MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL

A.U. MZ.10 "BASOZABAL"

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

URTARRILA / 2022 / ENERO

SUMARIO

TOMO I

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

.- ANEXOS A.0

A.01.:ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO.

A.02.: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.

A.03.: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.

A.04.: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

DOCUMENTO 2: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES MIRAMON-ZORROAGA.

2.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.
2.1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.

DOCUMENTO 3: PLANOS
3.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.
3.1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.

TOMO II

.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO 1: MEMORIA

INDICE

0.- DIRECCIÓN. EQUIPO REDACTOR. 1

1.- INTRODUCCIÓN. 2

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. 3

2.1- P.G.O.U. DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN. 3

2.2- P.T.P. DONOSTIALDEA. 12

2.3- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS VASCO. 17

3.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO. 18

3.1- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL. 18

3.2- DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL SUELO. 19

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. 21

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. 21

5.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN. 22

.- ANEXOS A.0 24

.- A.01.: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO. 25

1.- INTRODUCCIÓN. 25
2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 25
3.- RESUMEN EJECUTIVO 27

.-A.02.: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO. 29

.- A.03.: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO. 31

.- A.04.: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA. 33

0.- DIRECCIÓN. EQUIPO REDACTOR.

La dirección de las labores de redacción de este documento ha correspondido a la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

La elaboración del presente documento ha sido desarrollada por:

Contenido Urbanístico: **Modificación Puntual de P.G.O.U. de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL".**

- José Miguel Toledo Etxepare — Arquitecto
- Nikolas Barandiaran Contreras — Arquitecto

Contenido Ambiental: **Documento Ambiental Estratégico.**

- Tomás Aramburu Calafel — Ingeniero Técnico Agrícola. Experto en Estudios y Ordenación Territoriales.
- Ibai Alcelay Iglesias — Graduado en Biología. Master en Zoología.

1.- INTRODUCCIÓN.

La formulación del presente documento se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián y cumplimenta la resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible de fecha de 10 de febrero de 2021, la cual, con fundamento en el Informe emitido por la Dirección de Urbanismo Sostenible con fecha 8 de febrero de 2021, concluye con la consideración de que en la actualidad el desarrollo residencial propuesto en ese ámbito urbanístico no resulta urbanísticamente adecuado, por lo que resuelve encargar la elaboración del presente documento.

Transcurridos ya, más de once años desde la entrada en vigor del Texto Refundido del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián (Aprobación Definitiva: 25/06/2010), el Ayuntamiento ha considerado necesario promover este expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referido al ámbito urbanístico A.U. MZ.10 BASOZABAL para subsanar lo que hoy en día se puede considerar una propuesta de desarrollo urbanístico residencial inadecuada a los intereses generales del municipio y evitar así los graves perjuicios que su ejecución pudiera acarrear al territorio que ocupa y al entorno natural que lo circunda.

No habiendose ejecutado el desarrollo del citado ámbito, se considera oportuno y preciso acometer esta modificación puntual y adaptar el Plan General a los objetivos territoriales que los documentos de rango superior han venido estableciendo en este periodo en consonancia con los propios criterios del Plan Generalsi exceptuamos la singularidad de este ámbito urbanístico.

Los textos legales, así como los instrumentos de ordenación territorial, promulgados con posterioridad al PGOU, determinan el mandato de la priorización y el reforzamiento de las actuaciones de regeneración urbana y de rehabilitación y renovación. Por ello, se plantea la necesidad de adaptar de modo singular (Modificación Puntual del PGOU) la excepción urbanística que constituye, tal y como reconoce el propio Plan General, el ámbito BASOZABAL de entre todos los que configuran el desarrollo resdencial del municipio de Donostia.

Como consecuencia, se plantea eliminar de la clasificación del suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Donostia la delimitación del ámbito urbanístico A.U. "MZ.10 BASOZABAL" e incorporar dicha superficie a la categoría de suelo no urbanizable en las condiciones de zonificación urbanística que en este documento se establece (D.30 Rural Agroganadero y Campiña) integrandose en la delimitación del suelo rural periurbano al que hoy pertenece por su situación y sus cualidades naturales y ambientales (P.T.P.de Donostialdea-Bajo Bidasoa).

La reconsideración de la clasificación del ámbito Basozabal no afecta a los criterios y objetivos generales que rigen el contenido del Plan General y al contrario, supone la exclusión de la única excepción que altera los correctos y adecuados criterios que justifican los nuevos desarrollos de vivienda en el municipio.

La eliminación de las 86 viviendas previstas en el ámbito suponen una mínima modificación del computo total de viviendas proyectadas en los nuevos desarrollos planteados, incluidas las previstas en el marco del PG del 1995 no ejecutadas y que se consolidan en el actual PG del 2010, 30.548 viviendas (el 0,28%).

La eliminación de las citadas viviendas, todas ellas asignadas al régimen jurídico de "vivienda libre", no supone menoscabo alguno al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida que el Plan General establece.

El Ayuntamiento de Donostia en el ejercicio de su potestad pública en materia de planificación urbanística opta en este caso por la mejor opción, la más racional y lógica que exige la discrecionalidad que supone la elaboración del Planeamiento Municipal.

En cualquiera de los aspectos señalados, la modificación propuesta no supone un cambio sustancial en ninguno de los objetivos generales de ordenación del Plan General ni afectan a los interés generales del municipio.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

2.1- P.G.O.U. DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN.

La delimitación del ámbito urbanístico A.U. MZ.10 BASOZABAL establecida en el P.G.O.U. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Texto Refundido (Aprobación Definitiva: 25/06/2010) está justificada en los siguientes términos:

(el texto resaltado en **negrita** en los párrafos transcritos a continuación son iniciativa de este documento)

DOC. "1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN".

En el epígrafe

XII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO.

.....

"3.- Tipología de vivienda de los nuevos desarrollos."

"…los nuevos desarrollos de vivienda propuestos en este Plan están asociados, preferentemente, a la ordenación y ejecución de edificaciones de vivienda colectiva…

Esa tipología se adecua, entre otros, al principio de desarrollo sostenible, que exige la incentivación de desarrollos urbanos racionales, consumidores del suelo natural estrictamente necesario para dar respuesta a los objetivos de este Plan, sin incurrir en su despilfarro,…

A su vez, las indicadas salvedades están asociadas a desarrollos de vivienda de tipología diversa a la anterior, de carácter aislado, adosado, etc., previstas bien en el marco del Plan General de 1995 y del planeamiento promovido en su desarrollo y que ahora se consolidan, incluso en supuestos en los que no están aún ejecutados, bien**, excepcionalmente**, en este mismo Plan General. Los desarrollos planteados en Atotxa Erreka (Plan General de 1995) y **Basozabal** son unos concretos ejemplos de esa naturaleza."

"6.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento."

".....

Sin perjuicio de alguna salvedad, todos esos desarrollos se adecuan a los **criterios generales de ordenación expuestos en el anterior epígrafe XI**, y, en particular, a los relacionados con la continuidad de la trama urbana dando lugar a desarrollos compactos, así como con la viabilidad de su conexión con el resto de la ciudad mediante, preferentemente, transporte público.

El propio emplazamiento de esos desarrollos en esos concretos ámbitos de la ciudad constituye uno de las claves para garantizar su adecuación a esos criterios.

Una de las indicadas salvedades está conformada por el desarrollo propuesto en Basozabal.

Pese a su discontinuidad respecto del actual medio urbano de la ciudad, **y a su alejamiento de criterios como el de la compacidad urbana,** su previsión se justifica, precisamente, **en su propia excepcionalidad,** asociada, entre otras, a tres razones de orden diverso, al tiempo que complementario. Por un lado, la previsión en el horizonte de proyección de este Plan General de una oferta singular de esas características que permita dar respuesta a la demanda igualmente singular existente. Por otro, su consideración como desarrollo complementario del también singular al tiempo que clave para el presente y futuro de esta ciudad desarrollo de actividades económicas existente y proyectado **en Miramón, ubicado en las inmediaciones de aquel ámbito. Visto desde esta perspectiva, el indicado desarrollo residencial podría ser considerado como una respuesta a la singular demanda de vivienda asociada a una determinada parte de las personas que trabajan y van a trabajar en Miramón.** Por último, también debe ser considerado como **una alternativa a propuestas de nueva vivienda autónoma en el medio rural** que, hoy día, por razones tanto legales como urbanísticas, sociales, culturales, etc., no es posible ni razonable plantear. Visto desde esta perspectiva, el citado desarrollo constituye una medida tanto para dar respuesta a la demanda existente a ese respecto, como para eliminar y/o minimizar las tensiones y conflictos que la referida cuestión suscita en el medio rural de esta ciudad."

……

Apreciamos en el contenido de la Memoria del Plan General que la delimitación del ámbito A.U. MZ.10 BASOZABAL constituye una excepción ("salvedad", "oferta singular") a los criterios y objetivos fundamentales que rigen la ordenación del desarrollo edificatorio residencial, referenciado en dicho texto y que a continuación extractamos del apendice indicado:

"XI. <u>CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.</u>"

"……..

A su vez, al conjunto de las previsiones planteadas en las materias anteriores se añade la propuesta de un tratamiento global y coordinado de todas ellas, traducido en la apuesta por un modelo territorial y de desarrollo urbano asociado, en términos generales, a pautas generales como las siguientes:

* Justificación de su necesidad a partir de, entre otros, los criterios acordados por el Ayuntamiento mediante la referida resolución de 14 de febrero de 2006.

* Calidad general.

* **Continuidad urbana**, sin perjuicio de las correspondientes salvedades asociadas bien a la consolidación de realidades existentes, bien a la excepcional previsión de propuestas de naturaleza diversa que se estimen adecuadas para la consecución de objetivos específicos.

* **Compacidad** y/o optimización racional del uso del suelo, sin perjuicio de salvedades como las comentadas en el párrafo anterior.

***Ordenación de desarrollos urbanos con mixtura de usos distintos compatibles entre sí**, incentivando la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas y actividades económicas, equipamientos y otro tipo de dotaciones, etc.), previa determinación de las medidas de compatibilización que en cada caso se estimen oportunas. **En concreto, se estima que en los entornos afectados por nuevos desarrollos residenciales resultaría conveniente destinar a actividades económicas compatibles con la vivienda, aproximadamente y como mínimo, el 20% del techo lucrativo total proyectado.**

*** Fomento de medidas incentivadoras de la autosuficiencia de los barrios** en lo referente a las necesidades cotidianas, mediante, entre otros extremos, la mezcla de usos compatibles entre sí, y la previsión de servicios de proximidad (espacios libres, equipamientos, comercio, etc.) que eviten desplazamientos que su ausencia generaría, con particular atención a la presencia de servicios comerciales.

* **Conexión mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados**, con el necesario incremento y mejora cuantitativa y cualitativa de los mismos.

* Complementación del papel de centralidad que ha de tener el Centro de la ciudad, con medidas de descentralización y de incentivación/creación de centralidades en los barrios de la ciudad, a partir del reconocimiento del activo papel de éstos.

* Preservación de los espacios y elementos naturales de singular valor e interés, aun cuando se integren en ámbitos afectados por desarrollos urbanos.

* Incentivación de los procesos de intervención urbana en el medio previamente artificializado, con preferencia a nuevos desarrollos urbanos en nuevos suelos.

* Minimización de las afecciones urbanas en el medio natural.

* Ordenación de los desarrollos en condiciones que posibiliten la reducción/eliminación de la contaminación acústica, la mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro y la eficiencia de su uso, la racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos, potenciando su mayor eficiencia al tiempo que su ahorro, y promocionando el uso de energías renovables, la adecuada gestión de los residuos, fomentando su separación y clasificación, su reducción, reutilización y reciclado, y adecuando las infraestructuras de recogida y tratamiento tanto a las necesidades detectadas como a los objetivos anteriores; etc.
....."

La lectura de todos estos criterios y objetivos demuestran la excepcionalidad de la delimitación de Basozabal al no corresponder los suyos propios con la mayoría de ellos (continuidad, compacidad, mixtura de usos, autosuficiencia, transporte público,...).

Así mismo apreciamos notables contradicciones en la valoración de la conveniencia y oportunidad del ámbito residencial como excepción al cumplimiento de objetivos específicos cuando lo justifica como alternativa a la edificación en suelo no urbanizable asignandole sin embargo la calificación global de Zona"A.30/MZ.10-Residencial de edificación abierta".

A continuación se extracta el contenido de la Norma Urbanística General del PGOU de Donostia (DOC.2.1) que regula la tipología edificatioria para estas zonas.y contradice el carácter aislado de las viviendas rurales que se pretende ofertar en compensación a la estricta prohibición legal que pesa sobre ellas.

"Artículo 13.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta"(1)

1.- Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de densidad media o alta.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados, así como de patios interiores.

....."

La vinculación de la posible oferta de vivienda resultante del desarrollo del ámbito con la demanda de los trabajadores ("una determinada parte", entendemos que referida al mayor poder adquisitivo de algunos trabajadores) del "Parque Tecnológico de Miramon" no se justifica ni por proximidad (se sitúa a una distancia aproximada de 4-5 Km) ni por tipología (parcelas "a.30"en su gran mayoría).

En este contexto la "oferta" de vivienda singular que el Plan General propone, está situada en las inmediaciones del propio Parque Tecnológico de Miramón, en las Zonas A.40/MZ.01-02-03) todas ellas de tipología residencial "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

La respuesta a esa demanda de vivienda singular queda ampliamente cubierta por las previsiones establecidas para los ámbitos mencionados y que en su caso si se adaptan a los criterios de continuidad y compacidad urbana que se pretende desde la ordenación del Plan General.

La regulación Particular del ámbito está contenida en el texto que a continuación se transcribe del:

DOC. "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES". Libro XVI. Miramón Zorroaga.

A.U. "MZ.10 BASOZABAL" (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la parte baja de las laderas de Miramón hacia Martutene, junto al campo de golf Basozabal, es perimetral al camino de Goiaztxiki y se encuentra libre de toda edificación. Tiene una superficie de 37.297 m2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* Implantación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad, con el criterio de generar un entorno urbano armónico con el colindante campo de golf Basozabal e integrado en el entorno natural en el que se inserta.

* Teniendo en cuenta las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares, así como las características topográficas del terreno, el desarrollo permite llegar a un total aproximado de 86 viviendas en el conjunto del ámbito.

* La ordenación del ámbito conlleva el desarrollo de una importante dotación de espacios libres de dominio y uso público, en condiciones de proximidad con el colindante campo de golf.

* El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará también al contenido del "Convenio Urbanístico" de 23 de noviembre de 2005 suscrito entre el Ayuntamiento, el Club de Golf Basozabal y los representantes de las sociedades CYF C.B. y Construcciones Garmendia S.L.

* El presente Ámbito Urbanístico es coincidente con el "AAI.II.20", que forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada ahora sugeridos, a determinar y/o ratificar oficialmente en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.-Zona "A.30 / MZ.10 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 37.297 m2)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: ..... 10.400 m2(t)
* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

- Perfil de edificación: III
- Altura de edificación:..... 11,00 m

* Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.
Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".

