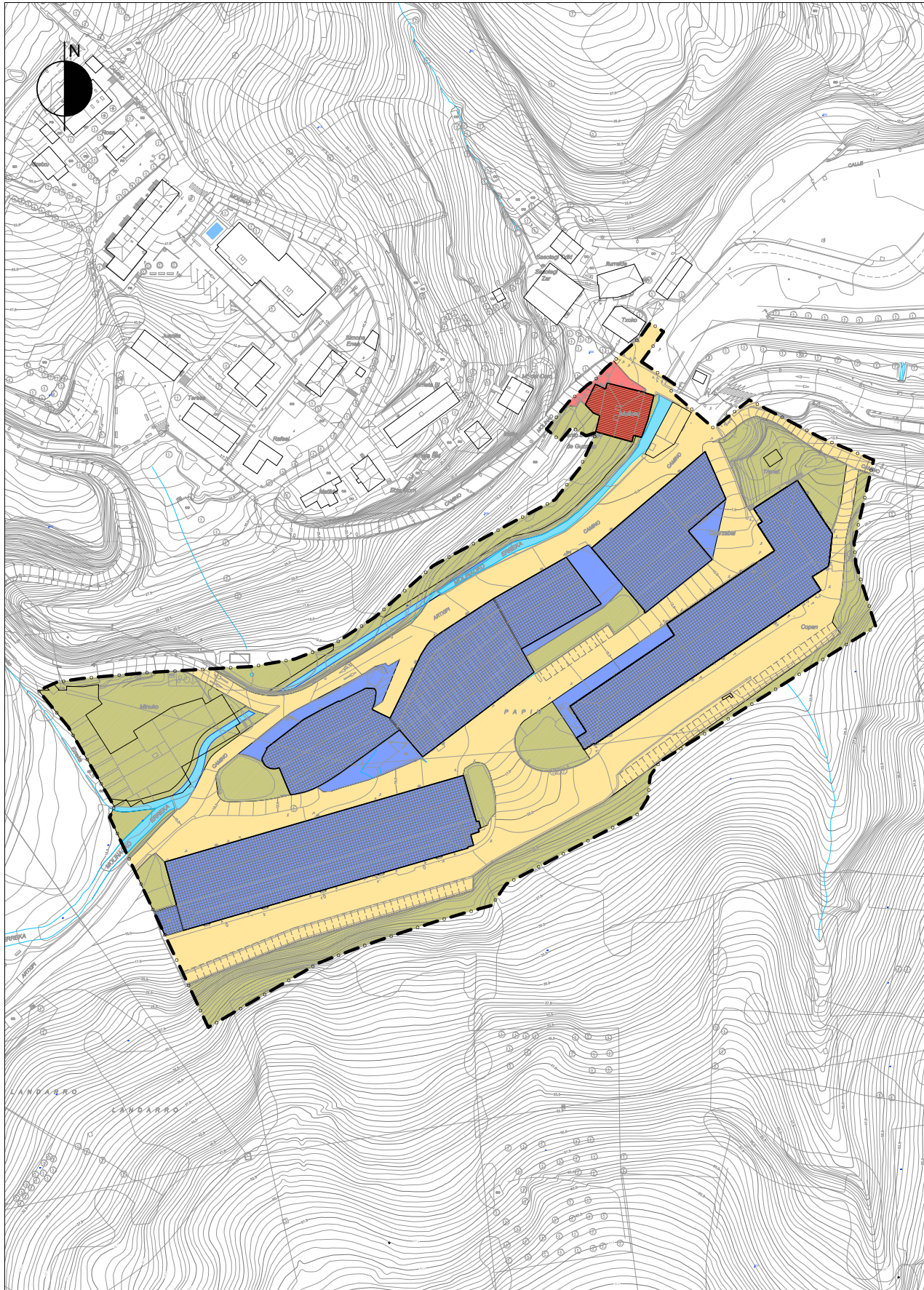
PROMOTOR

*Manu Arruabarrena Florez*  
*Santiago Peñalba Garmendia*  
*Mikel Iriondo Iturrioz*





**ALTERNATIVA 1**  
**DESARROLLO RESIDENCIAL**



**ALTERNATIVA 2**  
**DESARROLLO INDUSTRIAL**

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN  
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"**

**DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**  
**OCTUBRE 2018**

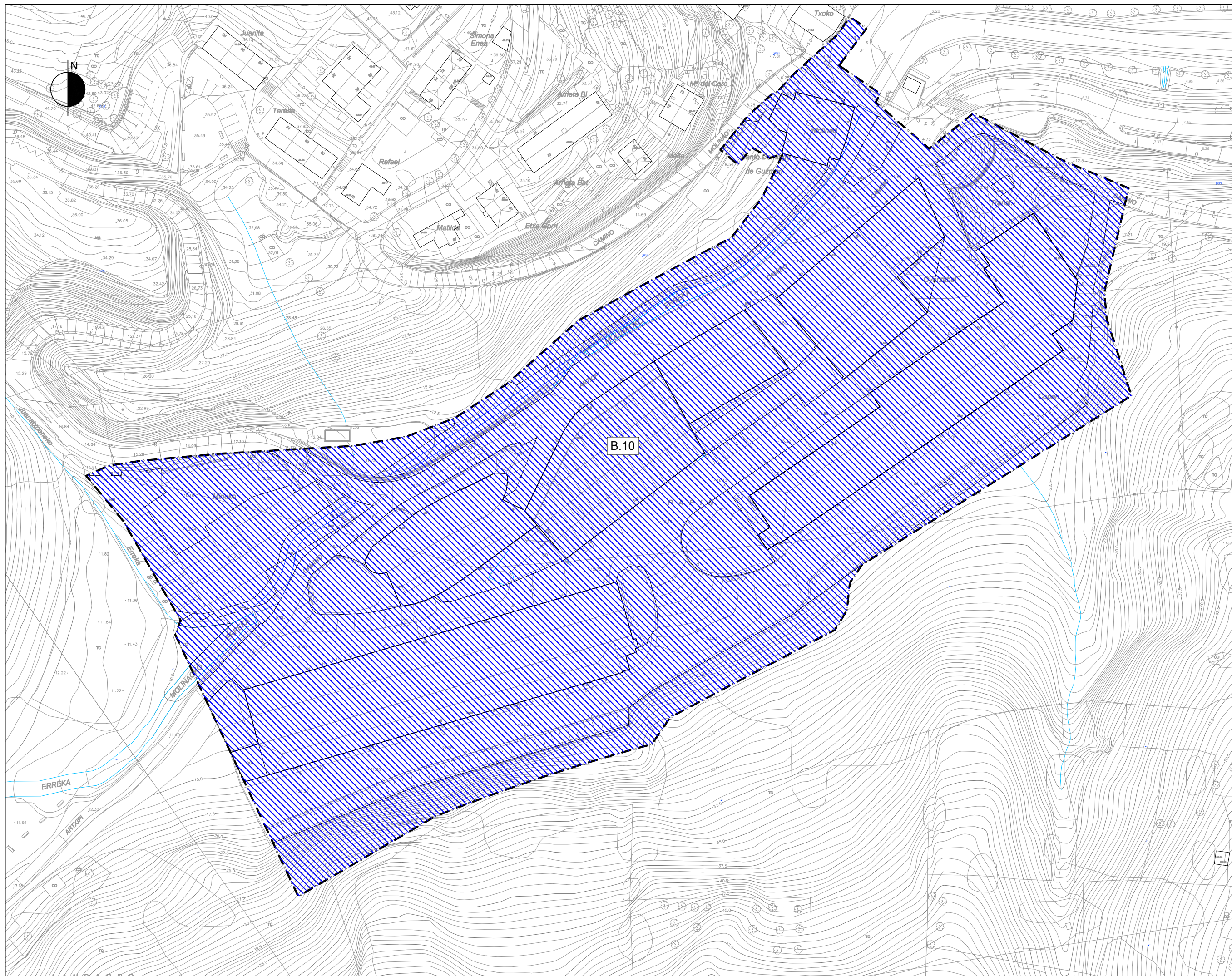
**PLANO 2**  
**ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"**

**Escala 1/2.000**

**EQUIPO REDACTOR**  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

**PROMOTOR**





BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN  
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
OCTUBRE 2018