* La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada –10.000 m²(t)- se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del Ámbito Urbanístico se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada será la definida por el Plan Parcial a formular con ese fin, a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Las condiciones de ordenación pormenorizada serán las establecidas por el Plan Parcial a formular en el ámbito.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.
En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.
En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, …) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Será determinado en todos sus aspectos por el planeamiento pormenorizado a formular.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

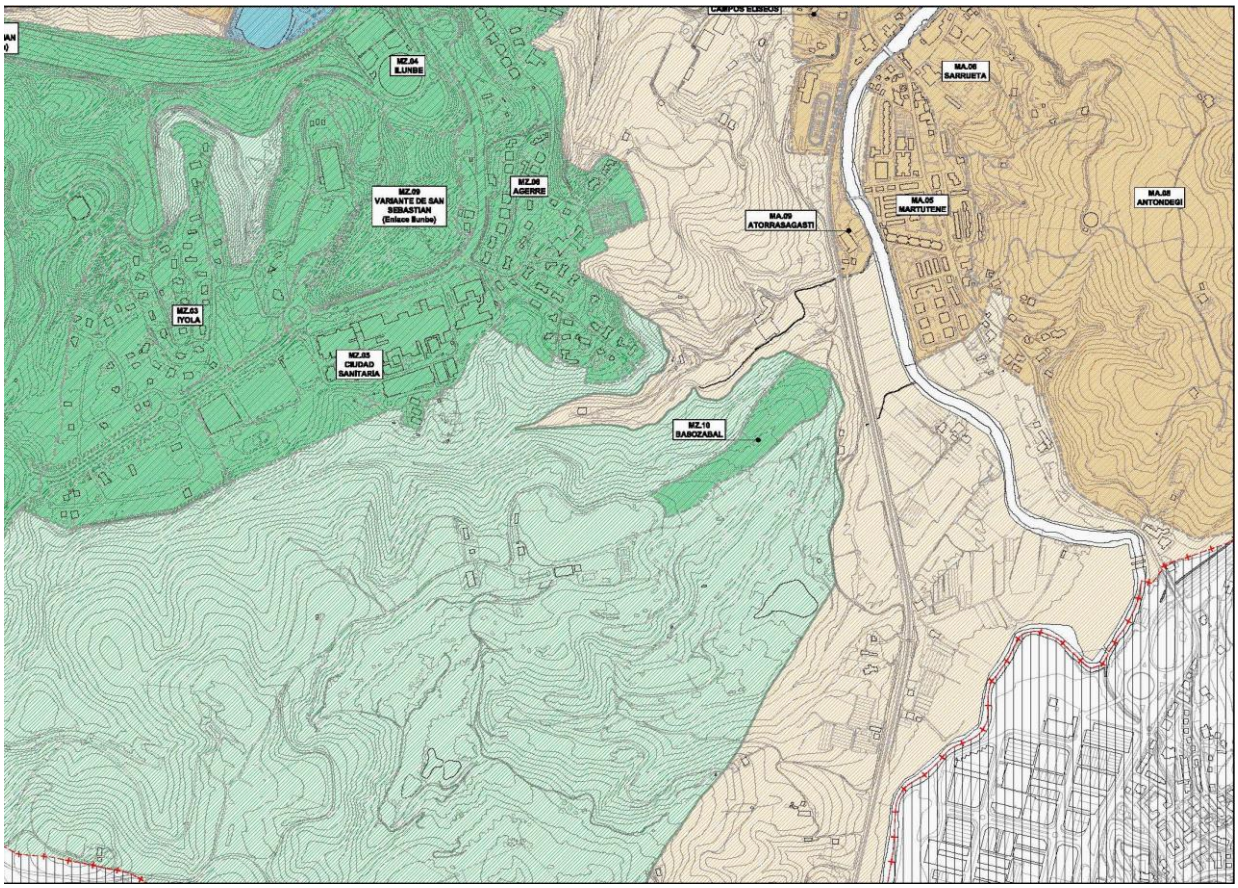
IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares."

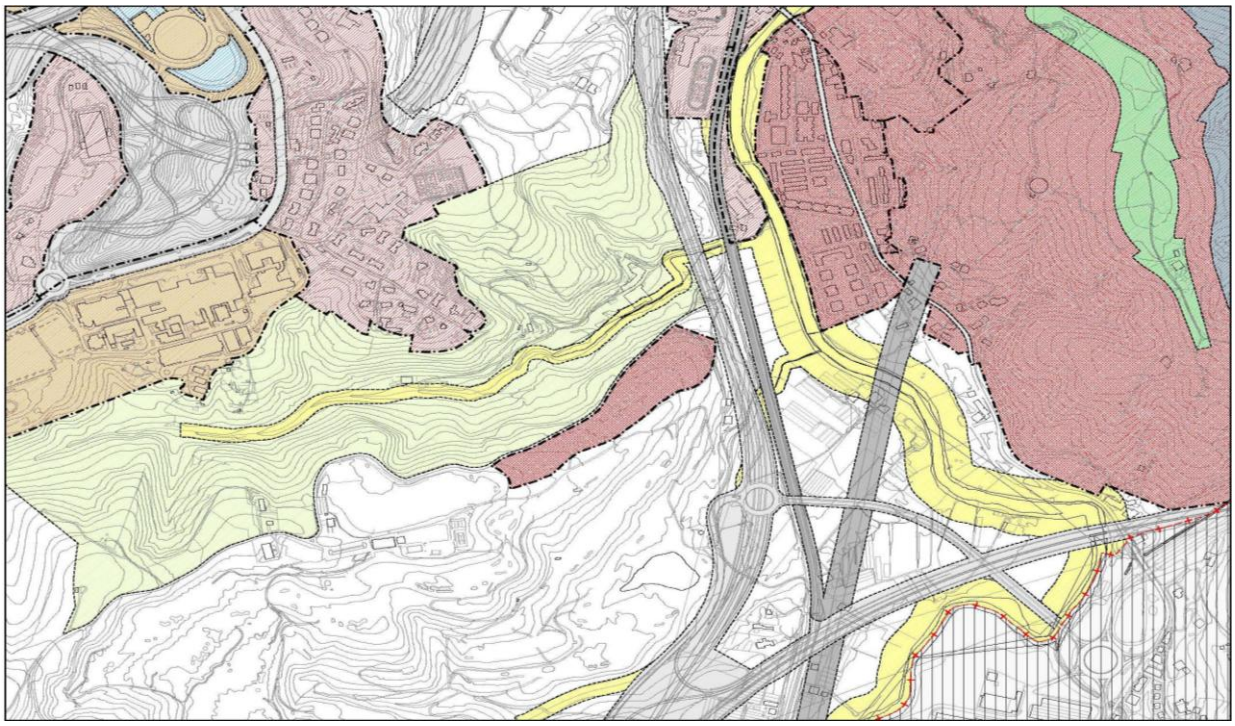
En los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación del Ámbito Urbanístico se menciona que "El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará también al contenido del "Convenio Urbanístico" de 23 de noviembre de 2005 suscrito entre el Ayuntamiento, el Club de Golf Basozabal y los representantes de las sociedades CYF C.B. y Construcciones Garmendia, S.L.

Sobre ello, hay que señalar que, a través de dicho instrumento, el Ayuntamiento se obligaba a promover la tramitación y aprobación del Texto Refundido de la Modificación del PGOU de 1995 en el ámbito que nos ocupa; y que su objeto no pudo alcanzarse, pues el Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2006 acordó "No otorgar la aprobación definitiva al expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, referida al ámbito "MZ.11 Basozabal".

DOC. "5. PLANOS"

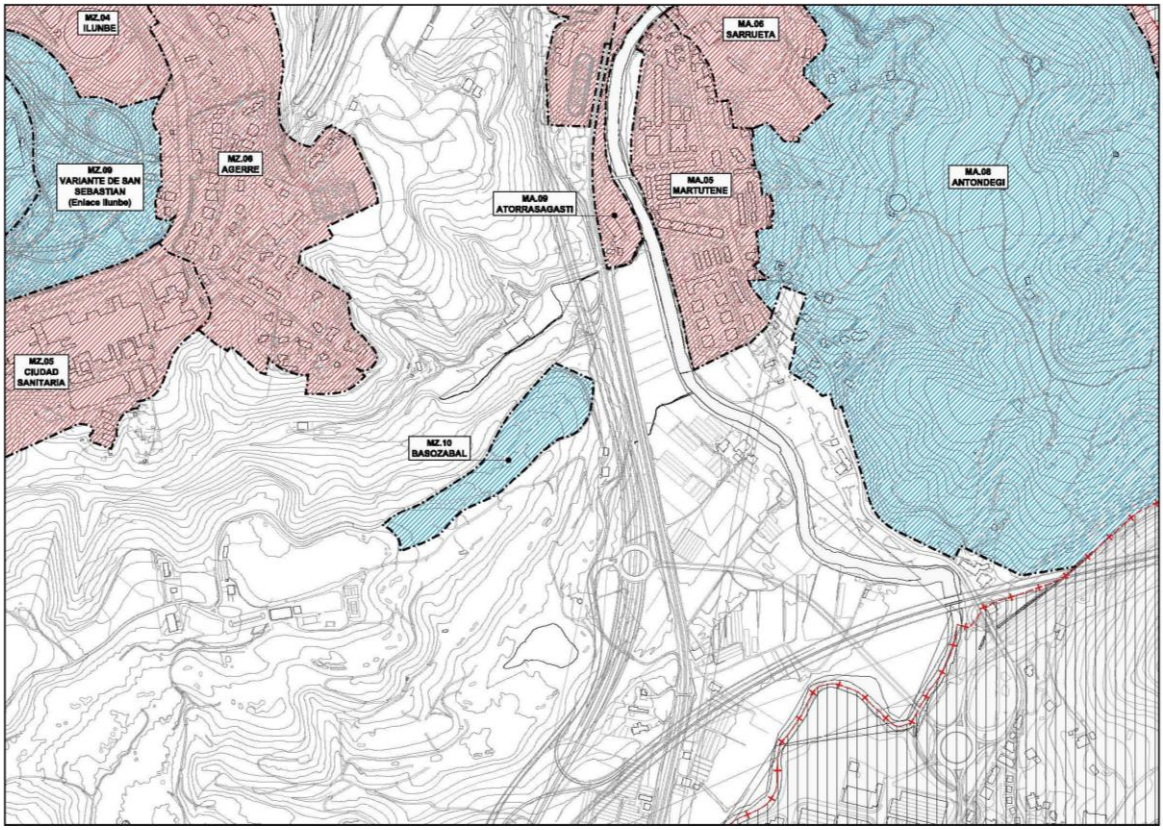


Plano I.3 Delimitación de barrios (imagen parcial)



Plano II.1.1 Zonificación Global (imagen parcial)

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK	**A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**
A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	**B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA	B.20 USO TERCIARIO
D. LANDA ZONAK	**D. ZONAS RURALES**
D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL
D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	**E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (SO)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	**F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	**G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA	**H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**
H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Plano II.1.2 Clasificación del suelo (imagen parcial)



La expresión gráfica de todos los planos en los que se muestra el ámbito MZ.10 BASOZABAL demuestran la excepcionalidad y singularidad de su implantación en el territorio y constituye la representación de todos los inconvenientes y perjuicios que pudieran acarrear al ordenamiento urbanístico del municipio.

Aunque en la planimetría no se aprecia la altimetría de los terrenos, debemos de indicar que la delimitación prevista está situada entre los niveles "Z" +28 y +69 m, con un desnivel de 41 m y separada de la zona consolidada más proxima (Hospitales-Miramón) por la vaguada de "Oiaolako erreka" y a una distancia del cruce de Oriamendi (+125 m), desde donde se accede a la zona, de 3 Km.

En los planos se aprecia que el ámbito está situado junto al trazado de la Autovía del Urumea GI-41 y el de la línea ferrea Madrid-Irún que trascurren en paralelo y únicamente permiten acceder a la zona a través del camino rural Okendotegi (con paso a nivel sobre la vía ferrea) que da acceso al barrio de Martutene GI-2137 a 1 Km de distancia.

2.2- P.T.P. DONOSTIALDEA.

Con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Donostia/San Sebastián ha sido aprobado el PTP del Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea Bajo Bidasoa) (DECRETO 121/2016, de 27 de julio).

De cuyo **DOCUMENTO C NORMAS DE ORDENACIÓN** extractamos los aspectos relacionados con la zonificación

Artículo 7.– Objetivos de ordenación territorial.

Los principales objetivos considerados para la configuración del Modelo de Ordenación Territorial del Plan Territorial Parcial son los siguientes

…….
b) Considerar el medio rural como el soporte básico para el desarrollo de las actividades del sector primario, cuya pervivencia y consolidación se consideran con valor de interés general, no sólo social, cultural y económicamente, sino, también, desde la óptica del mantenimiento y la conservación del territorio.
…….
f) Considerar en el Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial, además de las propuestas sobre el soporte infraestructural básico sobre el que deba descansar la organización del área funcional, pautas para la localización y el dimensionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos previsibles sobre el conjunto del territorio del área funcional, que deberán estar obligatoriamente servidos por la red de transporte público.
…….
m) Consolidar el modelo actual de ocupación espacial de Donostialdea-Bajo Bidasoa, caracterizado por la concentración urbana sobre los valles y sus corredores transversales y la preservación del territorio intersticial situado a cotas altimétricas más elevadas.
Este objetivo debe de compatibilizarse con la exigencia de evitar la disposición de áreas con excesiva densificación edificatoria y con la necesidad de garantizar las reservas suficientes de espacio para la preservación ambiental y el correcto funcionamiento hidráulico de las vegas fluviales.

n) Trasladar los criterios adoptados en la fijación de estándares mínimos de aprovechamiento urbanístico del suelo, eliminando del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial la previsión de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad.

……

Artículo 9.– Zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico del área funcional.

1.- Se establece como una de las determinaciones básicas del Plan Territorial Parcial la fijación de los ámbitos del territorio que deben ser objeto de una regulación genérica especial para garantizar la preservación y potenciación de los valores naturales, ambientales y paisajísticos del medio físico y la compatibilización de los desarrollos urbanísticos e infraestructurales periféricos con la potenciación del medio rural como soporte básico de la consolidación del sector primario.

2.- Se definen cuatro categorías de grandes unidades espaciales que quedan delimitadas en el plano n.º 2 del Plan Territorial Parcial, de Ordenación General del Medio Físico, como de preeminencia del medio natural y del hábitat rural:

…….
c) Suelo Rural Periurbano.

1.- Ámbitos del territorio inscritos en el entorno circundante a las áreas del actual desarrollo urbano con predominancia del hábitat rural y del medio natural que, con independencia de su inclusión en algunos casos en el planeamiento urbanístico aprobado o en tramitación como suelos urbanizables, se consideran como ámbitos con disponibilidad espacial.

2.- Sobre estos ámbitos no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte temporal del Plan Territorial Parcial, y desde el planeamiento municipal se dilucidará la opción de su calificación como hábitat rural consolidado o su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.

3.- La regulación territorial prevista para estos ámbitos será asimilable, en los suelos actualmente calificados como no urbanizables y con carácter transitorio en tanto en cuanto sobre estos ámbitos no se produzca en el futuro su posible recalificación como áreas urbanizables, a la de la categoría de ordenación de las DOT de «Zona agroganadera y campiña», con las siguientes precisiones:

a) Sobre este ámbito serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas). En concreto cabe reseñar expresamente los suelos pertenecientes a la categoría de ordenación agroganadera y campiña de «Alto Valor Estratégico» del Plan Territorial Sectorial Agroforestal, cuyas limitaciones de acuerdo con tal plan, mantienen su total vigencia.

b) Esta regulación territorial transitoria quedará sustituida, obviamente, por la correspondiente regulación urbanística que se le adjudique en el caso de producirse en el futuro su recalificación urbanística.

c) Por lo tanto, en estas zonas quedan prohibidos, de forma en principio transitoria, los crecimientos urbanísticos y se evitarán los edificios de utilidad pública e interés social, salvo los precisos para el desarrollo del hábitat rural y los inherentes a los usos y actividades propias de los Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos, según se disponga en sus correspondientes Planes Especiales de Ordenación

d) En todo caso, se respetarán en estos ámbitos, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en los mismos.

e) Se consolidan en estas zonas los usos urbanísticos preexistentes, y se someterán a reconsideración territorial en el planeamiento general municipal, en su caso, los posibles usos urbanísticos previstos en el planeamiento pero todavía no desarrollados.

……

Artículo 30.– Criterios generales para la ordenación del parque residencial.

2.- En el planeamiento urbanístico se debe priorizar el crecimiento del parque residencial basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, a la programación sistemática de operaciones expansivas de ocupación de nuevos suelos.

Con esta estrategia de desarrollo sostenible se posibilita el aprovechamiento y renovación de los soportes infraestructurales ya existentes, sin requerir nuevos consumos de suelo y la construcción de nuevos elementos infraestructurales y dotacionales innecesarios.

……

Del contenido de las determinaciones del PTP de Donostialdea aquí transcritas se determina la inadecuación del ámbito MZ.10 BASOZABAL a los objetivos de ordenación territorial que promulga el Plan Territorial Parcial:

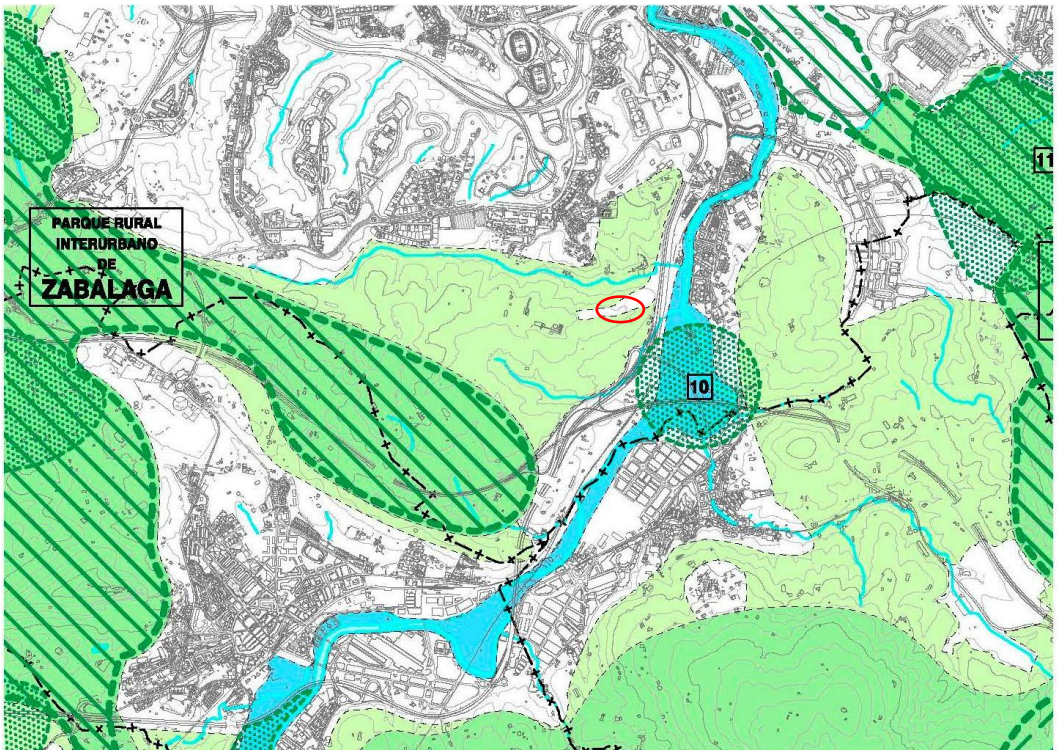
- Al afecta a la pervivencia y consolidación del medio rural con valor de interés general e impedir "garantizar la preservación y potenciación de los valores naturales, ambientales y paisajísticos del medio físico y la compatibilización de los desarrollos urbanísticos e infraestructurales periféricos con la potenciación del medio rural como soporte básico de la consolidación del sector primario."

- Por la falta de soporte infraestructural básico y servicio de la red de transporte público (exigido con carácter obligatorio) para la localización y el dimensionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

- Por constituir una previsión de nuevo desarrollo con tipología de baja densidad, eliminado del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial.

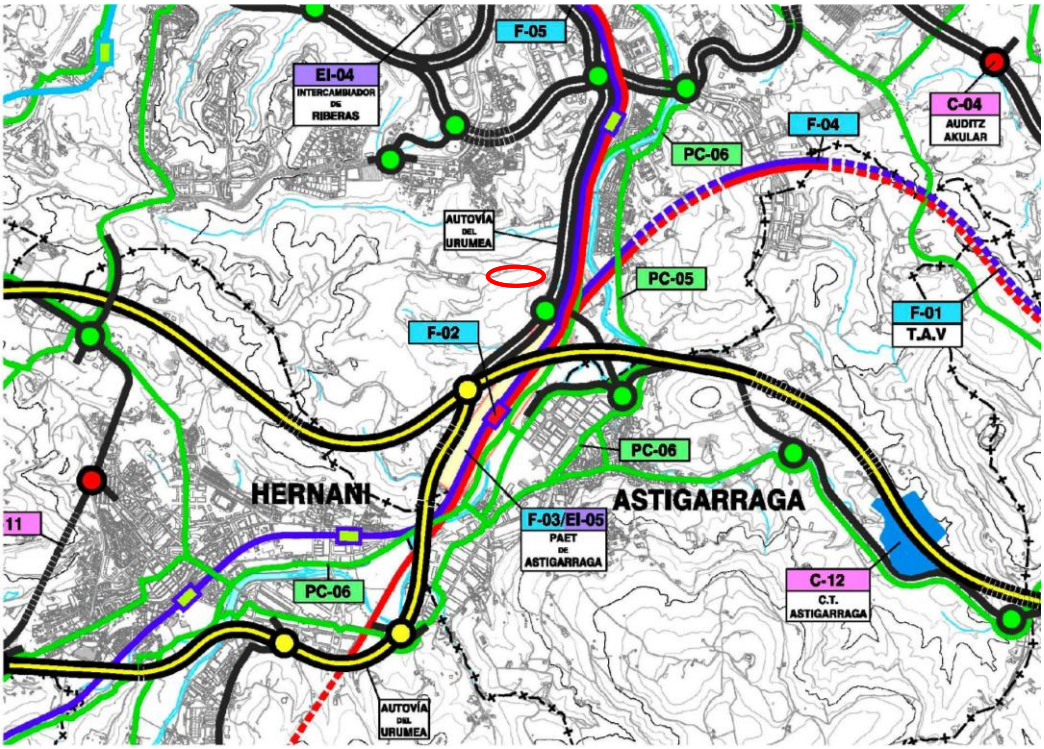
- Por estar territorialmente inmerso en una zona de suelo rural periurbano para los que se propicia la consolidación de los usos urbanísticos preexistentes, y el sometimiento a "reconsideración territorial en el planeamiento general municipal, en su caso, los posibles usos urbanísticos previstos en el planeamiento pero todavía no desarrollados."

Del **DOCUMENTO B: PLANOS DE ORDENACIÓN** reseñamos los siguientes:

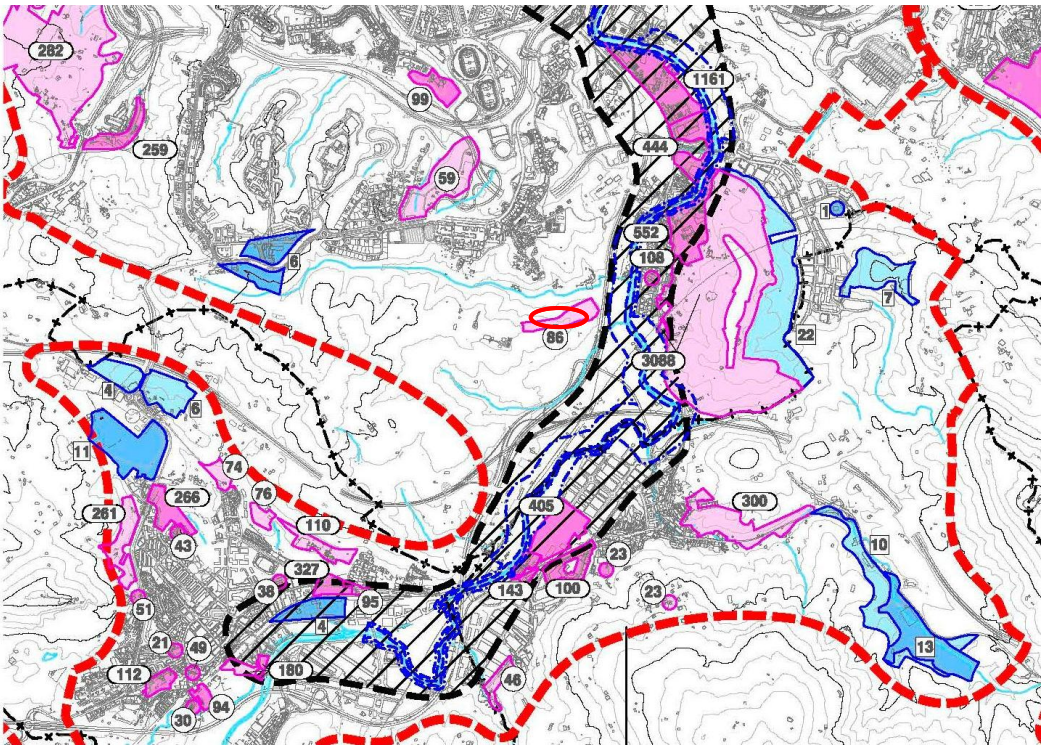


Plano 2. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO. (imagen parcial).

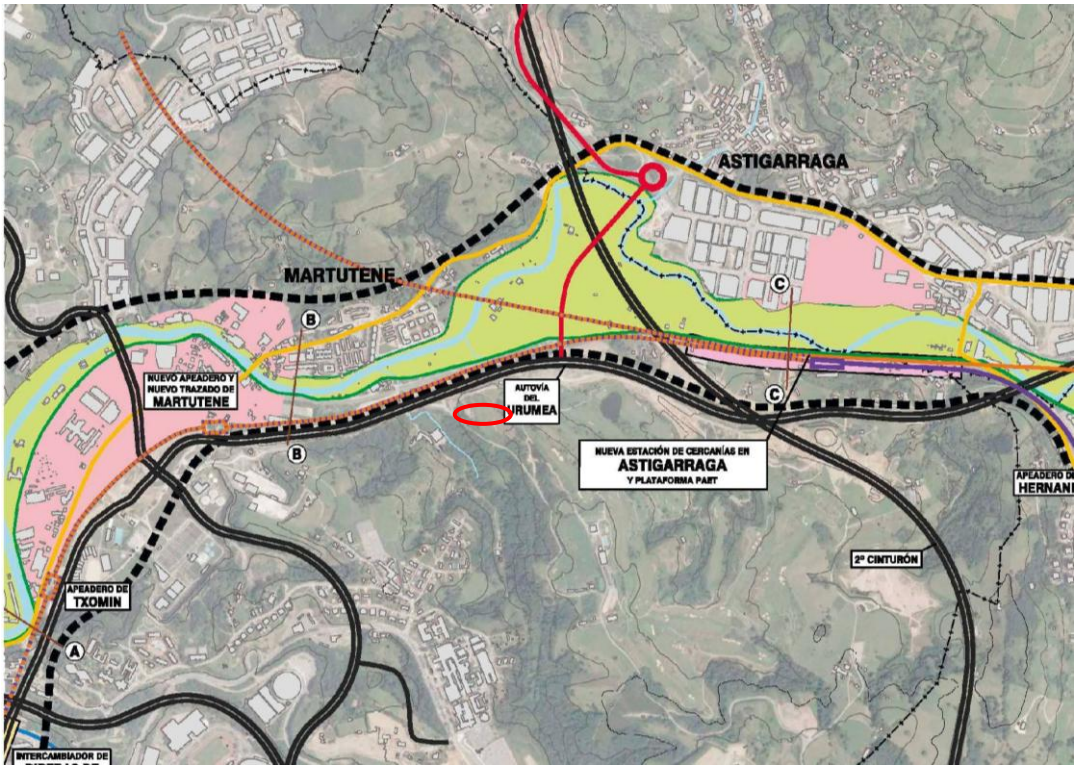
El apéndice zonal que obliga al Plan Territorial Parcial a reducir la zonificación del suelo Rural Periurbano que lo circunda y engloba todos los suelos situados entre las infraestructuras viarias principales(Autovía del Urumea GI-41 y Ferrocarril Madrid-Irún y línea de acceso del tren de alta velocidad) y los límites del suelo urbano y urbanizable de San Sebastían, Astigarraga y Hernani, nos permite establecer la necesidad de la "**reconsideración territorial en el planeamiento general municipal, en su caso, los posibles usos urbanísticos previstos en el planeamiento pero todavía no desarrollados**" establecida por el PTP (art. 9 2 d) 3 e) del DOCUMENTO C. NORMAS DE ORDENACIÓN).



Plano 3. ESQUEMA GENERAL DEL MODELO DE MOVILIDAD. (imagen parcial)



Plano 6. ORDENACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS Y DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (imagen parcial)



Plano 5.2 CORREDOR DEL URUMEA. (imagen parcial).

De la documentación gráfica referida se puede deducir con claridad que a pesar de haber reconocido la existencia del ámbito de Basozabal en el Plan General de San Sebastián, el Plan Territorial Parcial no lo ha considerado integrado en el ámbito estratégico del Corredor del Urumea ni objeto de consideración en los objetivos de la ordenación teritorial que promulga.

2.3- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS VASCO.

Decreto 128/2019,de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

> "Frente al énfasis en el crecimiento, la revisión de las DOT propone recuperar la densidad de los asentamientos urbanos, limitar la expansión de las zonas edificadas y hacer de las iniciativas de renovación y reutilización de los espacios construidos el centro de las actuaciones futuras. Este enfoque es esencial para la sostenibilidad, pues evita la destrucción de suelos que son soporte para la vegetación, permite mejorar la gestión de los residuos y de recursos estratégicos como el agua, reduce la necesidad de desplazamientos motorizados y favorece el uso de sistemas de transporte colectivo; además de contribuir a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, a la adaptación a los efectos del cambio climático, a la resiliencia y a mejorar la salud y la calidad de vida."

Con estas premisas inicia el documento de las DOT el apartado "6 Habitat Urbano" de su MEMORIA.

Del DOCUMENTO II NORMAS DE APLICACIÓN extractamos el:

……

Artículo 11.– Directrices en materia de perímetro de crecimiento urbano.

1.– Directrices para el planeamiento territorial parcial. a) Proponer en los Planes Territoriales Parciales un perímetro de crecimiento urbano que podrá ser ajustado por los planes municipales y que tenga en cuenta las demandas residenciales y de actividades económicas del conjunto de los municipios. b) Proponer el perímetro de crecimiento urbano adecuando las Áreas Preferentes de Nuevo Desarrollo Residencial o de Actividad Económica definidas en los Planes Territoriales Parciales vigentes. c) Proponer el Perímetro de Crecimiento Urbano teniendo en cuenta la morfología de la mancha urbana actual, las características físicas y ecológicas de los terrenos del entorno y las perspectivas de crecimiento. En este sentido: 1) La definición del Perímetro de Crecimiento Urbano permitirá la integración urbana con asentamientos aislados existentes y orientará los procesos de crecimiento en correspondencia con los sistemas de transporte colectivo existentes o previstos. 2) En los municipios incluidos en los Ejes de Transformación, la delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano se orientará a la conformación y consolidación de dichos ejes, preservando los vacíos territoriales entre núcleos y potenciando las conexiones ecológicas transversales. 3) En el entorno periurbano exterior al Perímetro de Crecimiento Urbano no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del PTP. En el supuesto de existir ámbitos de suelo urbanizable, en la revisión del planeamiento urbanístico se dilucidará su calificación rural o justificadamente el mantenimiento de su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística. d) Excluir del Perímetro de Crecimiento Urbano los terrenos en los que queda prohibida su transformación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz de Medio Físico de estas Directrices de Ordenación Territorial. e) Establecer el Perímetro de Crecimiento Urbano en torno al tejido urbano.
2.– Directrices para el planeamiento urbanístico. a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano

2.– Directrices para el planeamiento urbanístico.

a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevosdesarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, densificando las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos.

b) Priorizar las actuaciones de densificación, renovación o crecimiento situadas en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte, siendo las zonas accesibles a pie desde las estaciones de metro, cercanías y tranvías interurbanos los ámbitos preferentes para la localización de dotaciones y equipamientos con alta demanda.

c) Revisar de acuerdo con la definición del Perímetro de Crecimiento Urbano la inclusión como suelo no urbanizable agroganadero de alto valor estratégico, los suelos urbanizables que han quedado obsoletos como consecuencia de las dinámicas urbanas residenciales o de actividades económicas.

De la lectura de estas directrices, dirigidas especificamente al contenido del Planeamiento Urbanístico, se desprende la necesidad de revisar las condiciones de "los suelos urbanizables que han quedado obsoletos como consecuencia de las dinámicas urbanas residenciales o de actividades económicas".

Se ha mostrado anteriormente (P.T.P. Donostialdea-Bajo Bidasoa) que el ámbito Basozabal no participa del Perímetro de Crecimiento Urbano del termino municipal de San Sebastian y la obsolescencia del mismo ha quedado demostrada en las numerosas referencias que justifican la elaboración de este expediente de Modificación del P.G.O.U. de San Sebastián y en el contenido del precedente análisis de sus determinaciones al respecto del ámbito en cuestión.