**PLANO 3**  
**ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"**

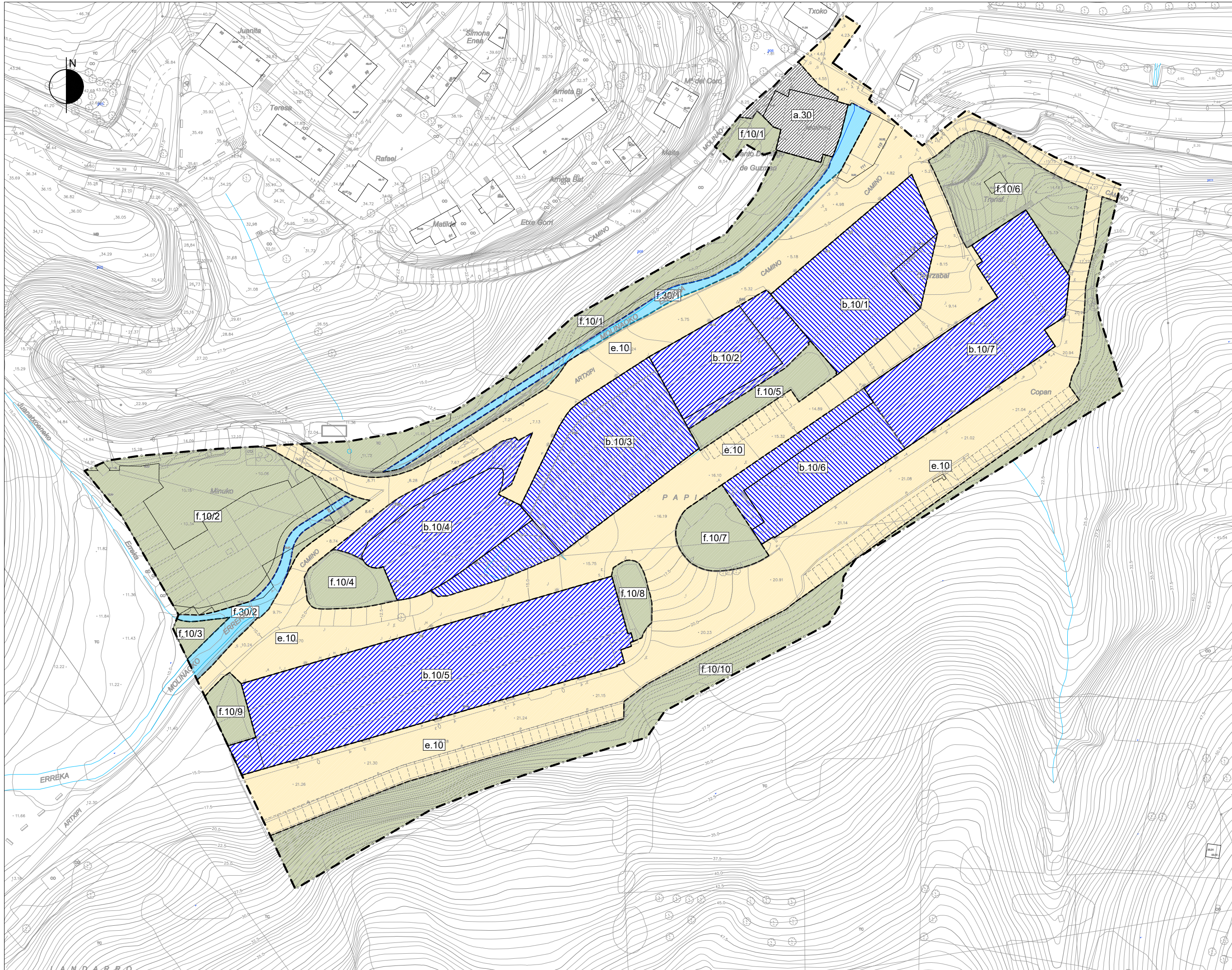
**Escala 1/1.000**

**EQUIPO REDACTOR**  
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

	<b>PROMOTOR</b>
--	-----------------

*[Handwritten signatures]*





BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN  
REFERENTE AL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
OCTUBRE 2018

**PLANO 4**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO "AL.14 PAPIN"**

Escala 1/1.000

**EQUIPO REDACTOR**  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

**PROMOTOR**

*Manu* *Santiago* *Mikel*