Se deduce por ello la procedencia de su revisión (desclasificación) como suelo urbanizable para integrarlo en la zona rural D.30 Rural Agroganadero y Campiña que lo circunda.

3.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

3.1- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.

Los terrenos que configuran el ámbito A.U. MZ.10"BASOZABAL" se encuentran en su estado natural sin transformación y sin uso aparente alguno salvo el forestal.



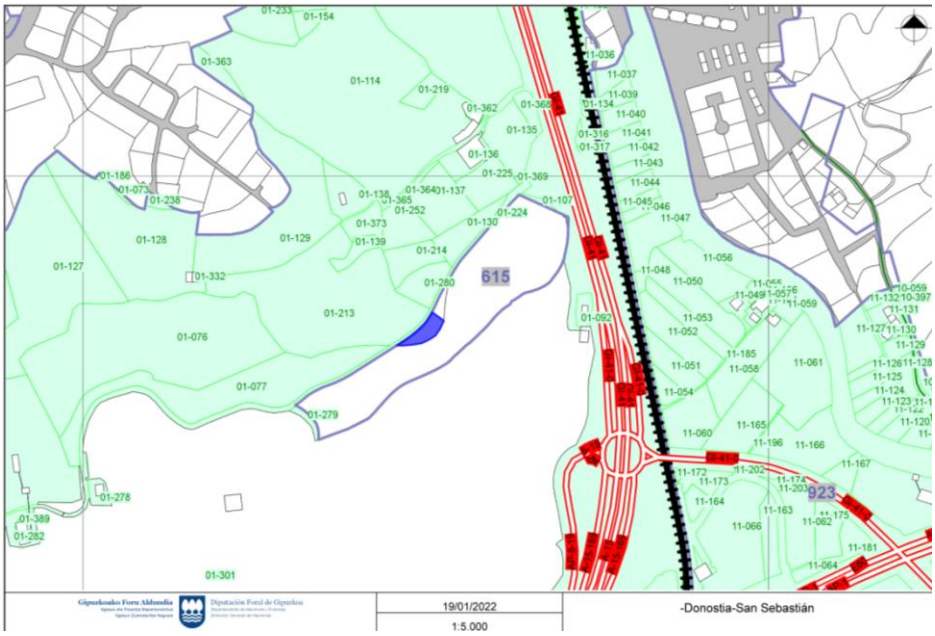
Fuente: EKOLUR

3.2- DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito A.U. MZ.10"BASOZABAL" lo constituyen las fincas catastrales siguientes:

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615**
Ref. Catastral: **8493025**
Superficie Parcela: **1.260,00 m²**
Calle/Vía: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Portal: **902**

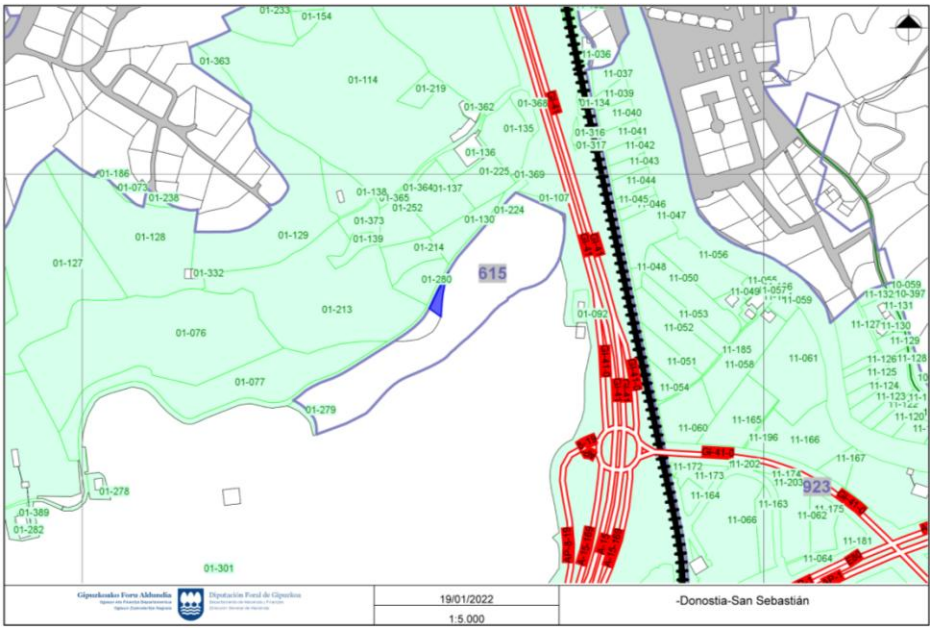
Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
6124458 K	-	-	-	SOLAR	1.260,00



Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615**
Ref. Catastral: **8493032**
Superficie Parcela: **640,00 m²**

Calle/Vía: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Portal: **903**

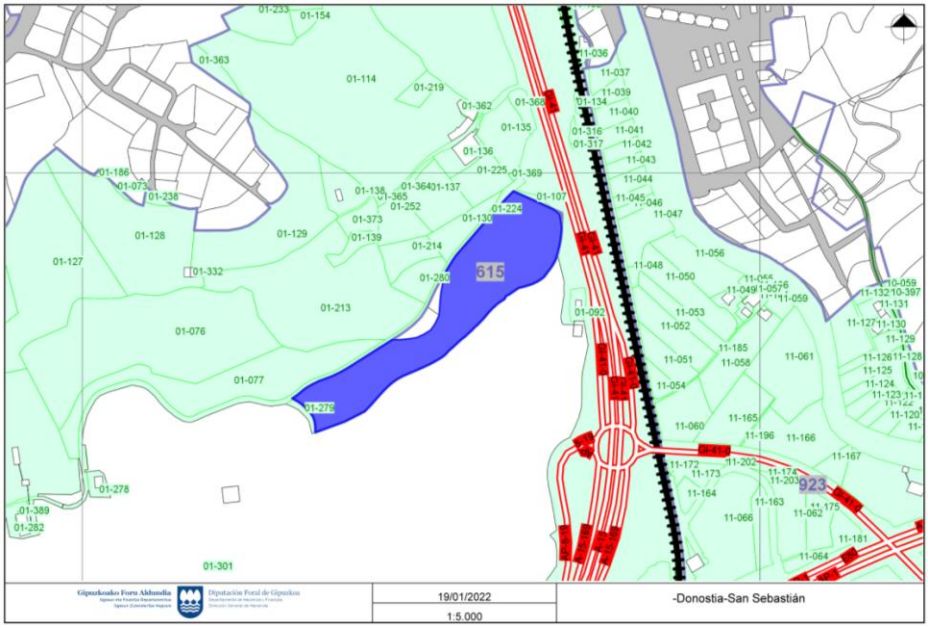
Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m^2)
6158895 E	-	-	-	SOLAR	640,00



Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615**
Ref. Catastral: **8493024**
Superficie Parcela: **35.384,00 m²**

Calle/Vía: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Portal: **901**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m^2)
6124439 Q	-	-	-	SOLAR	35.384,00



La superficie total del ámbito de acuerdo a los datos catastrales aportados alcanza la cifra de 37.284 m², aunque el Plan General indica que tiene una superficie de 37.297 m².

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La propuesta de modificación del P.G.O.U. de San Sebastián se concreta en la reclasificación del ámbito urbanístico A.U. MZ.10 "BASOZABAL" a la categoría de Suelo no Urbanizable "D.30 Rural Agroganadero y Campiña" de su actual clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La proposición reclasificatoria, tal y como se ha expuesto en el apartado de antecedentes urbanísticos, trata de adecuar el contenido del Plan General a las determinaciones y recomendaciones del Planeamiento y Directrices Territoriales aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General (P.T.P donostialdea-Bajo Bidasoa, D.O.T. de la C.A.P.V.) y a los criterios y objetivos que en atención a los intereses generales del ordenamiento urbanístico del municipio, actualmente defienden y justifican los responsables de la gestión y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, representados por la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de San Sebastián.

Los reiterados argumentos indicados en los apartados anteriores determinan la necesidad de evitar la invasión y transformación del medio natural existente, con los edificios e infraestructuras necesarias para las 86 viviendas propuestas en el Plan General.

La única justificación plausible para esta propuesta pudiera estar relacionada con aspectos que en ningun caso avalan la adecuada ordenación urbanística de la ciudad (viviendas próximas al campo de golf, con altos precios, capaces de generar altas rentabilidades).

La ordenación resultante de ese criterio trasladada a objetivos de oferta residencial relacionados con actividades emplazados en el suelo no urbanizable del territorio, provocan auténticas barbaridades urbanísticas.

El objetivo que ahora se persigue es evitar un error de muy graves consecuencias económicas y ambientales para el medio físico y la organización funcional del municipio.

5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La conveniencia y oportunidad de de esta modificación se justifica en la necesidad de eliminar del contenido del Plan General la única excepción en las propuestas de desarrollo y ejecución de nuevas viviendas que no cumple con los objetivos y condiciones de implantación en el territorio municipal del propio Plan y de los documentos que territoriales posteriores que reiteradamente lo prohiben.

La falta de desarrollo del ámbito `permite adoptar esta iniciativa que adquiere el carácter de urgente considerando los perjuicios que pudieran conllevar su puesta en marcha en la necesaria preservación de las condiciones de protección del suelo no urbanizable y de las disfunciones de toda indole (social y económica) que supone un

desarrollo urbanístico tan inadecuado al ordenamiento urbanístico del territorio municipal y comarcal.

6.- DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

La propuesta de reclasificación del ámbito A.U. MZ.10 "BASOZABAL" supone la eliminación de todas las referencias contenidas en el Plan General a sus características y a las previsiones en el número de viviendas que tiene asignadas.
A continuación se mencionan los documentos y aspectos eliminados de su contenido por referencia al ámbito.

DOC. "1.MEMORIA"
"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

Referencias al ámbito de Basozabal en la descripción de su justificación y en los cuadros de descripción de los ámbitos y sus datos de superficie, número de viviendas.

"Anexo 4"
Información referida a las superficies, condiciones de ejecución, número de viviendas, etc.

"1.2. INFORMEDE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

El contenido del documento referido al ámbito "Basozabal" queda eliminado y se sustituye por lel contenido del Documento Ambiental Estratégico que forma parte de esta modificación.

DOC. "2. NORMAS URBANÍSTICAS"
"2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

Libro Decimosexto
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

Se elimina de su contenido todas las determinaciones referidas al ámbito A.U. MZ.10" BASOZABAL" (texto) y se modifican los planos correspondientes referidos a MIRAMON-ZORROAGA (Ekialde/Este)

1. ESTADO ACTUL.DELIMITACIÓN (ÁMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.
2. ZONIFICACIÓN GLOBAL.
3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

DOC. "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN."
Referencias al ámbito Basozabal.

DOC. "5. PLANOS"

Se modifican los planos:

Plano I.3 DELIMITACIÓN DE BARRIOS.
Plano II.1.1 ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL).
Plano II.1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS NATURALES. (TÉRMINO MUNICIPAL).

Donostia / San Sebastián, a Enero de 2022

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

.- ANEXOS A.0

- **A.01.:ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO.**
- **A.02.: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.**
- **A.03.: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.**
- **A.04.: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

.- A.01.: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO.

1.- INTRODUCCIÓN.

Las características de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL no implican alteración alguna en las determinaciones de indole económica de Plan General salvo las referidas al "Análisis de la viabilidad económica de los Ámbitos de Actuación Integrada (AAI) sugeridos en este Plan General" (Apartado 4.2.R del DOC."4. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN") y que este expediente deja sin contenido al eliminar la clasificación y calificación de la totalidad del ámbito.

Tal y como se expresa en los apartados iniciales de la memoria de este documento, la modificación del Plan General no tiene relación alguna con los aspectos a considerar en la documentación de los informes o memorias de sostenibilidad económica que a continuación se relacionan.

Y es por ello que consideramos que no procede en este caso más que manifestar la inexistencia de determinaciones que alteren las condiciones de viabilidad económica del Plan General y la nula trascendencia en la Hacienda Pública municipal.

2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

La legislación urbanística aplicable a este tipo de expedientes (Art. 42 del RPU RD 2.159/1978, de 23 de junio) exige desarrollar los aspectos relacionados con la viabilidad de la iniciativa referida a las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que fueran necesarios.

La naturalza y finalidad de la presente Mdificación puntual del P.G.O.U. de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL" no se corresponde con ninguno de los aspectos relacionados en el contenido del citado artículo y al contrario, por tratarse de una propuesta de ordenación que afecta al suelo no urbanizable del municipio, no admite ninguna actuación que suponga obras de urbanización e implantación de servicios.

3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Aun cuando la vigente "Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana" desarrollada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba, establece:

> "Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.
>
> (….)
> 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad

económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

( )

"Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados

programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22."

Debemos de reseñar que a la vista de su contenido este informe debe de manifestar la nula incidencia de la propuesta de Modificación Puntual del PGOU de San Sebastián en las circunstancias económicas y financieras que la legislación urbanística trata de evaluar y garantizar su viabilidad.

4.- RESUMEN EJECUTIVO.

En cumpliminto de las determinaciones contenidas en el texto legislativo (RDL 7/2015,de30 de octubre, por el que se aprueba la "Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana", que acontinuación se adjunta :

"Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. "

El Resumen ejecutivo que se expondrá al público contendrá:

a) 1.-Planos generales vigentes y modificados en relación al ámbito A.U. MZ.10 "BASOZABALde la totalidad del término municipal.

2.-Planos de las NN.PP de MIRAMON-ZORROAGA (MZ) vigentes y modificados.

b) La aprobación inicial del documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastian incorporará en su acuerdo la orden de

suspensión de la ordenación y de ejecución o de intervención urbanística en el plazo de un año o hasta la aprobación definitiva del expediente.

Donostia / San Sebastián, a Enero de 2022

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

.-A.02.: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.

1.-INTRODUCCIÓN.

El objeto de este informe es el de evaluar la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL", desde la perspectiva de sus posibles impactos en función del genero, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe.

2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes :

Promovidas por la Administración del Estado:

Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (ROL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.).

Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV.

Las Directrices aprobádas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

3.- -EL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

A continuación trasladamos parte del contenido del apartado "4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS " de la Memoria de este documento:

"La propuesta de modificación del P.G.O.U. de San Sebastián se concreta en la reclasificación del ámbito urbanístico A.U. MZ.10 "BASOZABAL" a la categoría de Suelo no Urbanizable "D.30 Rural Agroganadero y Campiña" de su actual clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La proposición reclasificatoria, tal y como se ha expuesto en el apartado de antecedentes urbanísticos, trata de adecuar el contenido del Plan General a las determinaciones y recomendaciones del Planeamiento y Directrices Territoriales aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General (P.T.P donostialdea-Bajo Bidasoa, D.O.T. de la C.A.P.V.) y a los criterios y objetivos que en atención a los intereses generales del ordenamiento urbanístico del municipio, actualmente defienden y justifican los responsables de la gestión y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, representados por la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de San Sebastián.

Los reiterados argumentos indicados en los apartados anteriores determinan la necesidad de evitar la invasión y transformación del medio natural existente, con los edificios e infraestructuras necesarias para las 86 viviendas propuestas en el Plan General."

4.-JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DEL DOCUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

4.1.- MOTIVOS.

Las propuestas de la Modificación Puntual del PGOU carecen de relevancia desde el punto de vista del género en atención, entre otras, a las razones siguientes:

De conformidad con lo establecido en el apartado "2.1.d"de la Directriz Primera (Anexo al acuerdo) no requieren del Infonme de Impacto en Función del Género los proyectos que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

La modificación y sus propuestas no inciden en cuestiones relacionadas y/o condicionadoras del acceso de hombres y mujeres a los recursos y a las actividades: servicios; equipamientos; asociaciones y organizaciones socio·polfticas : actividades culturales y medios de comunicación; la educación en sus distintos niveles; becas; el trabajo y el empleo; otros derechos básicos (salud, vivienda ..); la composición de comisiones, entidades , tribunales; etc.

4.2.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto, la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al A.U: MZ.10 "BASOZABAL" y sus propuestas no inciden de manera diferenciada en hombres y mujeres y en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeresy, por tanto, carecen de afecciones e impacto en materia de género.

Donostia / San Sebastián, a Enero de 2022

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

.- A.03.: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.

1.-INTRODUCCIÓN.

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 dedicado a las "competencias de las entidades locales y de los municipios respecto del uso del euskera '; establece en su apartado 7º lo siguiente:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El artículo 7 de la Ley 2/2016 normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

Así lo viene a proclamar en su Preámbulo al significar que el texto legal recoge, colocándolo en un lugar preeminente de la ley, el tratamiento del euskera, lengua propia del pueblo vasco, en el ámbito de la Administración local de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Ello se refleja en la clara opción de la ley por un modelo cultural y lingüístico propio en las relaciones locales, con una apuesta clara por la preservación, asentamiento y desarrollo del euskera, para que la Administración local vasca pueda ser realmente euskaldun, con todo lo que ello implica; por ejemplo, que el euskera pueda ser su lengua normal de trabajo, y que su conocimiento no se quede, como ocurre en numerosas ocasiones, en una mera exigencia formal para el acceso al empleo local. En este sentido, la Administración local debe ser ejemplo y guía de su plena recuperación, y ello pasa por la apuesta clara de la misma una progresiva euskaldunización de su funcionamiento (literalmente extraído del Preámbulo) .

De ahí que la ordenación del territorio -y su traslación al urbanismo- tiendan a velar por la coofícialidad efectiva del euskera en el espacio físico, en los hábitats o núcleos de convivencia, mediante las medidas que resulten oportunas en cada caso.

2.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU EN LA REALIDAD SOCIO-LINGÜÍSTICA.

Cuanto queda formulado en el apartado anterior tiene su razón de ser en aquellos programas, planes y documentos de carácter y naturaleza territorial y / o urbanística cuya sola formulación y entrada en vigor, por sí misma, ofrece capacidad suficiente para regular, distribuir y programar los flujos de crecimiento-movimiento - ocupación del territorio por parte de la población a escalas o magnitudes que afecten a un significativo número de habitantes.

Centrándonos en el nivel municipal, la incidencia del urbanismo en la realidad socio - lingüística del municipio tiene su momento procesal de análisis y diagnóstico en el marco de los cíclicos procesos de revisión de planeamiento general. O incluso en aquellos documentos de revisión parcial del planeamiento general o incluso de

planeamiento de desarrollo que, sin ser sustancial, inciden por su dimensión y potencia de manera *significativa en la población local.*

Sin embargo, en el caso del presente documento y debido a su carácter únicamente reglamentario, cabe considerar el mandato establecido de su difusión y publicación en las dos lenguas oficiales garantía suficiente para que los ciudadanos sean informados y atendidos en la lengua oficial que elijan.

En cualquier caso, el Plan General de Euskera de Donostia - San Sebastián para el período 2015-2019 (aprobado en Junta de Gobierno Local de 24 abril 2015) , recoge las estrategias para la adquisición, uso y mantenimiento del euskera en el municipio con alcance suficiente para atender y resolver adecuadamente la situación lingüística derivada del Proyecto .

Donostia / San Sebastián, a Enero de 2022

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

.- A.04.: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1.-INTRODUCCIÓN.

El presente anexo a la memoria del documento de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL" establece las medidas y actuaciones necesarias para el fomento de la participación ciudadana en el proceso de su tramitación y aprobación.

Legislación de referencia:

- Ley de Bases de Régimen Local (LBRL)

  Art. 69, CAPITULO IV Información y Participación ciudadana.

- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

  Art. 108 Programa de Participación Ciudadana en el Plan General.

2.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

DOCUMENTACIÓN.

Para la adecuada y completa comprensión del contenido de los trabajos elaborados el Documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al A.U. MZ.10 "BASOZABAL" incorporará a su contenido un texto comparativo de la Normativa Particular de Miramon-Zorroaga (MZ) vigente y propuesta que estará a disposición de los ciudadanos, junto con el Documento elaborado, en la página web del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián durante todo el proceso de tramitación y aprobación del mismo.

DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

La Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de San Sebastián convocará con anterioridad al inicio del periodo de exposición pública del documento de aprobación inicial, a los medios de comunicación y a la ciudadanía del municipio, a las correspondientes reuniones informativas y de debate de su contenido, que se consideren necesarias, para permitir la mejor comprensión del documento, los criterios y objetivos que lo caracterizan y las determinaciones que propone.

Esta labor de difusión y debate permitirá ejercer de manera más constructiva y eficaz la acción de alegar de los ciudadanos durante la exposición pública del documento y participar en la tramitación y mejora de su contenido.

Donostia / San Sebastián, a Enero de 2022

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

DOCUMENTO 2.: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Libro Decimosexto

MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

2.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

2,1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.

2.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

Libro Decimosexto
MIRAMÓN-ZORROAGA (MZ)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO
Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)
LIBRO SEGUNDO
Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)
LIBRO TERCERO
Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)
LIBRO CUARTO
Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)
LIBRO QUINTO
Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)
LIBRO SEXTO
Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)
LIBRO SEPTIMO
Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)
LIBRO OCTAVO
Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)
LIBRO NOVENO
Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)
LIBRO DECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)
LIBRO UNDECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)
LIBRO DUODECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Intxaurrondo" (IN)
LIBRO DECIMOTERCERO
Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)
LIBRO DECIMOCUARTO
Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)
LIBRO DECIMOQUINTO
Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)
LIBRO DECIMOSEXTO
Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)
LIBRO DECIMOSEPTIMO
Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)
LIBRO DECIMOCTAVO
Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

INDICE: Pág.

- A.U. MZ.01 "Merkelin" 1
- A.U. MZ.02 "Miramón"..... 6
- A.U. MZ.03 "Iyola" 13
- A.U. MZ.04 "Ilunbe" 24
- A.U. MZ.05 "Ciudad Sanitaria" 29
- A.U. MZ.06 "Agerre" 33
- A.U. MZ.07 "Zorroaga" 38
- A.U. MZ.08 "Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Miramón/Zorroaga)"..... 42
- A.U. MZ.09 "Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Ilunbe)" 44
- A.U. MZ.10 "Basozabal" 47

PLANOS (Escala: 1/2.000):
Norte:
1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.

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

A.U. "MZ.10 BASOZABAL" (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la parte baja de las laderas de Miramón hacia Martutene, junto al campo de golf Basozabal, es perimetral al camino de Goiaztxiki y se encuentra libre de toda edificación. Tiene una superficie de 37.297 m2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* Implantación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad, con el criterio de generar un entorno urbano armónico con el colindante campo de golf Basozabal e integrado en el entorno natural en el que se inserta.

* Teniendo en cuenta las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares, así como las características topográficas del terreno, el desarrollo permite llegar a un total aproximado de 86 viviendas en el conjunto del ámbito.

* La ordenación del ámbito conlleva el desarrollo de una importante dotación de espacios libres de dominio y uso público, en condiciones de proximidad con el colindante campo de golf.

* El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará también al contenido del "Convenio Urbanístico" de 23 de noviembre de 2005 suscrito entre el Ayuntamiento, el Club de Golf Basozabal y los representantes de las sociedades CYF C.B. y Construcciones Garmendia S.L.

* El presente Ámbito Urbanístico es coincidente con el "AAI.II.20", que forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada ahora sugeridos, a determinar y/o ratificar oficialmente en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.-Zona "A.30 / MZ.10 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 37.297 m2)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: ..... 10.400 m2(t)
* Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

- Perfil de edificación: III
- Altura de edificación:..... 11,00 m

* Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".

* La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada –10.000 m²(t)- se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del Ámbito Urbanístico se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada será la definida por el Plan Parcial a formular con ese fin, a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Las condiciones de ordenación pormenorizada serán las establecidas por el Plan Parcial a formular en el ámbito.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.
En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.
En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, …) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Será determinado en todos sus aspectos por el planeamiento pormenorizado a formular.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares."

MZ.10
BASOZABAL

MZ.06
AGERRE

MZ.07
ZORROAGA

MZ.04
ILUNBE

MZ.01
VARIANTE DE
SAN SEBASTIAN
(Enlace Ibaeta)

MZ.05
CIUDAD SANITARIA

MZ.03
IYOLA

0 10 40 100
metros

LURZORUAREN SAILKAPENA

CLASIFICACION DEL SUELO

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)

SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)

URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)

PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA

SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

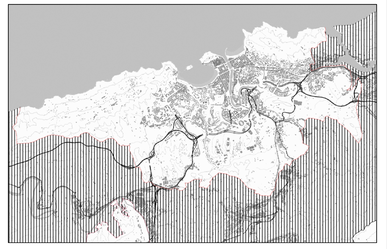
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

AZPIESPARRUA

SUBAMBITO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

1. GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:2,000 ESKALA

1. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

A.30/MZ.11

A.40/MZ.07

A.40/MZ.07

E.10/MZ.06

A.40/MZ.06

G.00/MZ.07

E.10/MZ.04

B.20/MZ.04

G.00/MZ.04

E.10/MZ.08

B.20/MZ.08

E.10/MZ.09

G.00/MZ.05

E.10/MZ.02

E.10/MZ.05

E.10/MZ.09

A.40/MZ.03

E.10/MZ.03

E.10/MZ.08

A.40/MZ.02

0 10 40 100
metros

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

HIRIGINTZA-ESPERRUAK (A.U.)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

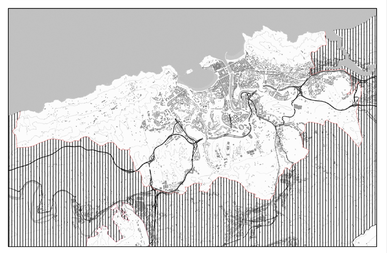
G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

2. ZONIFIKAZIO GLOBALA

2. ZONIFICACION GLOBAL

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:2,000 ESKALA

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

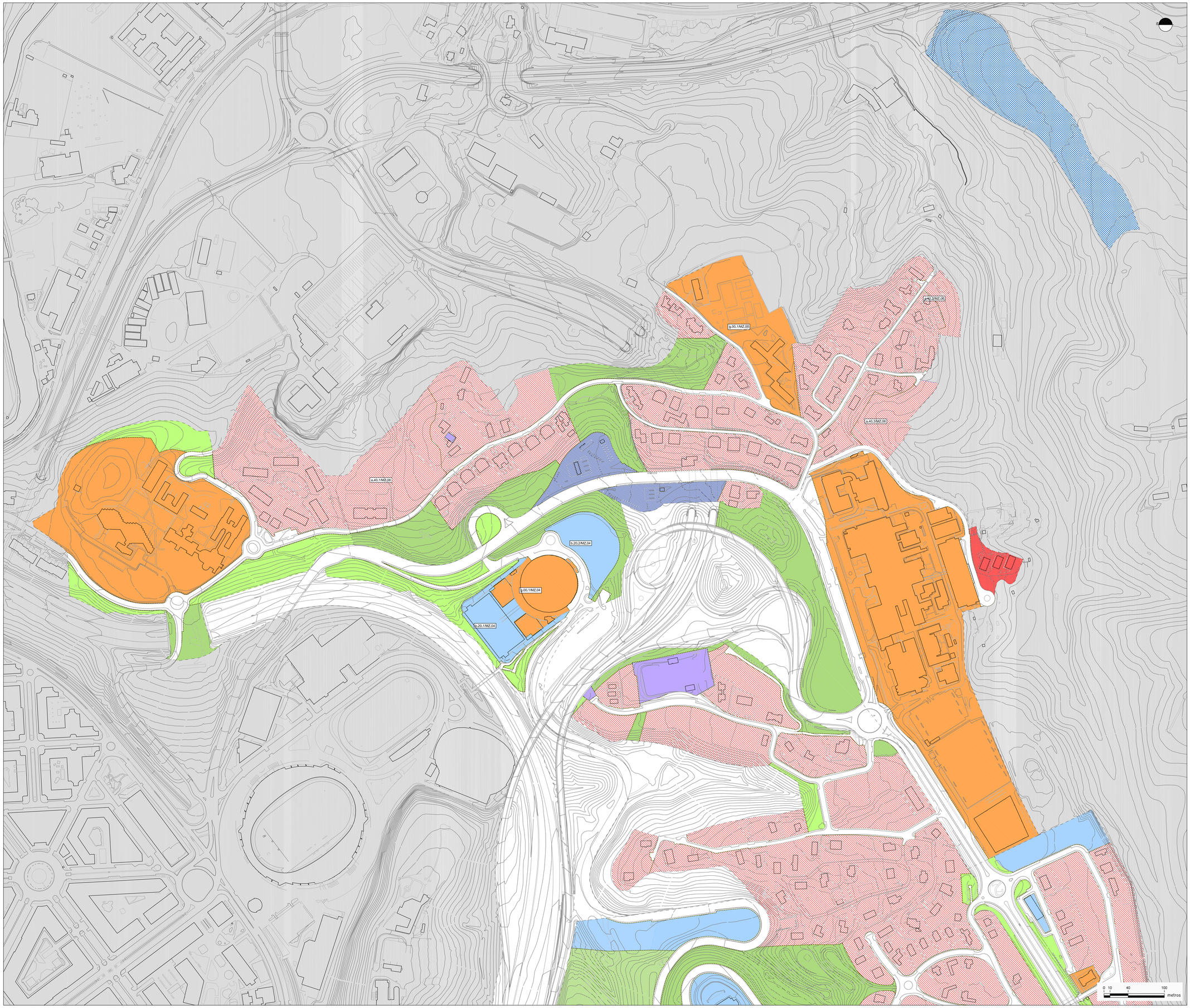
ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

- a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*
- a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*
- a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*
- a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

- b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

- e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*
- e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*
- e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*
- e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

- f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*
- f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*
- f.30 IBAI ERTZAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

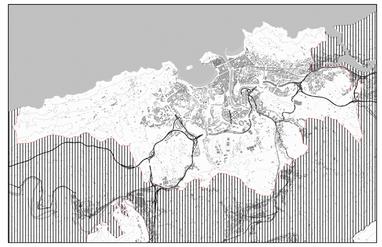
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

- g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

- h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

- SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

3. ZONIFIKAZIO XEHATUA — **3. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA — *DOCUMENTACIÓN VIGENTE*

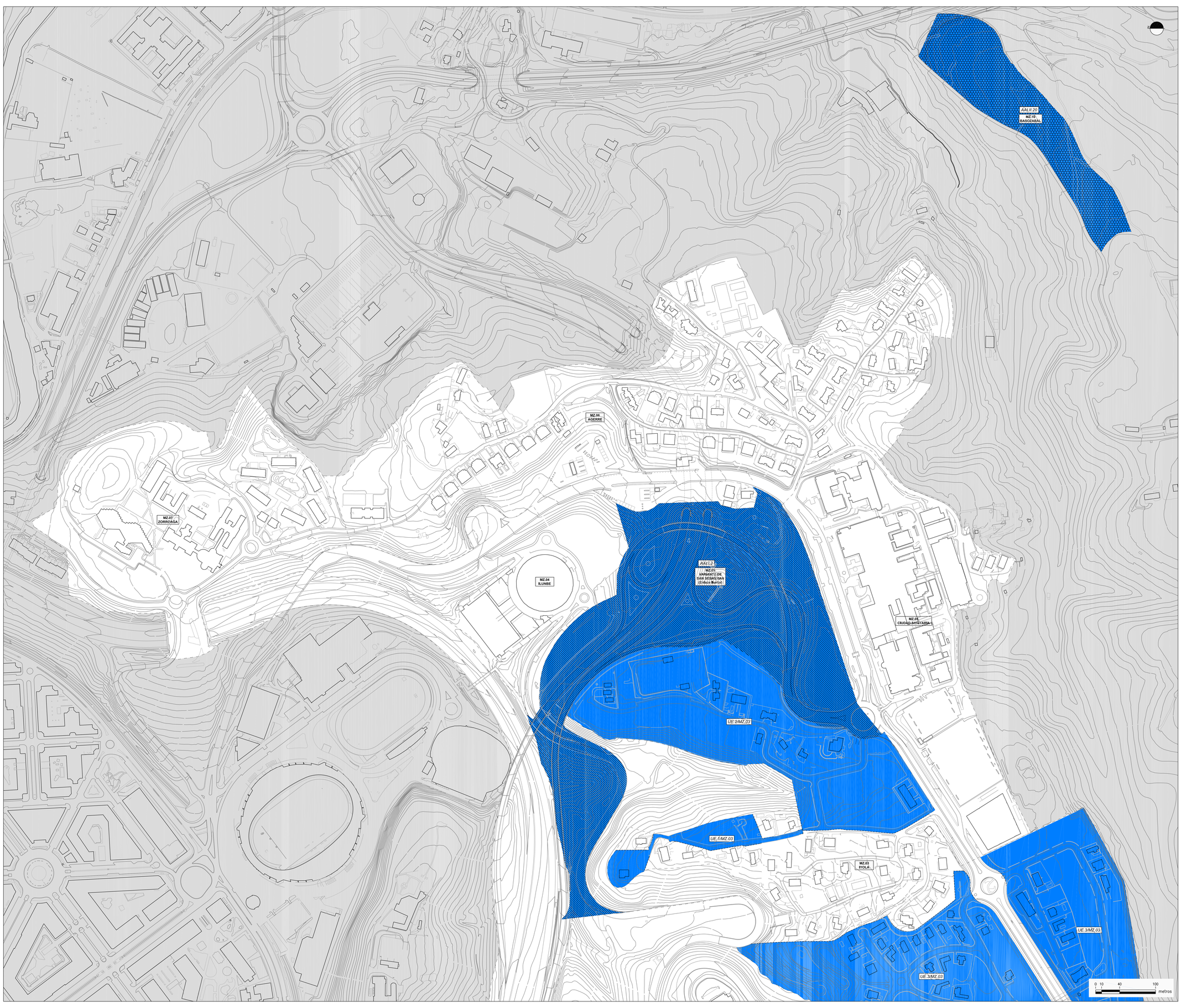
1:2,000 ESKALA — ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. / A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
I.1	AI.,04.2 Jolastokieta Alto AAE,1/AL.,06 "Espacio Libre [ámbito "AL.,07 Oleta"]
I.2	AL.,19 Landarro AL.,20 Auditz-Akular MZ,09 Variante Donostia (Bunbe)
I.3	AÑ.03,1 Aforgako Geltoki (AÑ/BASO/PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014) MZ,05,1 Area/Sector Hospitales (UE/Ambito/PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014)
I.4	AU,01.1 Marlyene
I.5	AO,12,1 Txapaldegi Berri AAE,1/AO,14
I.6	AU,05,1 Viveros
I.7	AY,11,1 Lanberri
I.8	CE,09,1 Villas San Roque AAE.1/AY,05
I.9	EG,.08,1 Oncológico
I.10	GR,03,1 Sagüés Ibarra
I.11	IB,10,1 Etxegi
I.12	LO,.05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) (MOD, PGOU 30/06/2016)
I.13	LO,.05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) (MOD, PGOU 30/06/2016)
I.14	AAE,1/ZU,07 ZU,.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07,1 Apostolado (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014)
I.16	CE.,05, San Bartolomé CENTRO(PGOU 29/10/2015)

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO / HIRIGINTZA ESPARRUA
AAE,1/AL.,06	AL.,06 Pikabea
AAE,1/AL,11	AL,11 Alto de Buenavista
AAE,1/AO,14	AO,14 Carretera del Faro
AAE.1/AÑ,04 AÑ,.06	AÑ,04 Rezola AÑ,.06 Carretera N-1 (Tramo Añorga/Recalde)
AAE,1/AÑ,.14	AÑ,.14 Galarreta
AAE,1/AU,.05	AU,.05 Alegorreta
AAE,2/AU,.05	AU,.05 Alegorreta
AAE,3/AU,.05	AU,.05 Alegorreta
AAE,4/AU,.05	AU,.05 Alegorreta
AAE,5/AU,.05	AU,.05 Alegorreta
AAE,1/AY,.05	AY,.05 Izaburu
AAE,1/EG,.19	EG,.19 Ibaialde
AAE,1/IB,.10	IB,.10 Berio
AAE,1/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,2/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,3/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,4/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,5/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,6/IN,.03	IN,03 Inbraurrondo Berri
AAE,1/MB,.05	MB,.05 Alcalde José Elosegi
AAE,1/ZU,.07	ZU,.07 Centro de Transportes de Zubieta

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR YO RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. / A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
II.1	AL.,02,1 Txingurri
II.2	AL.,07,1 Vaguada de Oleta AL.,09,1 SIPTRE (CE/Ambito/UZI, PGOU 29/01/2015) AAE,1/AL,11
II.3	AL.,08,2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.,12,1 Sasuategi
II.5	AL.,14 Papin
II.6	AL.,17 Esnabide
II.7	AL.,18,1 Alle
II.8	AY,13,1 Bellartza Alto
II.9	AY,13,2 Cantera
II.10	AY.,13 Alto de Errondo (BI)
II.11	EG.03 Tabacalera (MOD PGOU 29/09/2014)
II.12	IB.,10,2 Alta Barandiaran
II.13	IB,.22 El Infierno
II.14	IN,03,1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03,2 Lourdes Enea
II.16	LO,.01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA,01 Antzita
II.18	MA,04,1 Deportivo (UE/Ambito/UZI, SUS, 29/05/2014) MA,05,1 Tiroquete-Ribera del Urumea (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014) MA,05,2 Zapirain (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014) MA,.06 Santueta (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014) MA,07,2 Atorrasagasti (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014)
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basozabal
II.21	ZU,02 Aldatxeta
II.22	ZU,04,1 Tellerialde
II.23	ZU,05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S,9)
II.25	AÑ,03,1 Aforgako Geltoki (PGOU-UZI, SUS, 29/05/2014)

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO / HIRIGINTZA ESPARRUA
UE.1/AL.,13	AL.,13 Mollnao
UE.1/AM,05	AM,05 Riberas de Loiola
UE.1/AM,09	AM,09 Mortans Behera
UE.1/AÑ,01	AÑ,01 Atzoka Erreka
UE.1/AY,.06	AY,.06 Arbaizenea
UE.1/AY,.16	AY,.16 Pagola
UE.1/CE,05	CE,05 San Bartolomé (UE/Ambito/UZI/PGOU 29/10/15)
UE.1/EG,18	EG,.18 Aldunaene
UE.1/IB,.12	IB,12 Illarra
UE.1/IG,03	IG,03 Akelarre
UE.1/MA,02	MA,02 Torrua Zahar
UE.1/MA,03	MA,03 Mateo Galna
UE.1/MZ,03	MZ,03 Vial Iyola
UE.2/MZ,03	MZ,03 Iyola
UE.3/MZ,03	MZ,03 Iyola

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

BRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK

GAUZATZE UNITATEAK

DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL

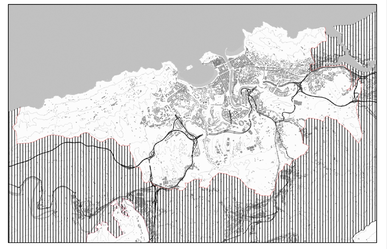
AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

UNIDADES DE EJECUCION

AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

4. HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

4. CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

1:2,000 ESKALA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

2,1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.
DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

Libro Decimosexto
MIRAMÓN-ZORROAGA (MZ)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO
Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)
LIBRO SEGUNDO
Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)
LIBRO TERCERO
Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)
LIBRO CUARTO
Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)
LIBRO QUINTO
Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)
LIBRO SEXTO
Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)
LIBRO SEPTIMO
Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)
LIBRO OCTAVO
Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)
LIBRO NOVENO
Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)
LIBRO DECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)
LIBRO UNDECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)
LIBRO DUODECIMO
Normas Particulares de los A.U. "Intxaurrondo" (IN)
LIBRO DECIMOTERCERO
Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)
LIBRO DECIMOCUARTO
Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)
LIBRO DECIMOQUINTO
Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)
LIBRO DECIMOSEXTO
Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)
LIBRO DECIMOSEPTIMO
Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)
LIBRO DECIMOCTAVO
Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

INDICE: Pág.

- A.U. MZ.01 "Merkelin" 1
- A.U. MZ.02 "Miramón"..... 6
- A.U. MZ.03 "Iyola" 13
- A.U. MZ.04 "Ilunbe" 24
- A.U. MZ.05 "Ciudad Sanitaria" 29
- A.U. MZ.06 "Agerre" 33
- A.U. MZ.07 "Zorroaga" 38
- A.U. MZ.08 "Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Miramón/Zorroaga)"..... 42
- A.U. MZ.09 "Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Ilunbe)" 44

PLANOS (Escala: 1/2.000):
Norte:
1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.

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

MZ.06
AGERRE

MZ.07
ZORROAGA

MZ.04
ILUNBE

MZ.01
VARIANTE DE
SAN SEBASTIAN
(Enlace Ibaeta)

MZ.05
CIUDAD SANITARIA

MZ.03
IYOLA

0 10 40 100
metros

LURZORUAREN SAILKAPENA

CLASIFICACION DEL SUELO

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)
SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)

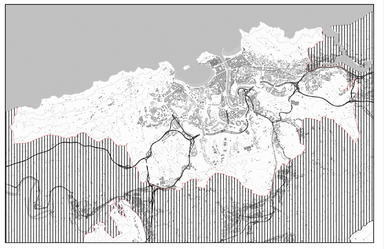
URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)

PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA
SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)
AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

AZPIESPARRUA
SUBAMBITO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

1. GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:2,000 ESKALA

1. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

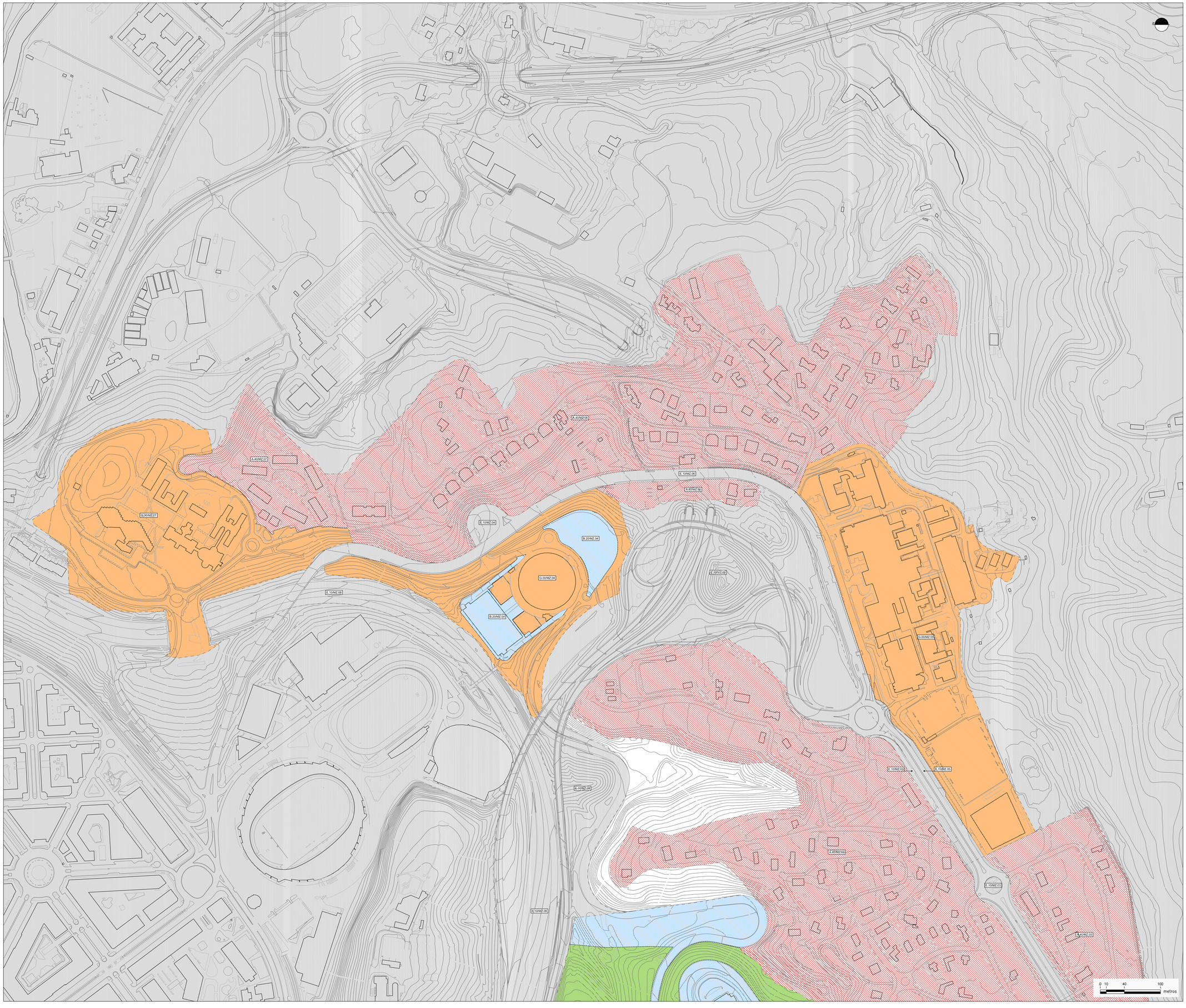
ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

HIRIGINTZA-ESPERRUAK (A.U.)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

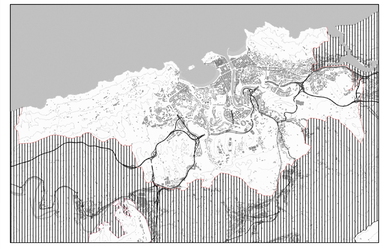
G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

2. ZONIFIKAZIO GLOBALA

2. ZONIFICACION GLOBAL

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:2,000 ESKALA

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

a.40.1/MZ.06

g.00.1/MZ.05

a.40.3/MZ.06

a.40.3/MZ.06

b.20.2/MZ.04

g.00.1/MZ.04

b.20.1/MZ.04

0 10 40 100
metros

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*

a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*

a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*

a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*

a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*

b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*

e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*

e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*

e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*

f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*

f.30 IBAI IBILGUAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

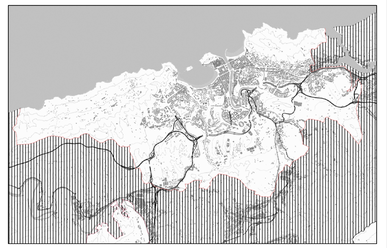
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

3. ZONIFIKAZIO XEHATUA — **3. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

DOKUMENTAZIO ALDATUA — *DOCUMENTACIÓN MODIFICADA*

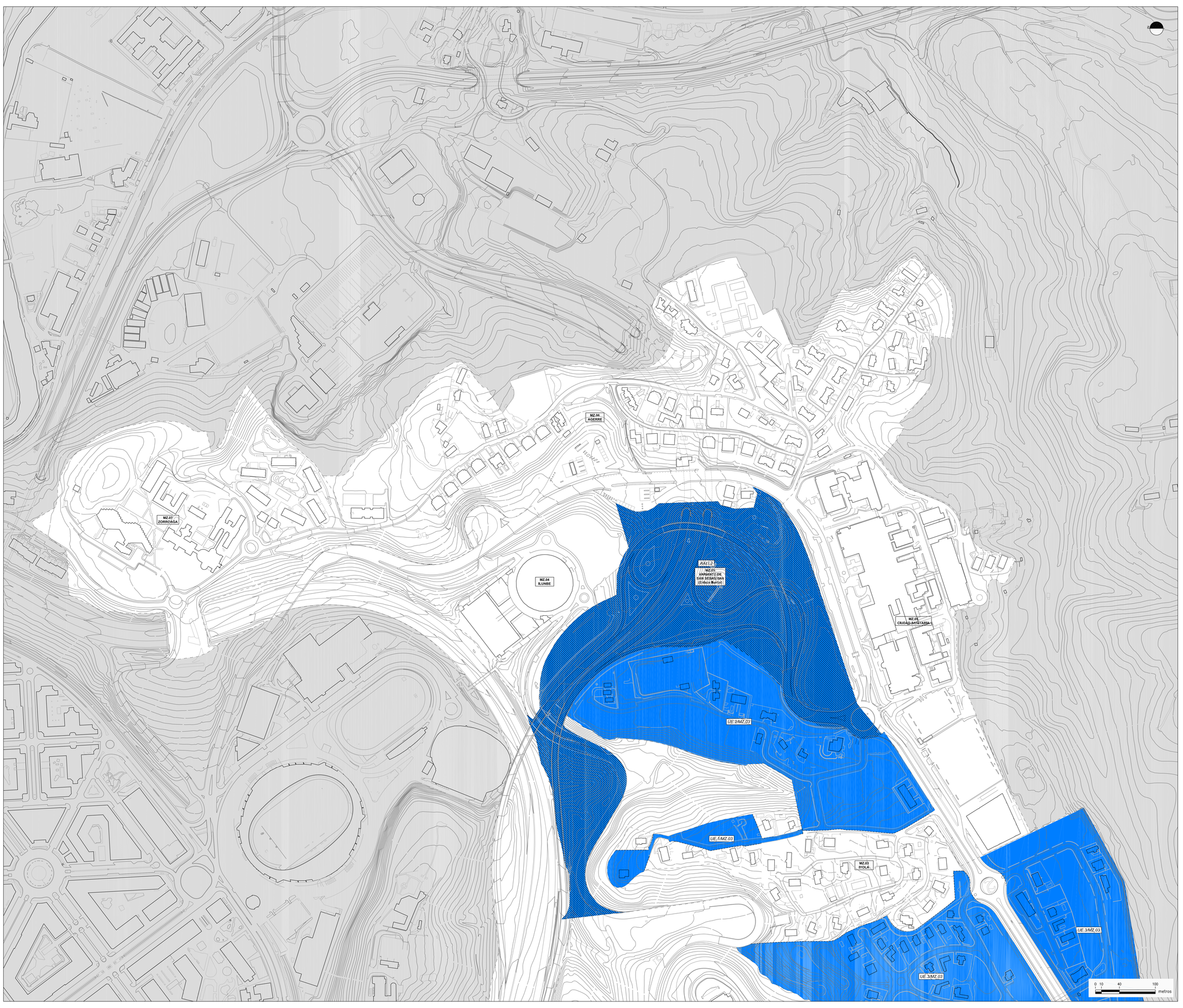
1:2,000 ESKALA — ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
I.1	AL.04,2 Jolastokieta Alto AAE,1/AL.06 "Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Bunbe)
I.3	AÑ.03,1 Aforgako Geltokia (AMENDATU POZU LEV. SUS, 29/05/2014) MZ.05,1 Areilaución Hospitalets (ERREKUPERAZIO SUS, 29/05/2014)
I.4	AU.01,1 Marlyene
I.5	AO,12,1 Txapaldegi Berri AAE,1/AO,14
I.6	AU.05,1 Viveros
I.7	AY,11,1 Lanberri
I.8	CE,09,1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG,08,1 Oncológico
I.10	GR,03,1 Sagüés Ibarra
I.11	IB,10,1 Etxegi
I.12	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) (MOD. POZU 30/06/2016)
I.13	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) (MOD. POZU 30/06/2016)
I.14	AAE.1/ZU.07 ZU.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07,1 Apostolado (POZU LEV. SUS, 29/05/2014)
I.15	CE.05, San Bartolomé CEMENTERIO (29/10/2015)

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO / HIRIGINTZA ESPARRUA
AAE,1/AL.06	AL.06 Plkabea
AAE,1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE,1/AO,14	AO,14 Carretera del Faro
AAE.1/AÑ.04 AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Aforga/Recalde)
AAE,1/AÑ,14	AÑ,14 Galarreta
AAE,1/AU,05	AU,05 Alegorreta
AAE,2/AU,05	AU,05 Alegorreta
AAE,3/AU,05	AU,05 Alegorreta
AAE,4/AU,05	AU,05 Alegorreta
AAE,5/AU,05	AU,05 Alegorreta
AAE,1/AY,05	AY,05 Izaburu
AAE,1/EG,19	EG,19 Ibaialde
AAE,1/IB,10	IB,10 Berio
AAE,1/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,2/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,3/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,4/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,5/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,6/IN,03	IN,03 Inbaurrondo Berri
AAE,1/MB,05	MB,05 Alcalde José Elosegi
AAE,1/ZU,07	ZU,07 Centro de Transportes de Zubieta

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRAIDOITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
II.1	AL.,02,1 Txingurri
II.2	AL.,07,1 Vaguada de Oleta AL.,09,1 LARRE (ERREKUPERAZIO SUS, POZU 29/01/2015)
II.3	AL.,08,2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.,12,1 Sasuategi
II.5	AL.,14 Papin
II.6	AL.,17 Esnabide
II.7	AL.,18,1 Alle
II.8	AY,13,1 Bellartza Alto
II.9	AY,13,2 Cantera
II.10	AY.,13 Alto de Errondo (BI)
II.11	EG.03 Tabacalera (MOD POZU 25/09/2014)
II.12	IB.10,2 Alta Barandiaran
II.13	IB,22 El Infierno
II.14	IN,03,1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03,2 Lourdes Enea
II.16	LO,01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA,01 Antzita
II.18	MA,04,1 Deportivo (MOD. POZU 30/06/2016) MA,05,1 Tiroquete-Ribera del Urumea (POZU LEV. SUS, 29/05/2014) MA,05,2 Zaspiain (POZU LEV. SUS, 29/05/2014) MA,06 Sarriaeta (POZU LEV. SUS, 29/05/2014) MA,07,2 Atorrasagasti (POZU LEV. SUS, 29/05/2014)
II.19	MA,08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basozabal (APROBADO INICIALMENTE POZU)
II.21	ZU,02 Aldatxeta
II.22	ZU,04,1 Tellerialde
II.23	ZU,05 Bugati
II.24	ZU,09 Lizarraga-Errotabide (S,9)
II.25	AÑ,03,1 Aforgako Geltokia (POZU LEV. SUS, 29/05/2014)

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO / HIRIGINTZA ESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Mollnao
UE.1/AM.05	AM,05 Riberas de Loiola
UE.1/AM.09	AM,09 Mortans Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atzioa Erreka
UE.1/AY.06	AY,06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY,16 Pagola
UE.1/CE.05	CE,05 San Bartolomé (APROBADO INICIALMENTE 29/10/2015)
UE.1/EG.18	EG,18 Aldunaene
UE.1/IB.12	IB,12 Illarra
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre
UE.1/MA.02	MA,02 Torrua Zahar
UE.1/MA.03	MA,03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ,03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ,03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ,03 Iyola

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

BRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK

GAUZATZE UNITATEAK

DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — – – — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

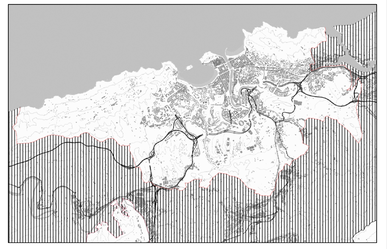
AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

UNIDADES DE EJECUCION

AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

4. HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

4. CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:2,000 ESKALA

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

DOCUMENTO 3.: PLANOS

3.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

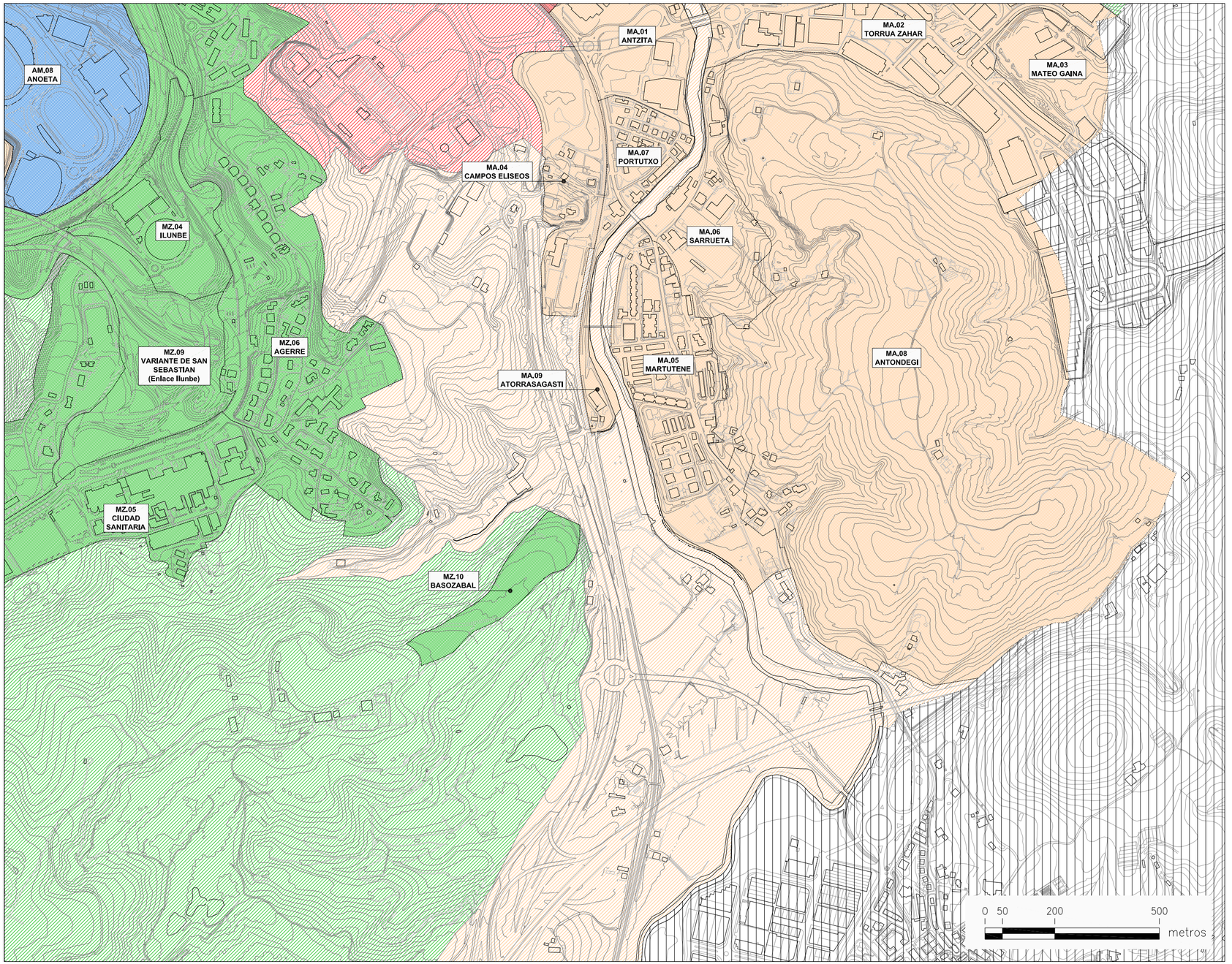
3,1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.

3.0 DOCUMENTACIÓN VIGENTE.

Plano I.3. DELIMITACIÓN DE BARRIOS.

Plano II.1.1. ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL).

Plano II.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS NATURALES. (TÉRMINO MUNICIPAL).



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

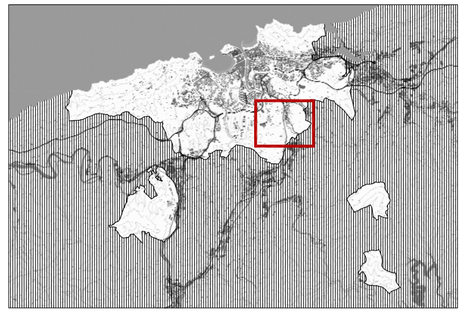
I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000

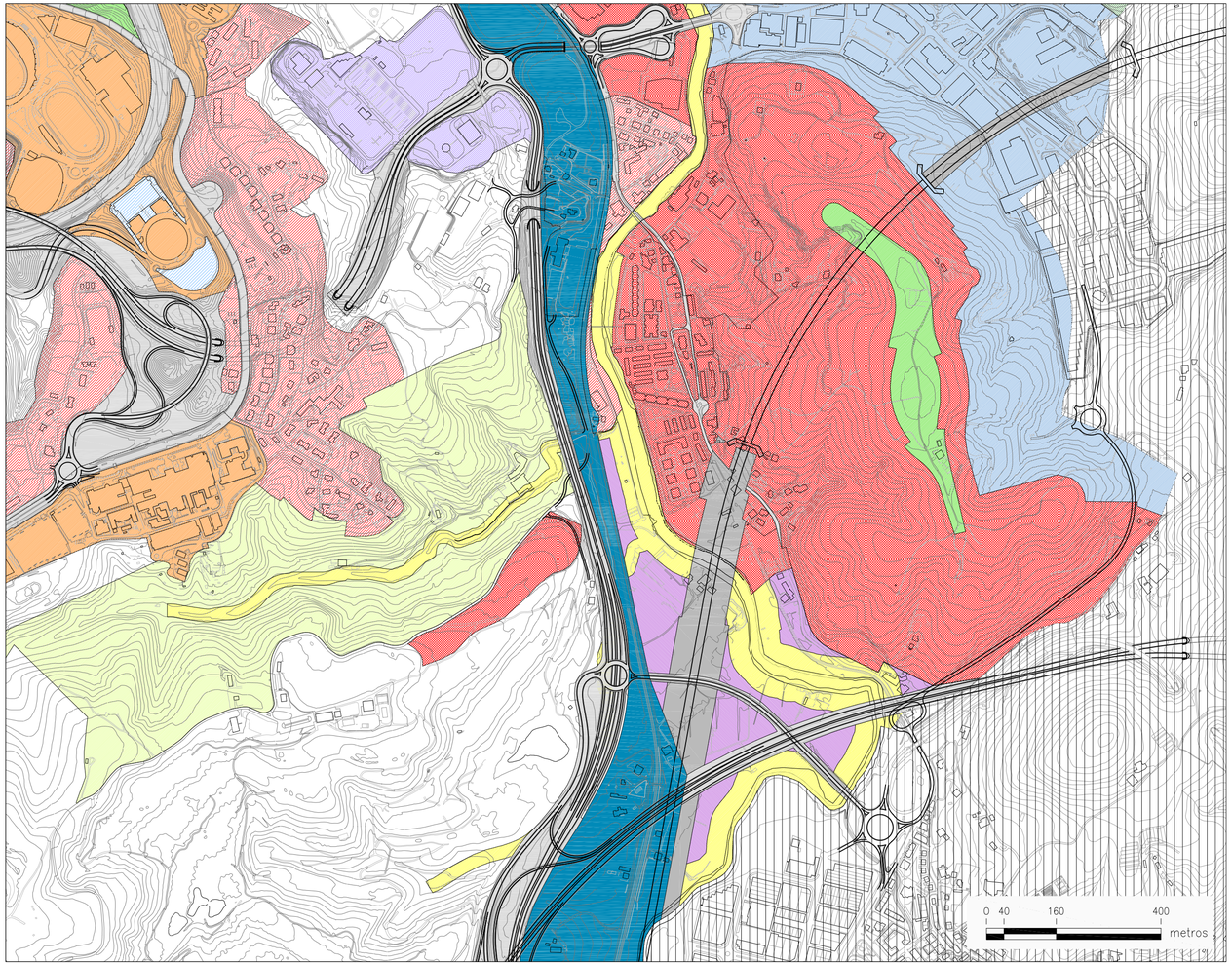


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

D. LANDA ZONAK

D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA

D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

D. ZONAS RURALES

D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL

D.20 RURAL FORESTAL

D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA
(UDALERRIA)

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

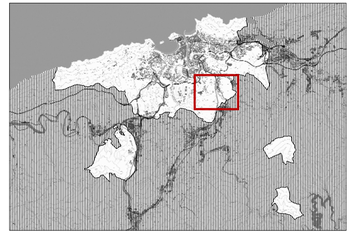
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL
(TÉRMINO MUNICIPAL)

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000

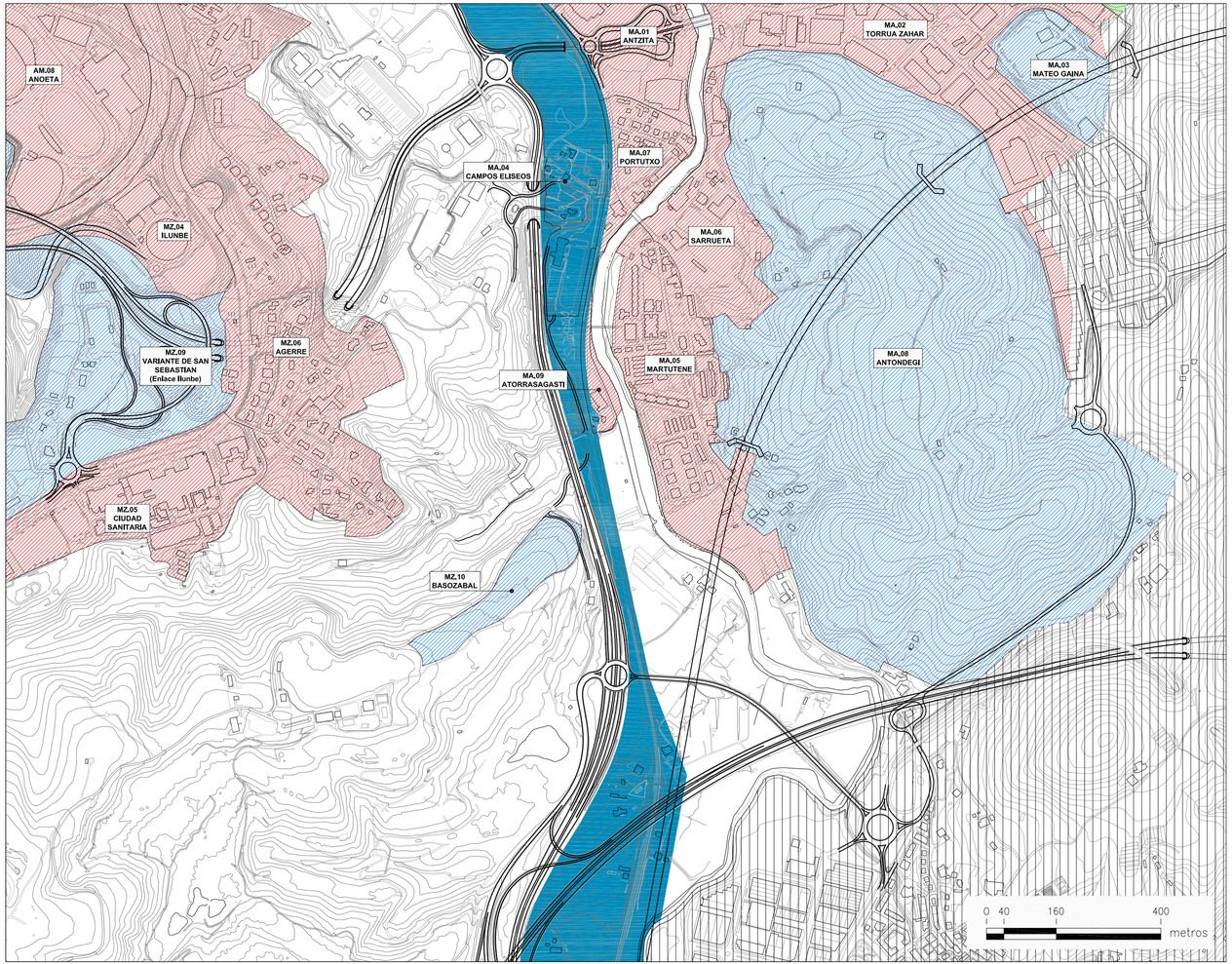


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



LURZORUAREN SAILKAPENA — **CLASIFICACION DEL SUELO**

HIRI LURZORUA	SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA	SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)	AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA NATURA ESPARRUEN MUGAPENA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

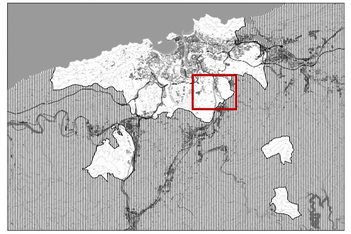
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO. DELIMITACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y AMBITOS NATURALES.

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

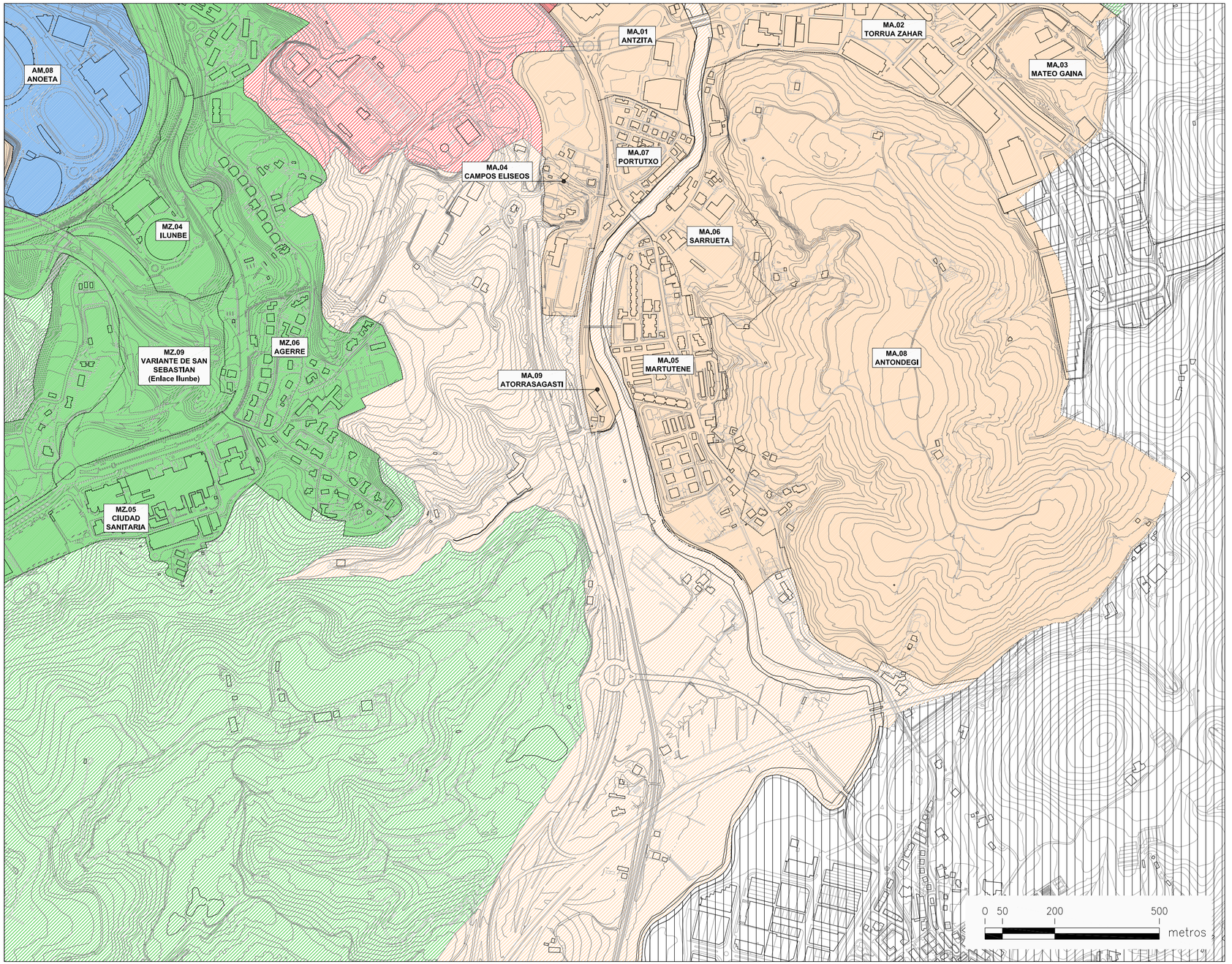
ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

3,1 DOCUMENTACIÓN PROPUESTA.

Plano I.3. DELIMITACIÓN DE BARRIOS.

Plano II.1.1. ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL).

Plano II.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS NATURALES. (TÉRMINO MUNICIPAL).



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

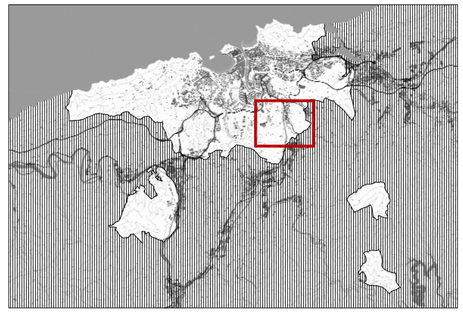
I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000

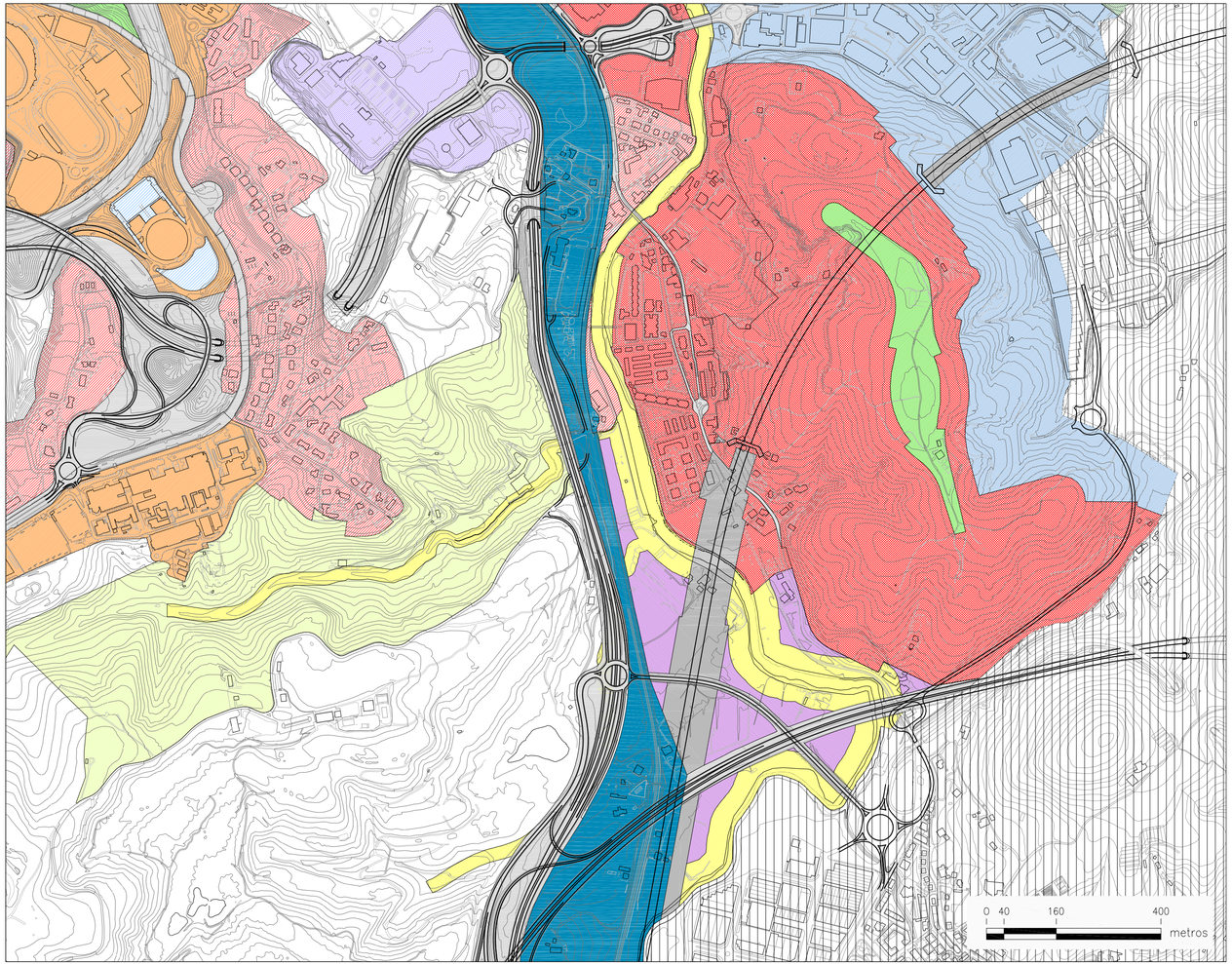


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

D. LANDA ZONAK

D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA

D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

D. ZONAS RURALES

D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL

D.20 RURAL FORESTAL

D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDALERRIA)

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

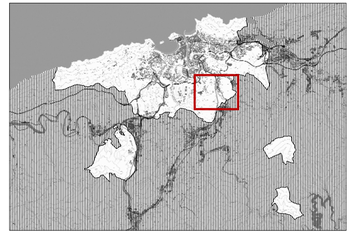
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL)

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000

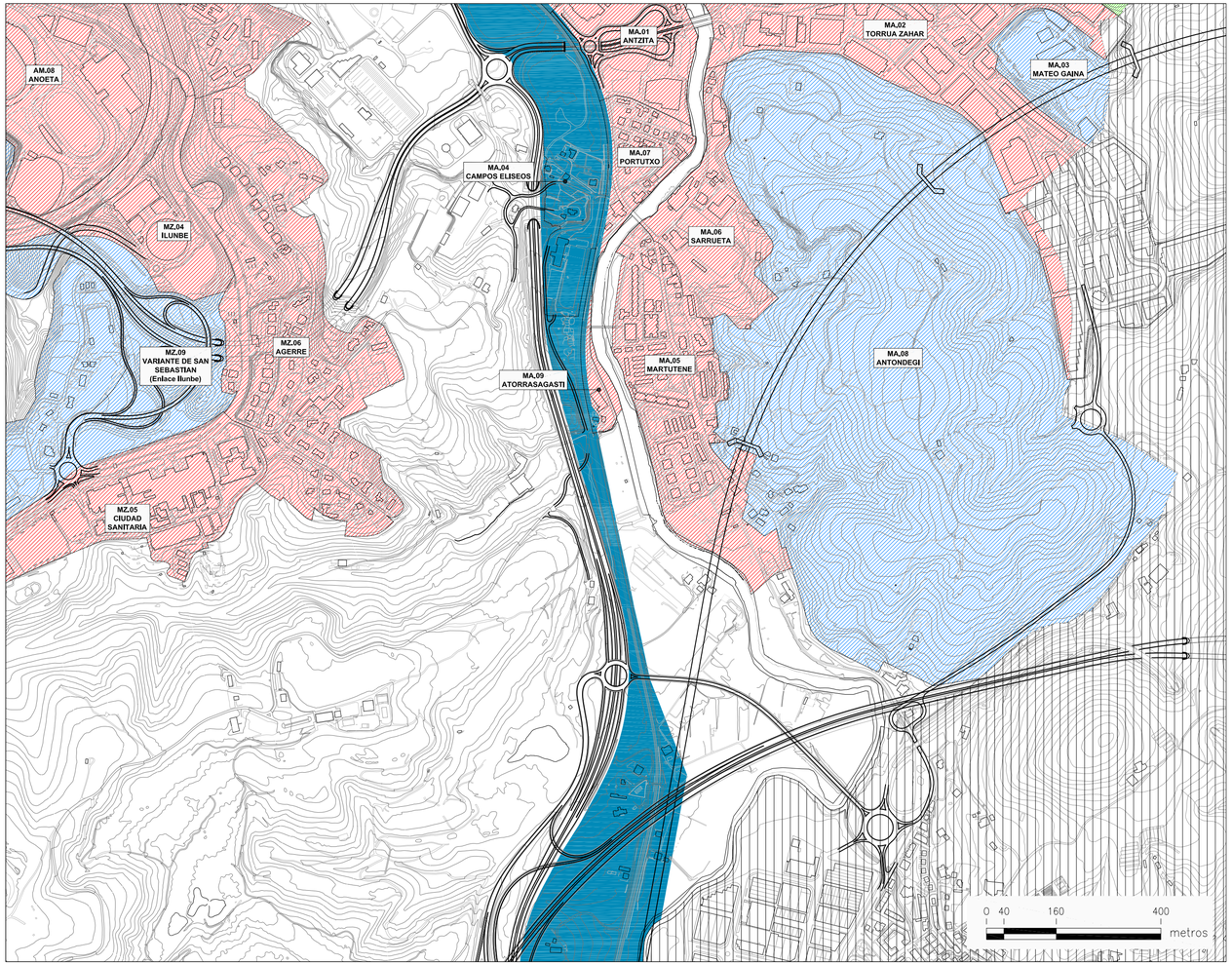


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



LURZORUAREN SAILKAPENA — **CLASIFICACION DEL SUELO**

HIRI LURZORUA	SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA	SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)	AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA NATURA ESPARRUEN MUGAPENA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

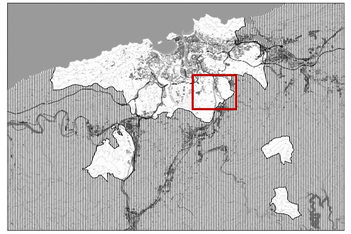
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO. DELIMITACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y AMBITOS NATURALES.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE