

**QUINTA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ESKUZAITZETA Y SEGUNDA MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL DE CENTRO DE TRANSPORTE DE ZUBIETA (DONOSTIA)**

Octubre 2025

EQUIPO REDACTOR:

Dirección:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto.
Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.

Colaboradores:

Reyes Monfort Halle, bióloga
Maria José Fernandez Calonge, Delineación y edición.
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición.

ÍNDICE GENERAL

- * **Documento 1. MEMORIA.**
 - Documento 1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.
 - Documento 1.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL. (En libro independiente)
 - Documento 1.3 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- * **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**
- * **Documento 3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**
- * **Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.**
 - Documento 4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
 - Documento 4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- * **Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO.**
- * **Documento 6. PLANOS.**

Documento 1

MEMORIA

Documento 1.1

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

ÍNDICE

Página

| | | |
|---------|--|----|
| I.- | Antecedentes y objeto de la Modificación de los Planes Parciales. Tramitación. | 4 |
| II.- | Subámbito objeto de la Modificación de los Planes Parciales. | 5 |
| III.- | Marco general de elaboración de la Modificación de los Planes Parciales. | 6 |
| IV.- | Justificación de la formulación de la Modificación de los Planes Parciales. | 9 |
| V.- | Contenido formal de la Modificación de los Planes Parciales | 10 |
| VI.- | Situación actual del ámbito de la Modificación de los Planes Parciales. Parcelario actual | 11 |
| VII.- | Régimen urbanístico vigente. | 13 |
| VIII.- | Objetivos y criterios generales de intervención. | 14 |
| IX.- | Alternativas de ordenación planteadas. Selección de la adecuada | 15 |
| X.- | Descripción de las propuestas de ordenación urbanística planteadas. | 15 |
| XI.- | Evaluación ambiental estratégica. | 19 |
| XII.- | La ordenación propuesta y su evaluación desde la perspectiva de género | 19 |
| XIII.- | Evaluación lingüística y sus propuestas. | 19 |
| XIV.- | La accesibilidad..... | 20 |
| XV.- | Clasificación de los terrenos del subámbito | 20 |
| XVI.- | Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística..... | 20 |
| XVII.- | Viabilidad de la Modificación de los Planes Parciales y de sus propuestas. | 21 |
| XVIII.- | Adecuación de la Modificación de los Planes Parciales al marco legal de aplicación y al planeamiento territorial y urbanístico general vigentes. | 21 |
| XIX.- | Síntesis de las propuestas. | 24 |

ANEXOS

- 1.- Cuadros de características de la ordenación propuesta en esta Modificación de los Planes Parciales de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta.
- 2.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 3.- Parámetros a considerar a los efectos de la confirmación de la disponibilidad de recursos hídricos y servicios de saneamiento suficientes.
- 4.- Determinaciones vigentes en parcela N de Eskuzaitzeta (14 de proyecto de reparcelación).
- 5.- Determinaciones vigentes en parcela Ñ de Eskuzaitzeta (15 de proyecto de reparcelación).
- 6.- Determinaciones del Plan Parcial del Centro de Transporte de Zubieta del año 2011 para la parcela b.100/1.
- 7.- Modificaciones puntuales introducidas en este documento en el PAU de Eskuzaitzeta vigente.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. TRAMITACIÓN.

El planeamiento urbanístico general vigente en Donostia, al que se hace referencia más completa en el apartado VII de esta memoria, identifica los ámbitos urbanísticos de Eskuzaitzeta (ZU.08) y Centro de Transportes de Zubieta (ZU.07) y determina el régimen urbanístico estructural vigente en los mismos. Ambos ámbitos se localizan en el barrio de Zubieta, al suroeste del término municipal, y son contiguos, tal y como se puede observar en los planos I.1 y I.2. El primero se encuentra en ejecución, actualmente en su tercera fase, mientras que el segundo se encuentra ejecutado, sin perjuicio de cuanto más adelante se precisa.

De conformidad con lo establecido en el Plan General de Donostia vigente (PGOU), la determinación del régimen urbanístico pormenorizado de dichos ámbitos se remite a los correspondientes Planes Parciales. Así, el ámbito de Eskuzaitzeta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia en sesión plenaria de 27 de diciembre de 2010 que ha sido objeto, hasta la fecha, de cuatro modificaciones definitivamente aprobadas. Por otra parte, el Centro de Transportes de Zubieta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, modificado puntualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia aprobado definitivamente el año 2010, modificación ésta, a la que nos referíamos anteriormente, que no se ha ejecutado.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de esta Modificación puntual de ambos Planes Parciales es el de determinar, en desarrollo de aquel planeamiento general, el nuevo régimen urbanístico pormenorizado de un reducido subámbito que se extiende a partes de ambos ámbitos precitados para responder a los objetivos que ahora se plantean.

Dichos objetivos son los establecidos en el convenio de 5 de junio de 2024, suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. en el contexto de la ejecución de la tercera fase del desarrollo del ámbito de Eskuzaitzeta, y la iniciativa de la promoción del documento corresponde a Sprilur, S.A., de acuerdo, asimismo, con lo dispuesto expresamente al efecto en el mismo.

En consecuencia, el presente documento identifica el ámbito al que se extiende, que se ilustra gráficamente en el plano I.3, y precisa las nuevas condiciones de ordenación pormenorizada en el mismo, en respuesta a los objetivos que se plantean en el referido convenio y que son los siguientes:

- Descartar la ejecución de la conexión viaria prevista en el PGOU en el año 2010 entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transportes de Zubieta.
- Incluir en el ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo correspondiente al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de una superficie de 164 m² según se precisa en el precitado convenio.
- Incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo propiedad de la administración de la CAPV clasificado como no urbanizable colindante, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de una superficie 575 m² según se precisa en el precitado convenio.

Como consecuencia de todo ello, como se verá, se reajusta la delimitación de las parcelas N y Ñ del ámbito de Eskuzaitzeta, a la vez que se propone su cambio de calificación pormenorizada terciaria por la industrial; se devuelve a la parcela del Centro de Transportes de Zubieta su configuración inicial, afectada en su día por la previsión del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07"; y se amplía la dotación de espacios libres, reduciéndose por otra parte la correspondiente a viario y a la parcela de infraestructuras de servicios que acoge a un depósito de agua, sin afectar a éste.

Con la finalidad de mantener la edificabilidad ponderada preexistente y atendiendo al uso industrial previsto para la nueva parcela N/Ñ resultante, se reduce su edificabilidad urbanística a 5.040 m²(t) sobre rasante (en la actualidad las parcelas N y Ñ suman 7.200 m²(t)).

En atención a su limitado alcance, el presente documento integra asimismo la documentación necesaria para reajustar el contenido del vigente Programa de Actuación Urbanizadora de la actuación integrada en ejecución en Eskuzaitzeta.

Este Plan ha de ser objeto de la tramitación prevista en la legislación urbanística vigente (artículos 97, etc. de la Ley 2/2006).

Así, una vez redactado el documento, en una primera instancia, deberá remitirse al Órgano Ambiental competente, a los efectos de la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada¹, y deberá ser objeto de su aprobación inicial por el Ayuntamiento y de su correspondiente exposición pública.

II.- SUBÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

El subámbito urbanístico al que se extiende esta modificación del planeamiento pormenorizado es el que se ilustra en el siguiente gráfico.

Se trata de un subámbito discontinuo formado por:

- Una superficie de 50.302 m² de suelo perteneciente a los ámbitos de Eskuzaitzeta (13.108 m²) y Centro de Transporte de Zubieta (37.194 m²).
- Una superficie de 164 m² perteneciente al ámbito Centro de Transporte de Zubieta.
- Una superficie de 575 m² que se corresponde a suelo no urbanizable calificado como zona rural agroganadero y campiña (D.30).

Su superficie total es de 51.041 m² y su situación, emplazamiento y delimitación son los reflejados en los planos I.2 y I.3 incluidos en este documento, así como en el siguiente gráfico.

Tiene por objeto, por lo tanto, tan sólo el 4,20% de la superficie completa de los ámbitos ZU 07 y ZU 08 que totalizan 1.214.299 m² como se ilustra en la primera imagen incluida en el epígrafe VI de esta memoria.

¹ Se presentará este documento junto con el documento ambiental estratégico (DAE), paralelamente redactado.



III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

1.- Marco general-legal de elaboración.

La elaboración de este documento de modificación del planeamiento pormenorizado se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, en los siguientes:

- * Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo vigentes:
 - Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
 - Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
 - Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
 - Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos.
 - Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
 - Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- * Disposiciones vigentes en otras materias:
 - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
 - Disposiciones vigentes en materia de conservación del patrimonio natural: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
 - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
 - Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por: la Ley 9/2018, de 5 de diciembre; el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica; el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III..
 - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
 - Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo (Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo; Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo).
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007). La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
- Disposiciones vigentes en materia de agua y planes hidrológicos:
 - . Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
 - . Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
 - . Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
 - . Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, y otras.
- Disposiciones vigentes en materia de seguridad, servidumbres aéreas y ordenación de aeropuertos (Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley 48/60 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre; Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas; Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y Ley 14/2023, de modificación de la anterior.
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la CAPV.

- Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

2.- Planes de ordenación territorial vigentes.

Los planes de ordenación territorial con incidencia en el ámbito afectado son, entre otros, los siguientes:

- * Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
- * Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostialdea-bajo Bidasoa (AD: Decreto 121/2016, de 27 de julio).
- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (AD: 22-XII-1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19-XI-2013).
- * Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV (D. 41/2001, de 27 de febrero).
- * Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV (D. 262/2004, de 21 de diciembre).
- * Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (AD: 10-VI-2013).
- * Plan Territorial Sectorial Agroforestal (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).

3.- Régimen urbanístico estructural vigente.

Ese régimen es el expuesto en el apartado VII.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Atendiendo al contenido y alcance de los reajustes que se proponen, expuestos en el apartado I, se observa que éstos no tienen alcance estructural

Afectan, sin embargo, a la ordenación pormenorizada: eliminación de viario, consiguiente reajuste de las parcelas destinadas a actividades económicas, y reordenación de espacios libres e infraestructuras de servicios, reajustando la delimitación del ámbito de Eskuzaitzeta dentro de los parámetros superficiales exigidos.

De conformidad con lo establecido en el vigente PGOU de Donostia y en la legislación urbanística de aplicación, la determinación del régimen de ordenación pormenorizada requiere la formulación del correspondiente Plan Parcial. En el caso que nos ocupa, como ya se ha señalado, se cuenta con los correspondientes planes parciales aprobados e incluso modificados, contexto en el cual se plantea desde la administración pública un cambio en la ordenación vigente.

Es por ello por lo que el instrumento que corresponde tramitar para responder a los objetivos planteados es una modificación del planeamiento pormenorizado.

La consecución y materialización de esos objetivos justifica la formulación de esta modificación de los Planes Parciales de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta.

V.- CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y en la legislación complementaria de aplicación, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria":
 - Documento "1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
 - Documento "1.2 Evaluación ambiental".
 - Documento "1.3 Evaluación del impacto de género".
- * Documento "2. Normas Urbanísticas":
- * Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- * Documento "4. Estudio económico":
 - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
 - Documento "4.2 Memoria de sostenibilidad económica".
- * Documento "5. Resumen ejecutivo"
- * Documento "6. Planos de información y de ordenación pormenorizada".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el documento "2. Normas Urbanísticas".

VI.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. PARCELARIO ACTUAL.

1.- Descripción general de la situación actual.

El subámbito objeto del presente documento se delimita en éste y, como se ha adelantado, es discontinuo. Consta de tres partes. De norte a sur, la primera y de mayor dimensión, es aquella en la que se da respuesta al primer objetivo enunciado en el apartado I, mientras que la segunda y la tercera responden a los otros dos objetivos, esto es, completar las obras de ejecución de la tercera fase de la urbanización del ámbito de Eskuzaitzeta procurando el suelo preciso al que extender los terraplenes necesarios, en un caso afectando a las parcelas destinadas a espacios libres e infraestructuras de servicios del Centro de Transporte de Zubieta y, en el otro, a una pequeña superficie de suelo no urbanizable que se incorpora al ámbito de Eskuzaitzeta completando el sistema local de espacios libres.

Así, la parte del subámbito que se corresponde con el ámbito del Centro de Transporte de Zubieta se encuentra ejecutada de acuerdo con lo previsto en su Plan Parcial original, mientras que la parte que se corresponde con el ámbito de Eskuzaitzeta está afectada en estos momentos por las obras de ejecución de la tercera fase del su desarrollo, contexto en el cual se formula el presente documento. En la parte del subámbito que se corresponde con suelo no urbanizable no se ha producido desarrollo alguno.

En la imagen siguiente se ilustra la situación del ámbito (ortofoto del año 2024).



Como puede advertirse en la ortofoto precedente, en el ámbito del Centro de Transporte de Zubieta existe una parcela industrial edificada y con actividad, así como una parcela de infraestructuras de servicios que acoge un depósito de agua.

En la imagen siguiente se pueden apreciar las obras en curso en Eskuzaitzeta (tercera fase de la urbanización).



2.- Parcelario y condiciones de propiedad actuales.

En esta coyuntura, el parcelario del subámbito resulta de los proyectos de reparcelación aprobados en relación con los ámbitos de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta.

En lo que al ámbito de Eskuzaitzeta atañe, se trata de las parcelas terciarias N y Ñ, de 4.143 y 4.903 m² respectivamente, así como de la parcela correspondiente al viario a eliminar de 4.062 m². Se ha comprobado que en el proyecto de reparcelación del ámbito se identifican como parcelas 14 y 15.

En lo que al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta atañe, se trata de la parcela de actividades económicas b.100/1, de 37.194 m², y de parte de las parcelas h.000.1 del depósito de agua (67 m²) y f.110.1 de espacios libres (97 m²).

Finalmente, se incluye en el ámbito objeto de este documento una superficie de 575 m² correspondiente a la parcela catastral 14177a. Dicha parcela catastral cuenta, según el Catastro, con 27.907 m².

El parcelario se ilustra gráficamente en el plano I.4.

En cuanto a su titularidad, con la salvedad de la propiedad privada de la parcela de actividades económicas en actividad ubicada en el Centro de Transporte de Zubieta, la totalidad de los terrenos del ámbito son propiedad de la administración pública.

En el siguiente cuadro se expresa asimismo cuanto antecede.

| PARCELA | SUPERFICIE -m²(s)- | PROPIETARIO. |
|---|--------------------|------------------------|
| Parcela N de ZU 08 | 4.143 | Administración pública |
| Parcela Ñ de ZU 08 | 4.903 | Administración pública |
| Viario de ZU 08 (parte) | 4.062 | Administración pública |
| Parcela b.100/1 de ZU 07 | 37.194 | Propietario privado |
| Parcela h.000.1 (parte) (depósito de agua) | 67 | Administración pública |
| Parcela f.110.1 (parte) (espacios libres) | 97 | Administración pública |
| Parcela 14177a | 575 | Administración pública |
| TOTAL | 51.041 | -- |

VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Ese régimen es el establecido con carácter estructural en el vigente Plan General de 2010 y con carácter pormenorizado en el Plan Parcial de Eskuzaitzeta aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia en sesión plenaria de 27 de diciembre de 2010 y en sus cuatro modificaciones definitivamente aprobadas, y en el Plan Parcial del Centro de Transportes de Zubieta aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, modificado puntualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia aprobado definitivamente el año 2010, modificación ésta que no se ha ejecutado.

En el plano I.6.1 se identifica la ordenación pormenorizada vigente que resulta de todo ello.

El ámbito del Centro de Transporte de Zubieta ha sido asimismo objeto de algunos Estudios de Detalle, en particular de uno referido a la parcela b.100.1.

Con la salvedad de la pequeña superficie de 575 m² clasificada como suelo no urbanizable, que se prevé incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Donostia, como más adelante se justifica, la superficie del subámbito se corresponde con suelo clasificado como urbanizable, sin perjuicio que, una vez ejecutado, el Centro de Transporte de Zubieta tenga la condición de suelo urbano.

Por otra parte, ambos ámbitos, Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta, cuentan predominantemente con la calificación global de zonas industriales. Así, la superficie del subámbito se corresponde con una zona de tipología “B.10. Industrial”, con la salvedad ya apuntada que se corresponde con una zona rural agroganadera y de campiña (D.30).

La edificabilidad urbanística asignada a las tres parcelas lucrativas situadas en el ámbito es la siguiente:

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| - Parcela N de ZU 08 | 3.600 m ² (t) s.r. | 2.000 m ² (t) b.r. |
| - Parcela Ñ de ZU 08 | 3.600 m ² (t) s.r. | 2.000 m ² (t) b.r. |
| - Parcela b.100.1 de ZU 07 | 10.000 m ² (t) s.r. | 6.000 m ² (t) b.r. |

Las condiciones de gestión se ilustran gráficamente en el plano I.6.2 en el que se identifican el ámbito de actuación integrada de Eskuzaitzeta desarrollado por el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2010 y el ámbito de actuación expropiatoria “AAE.1/ZU.07” del Centro de Transportes de Zubieta, delimitado por el PGOU de Donostia de 2010.

VIII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

En el apartado I, con ocasión de la identificación del objeto del presente documento, se han avanzado los criterios y objetivos que motivan la intervención, así como los que en consecuencia y en la actual coyuntura se formulan, asimismo.

Tienen por origen el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. en el contexto de la ejecución de la tercera fase del desarrollo del ámbito de Eskuzaitzeta, y son los siguientes:

- Descartar la ejecución de la conexión viaria prevista en el año 2010 entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transportes de Zubieta.
- Incluir en el ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo correspondiente al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de 164 m².
- Incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo propiedad de la administración de la CAPV clasificado como no urbanizable colindante, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase. Se trata de 575 m².
- Reajustar la delimitación de las parcelas N y Ñ del ámbito de Eskuzaitzeta, y cambiar su calificación pormenorizada terciaria por la industrial, reduciendo la edificabilidad urbanística y manteniendo la ponderada.
- Devolver a la parcela b.100.1 del Centro de Transportes de Zubieta su configuración inicial, afectada en su día por la previsión del ámbito de actuación expropiatoria “AAE.1/ZU.07”, que se elimina.
- Ampliación de la dotación local de espacios libres, reducción de la parcela de infraestructuras de servicios que acoge a un depósito de agua, sin afectar a éste, y eliminación de las parcelas correspondientes a viario.
- Modificación de la delimitación de los ámbitos de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta.

IX.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

1.- Alternativas:

La consecución de los objetivos expuestos en el apartado VIII justifican la determinación y valoración de, entre otras, las dos siguientes alternativas de ordenación:

- Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual.

Supone el mantenimiento del subámbito con sus características actuales, sin introducir alteración alguna en ellas. Supondría mantener la propuesta de ejecutar un nuevo vial de interconexión de los dos ámbitos de constante referencia y no respondería a las necesidades de ejecutar los taludes considerados precisos para el desarrollo de la tercera fase de Eskuzaitzeta.

Supone que no cabe responder a los objetivos convenidos entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A.

La alternativa que resulta se ilustra gráficamente en el plano I.7.1.

- Alternativa 1: ordenación propuesta en desarrollo del convenio suscrito.

Permite responder a las necesidades que en la actual coyuntura se plantean desde la iniciativa pública.

Evita la ejecución de una nueva infraestructura viaria y minora la impermeabilización del suelo.

La alternativa que resulta se ilustra gráficamente en el plano I.7.2.

2.- Selección de la alternativa adecuada.

Atendiendo a los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el apartado VIII se justifica la adopción de la alternativa 1 frente a la alternativa 0.

La alternativa 1 permite dar continuidad al desarrollo y la ejecución del ámbito de Eskuzaitzeta, sin afectar significativamente al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta, a la vez que repropone en éste sus condiciones de partida, con lo que se evita tanto la ejecución de un vial adicional como la expropiación de suelos para ello, así como la afección a las parcelas correspondientes.

La consideración conjunta de todas esas razones da pie a estimar que la alternativa 1 es la idónea para dar respuesta a los objetivos planteados. Así se recoge también en el EsAE paralelamente realizado.

X.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

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

1.- Descripción general de la ordenación.

En primer lugar, para responder a los objetivos enunciados, se procede a la redelimitación en el subámbito de los ámbitos de Eskuzaitzeta y Centro de Transporte de Zubieta. Así, el primero aumenta en 739 m², mientras que disminuyen el segundo en 164 m² y el suelo no urbanizable en 575 m². La nueva delimitación que resulta se ilustra gráficamente en el plano II.1.1.

En segundo lugar, se redefine la ordenación pormenorizada eliminando el viario de interconexión previsto en ambos ámbitos; uniendo las parcelas N y Ñ, reduciendo su edificabilidad urbanística y destinando la parcela resultante a usos industriales; consolidando la parcela b.100.1 del Centro de Transportes de Zubieta, descartando la previsión del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07"; y reajustando, en el subámbito objeto del documento, la delimitación de los suelos destinados a espacios libres e infraestructuras de servicios (parcela del depósito).

2.- Zonificación pormenorizada propuesta.

Las previsiones de zonificación global son las establecidas en el Plan General de 2010, que se consolidan en su totalidad, con el ajuste que supone la ampliación del ámbito de Eskuzaitzeta en 739 m², esto es, en un 0,07% de su extensión total (1.052.528 m²) y, por lo tanto, muy por debajo de lo autorizado en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (modificación de PGOU de 2021).

Además de los límites de los dos ámbitos, el presente documento modifica puntualmente las determinaciones de ordenación pormenorizada de los mismos con la finalidad de dar respuesta a la nueva ordenación que se plantea. La propuesta se concreta gráficamente en el plano II.1.1, a la vez que se describe seguidamente:

- El documento delimita en Eskuzaitzeta una nueva parcela industrial que se identifica como N/Ñ, de 9.702 m², susceptible de su división en parcelas urbanísticas de acuerdo con los criterios que se establecen al efecto en la nueva normativa de aplicación que se propone para la referida parcela. Sustituye a las parcelas N y Ñ y acoge la suma de la edificabilidad urbanística de éstas.
- El documento devuelve a la parcela b.100.1 del Centro de Transportes de Zubieta su configuración inicial, según el Plan Parcial aprobado el año 2001. Se elimina la previsión de la propuesta de la delimitación del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07" establecida en el PGOU de 2010 y cuanto de ello resulta.
- El documento elimina en el subámbito la calificación de viario público prevista en el planeamiento vigente con rango de ordenación pormenorizada como consecuencia de descartarse la ejecución de la conexión viaria prevista en el año 2010 entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transportes de Zubieta.
- El documento amplía la dotación local de espacios libres en 4.048 m² y reduce la parcela de infraestructuras de servicios que acoge a un depósito de agua, sin afectar a éste, en 67 m². Así, como resultado de la nueva delimitación de los dos ámbitos, los espacios libres locales de Eskuzaitzeta aumentan en 4.145 m², mientras que, en el Centro de Transporte de Zubieta, cuya superficie decrece en 164 m², se ven reducidos los espacios libres locales en 97 m² y la parcela de infraestructuras de servicios en 67 m².

Las citadas previsiones de zonificación pormenorizada quedan complementariamente reflejadas en el siguiente cuadro.

| CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | Superficie m ² |
|--|---------------------------|
| ESKUZAITZETA | |
| “b.10.Zona industrial” | |
| Parcela N/Ñ industrial de Eskuzaitzeta | 9.702 |
| “f.10 Espacios Libres Urbanos | |
| “f.10.1” | 3.406 |
| “f.10.2” | 164 |
| “f.10.3” | 575 |
| | |
| CENTRO DE TRANSPORTE DE ZUBIETA | |
| “b.100.1 Zona industrial” | 37.194 |
| | |
| TOTAL DEL SUBÁMBITO | 51.041 |

Se reduce por otra parte la superficie actual destinada a viario en Eskuzaitzeta y las superficies destinadas a espacios libres e infraestructuras de servicios en el Centro de Transporte de Zubieta.

En el plano II.1.2 se establecen gráficamente las condiciones de edificación que se proponen. Éstas se completan en la nueva norma urbanística particular de aplicación para la parcela N/Ñ que se recoge en este documento.

3.- Programa de edificabilidad y usos.

La modificación mantiene la edificabilidad ponderada de las parcelas, acumulándose en la parcela N/Ñ la correspondiente en la actualidad a las parcelas N y Ñ.

Resulta así una edificabilidad urbanística en la nueva parcela N/Ñ de 5.040 m²(t) sobre rasante y de 4.000 m²(t) bajo rasante, alterándose su actual uso terciario por el industrial, manteniendo el coeficiente de ponderación establecido.

En la parcela b.100.1 del Centro de Transporte se consolidan la edificabilidad y los usos.

Por otra parte, se mantienen las condiciones de perfil y altura máximos de la edificación, si bien las condiciones de ocupación en planta se redefinen para su adecuación a la nueva configuración de la parcela N/Ñ.

4.- Las dotaciones ordenadas.

Las dotaciones públicas ordenadas son las reseñadas. Se reflejan en el plano II.1.1 de este documento.

Se corresponden con las nuevas parcelas de espacios libres que resultan en el ámbito de Eskuzaitzeta. Suman 4.145 m².

En el ámbito del centro de Transportes de Zubieta, cuya extensión superficial total se reduce en 164 m², se reducen en 97 m² los espacios libres locales y en 67 m² la parcela de infraestructuras de servicios, sin que ello afecte a su funcionalidad, a la vez que se compensa con la referida superficie aumentada en Eskuzaitzeta.

El alcance de la actuación no da lugar a la necesidad de prever dotaciones adicionales.

Se estará, en todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el nuevo decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos.

5.- Urbanización e infraestructuras de servicios

Se consolidan las condiciones de urbanización y las rasantes del viario, con la salvedad de la eliminación de la interconexión viaria entre los dos ámbitos de constante referencia. Al eliminarse dicho vial, se reducen las obras de acondicionamiento de los terrenos, las obras de fábrica y las de urbanización superficial, aumentándose la superficie permeable a tratar con jardinería.

En los planos II.1.3 se describen los esquemas de las infraestructuras de servicios existentes y previstos.

A.- Acondicionamiento del terreno, Obras de fábrica y urbanización superficial.

*** *Acondicionamiento del terreno***

No se precisa acondicionamiento alguno, dado que se descarta la nueva previsión viaria en su día propuesta.

Tan sólo cabe advertir la salvedad referida a la urbanización de los espacios libres identificados como f.10.1, f.10.2 y f.10.3.

*** *Urbanización superficial***

Tan sólo están pendientes de urbanizar los espacios libres públicos calificados en el subámbito, identificados como f.10.1, f.10.2 y f.10.3, a los que se procurará dotar de permeabilidad.

Se dispondrá en ellos arbolado.

B.- Infraestructuras de servicios proyectadas.

En los planos II.1.3 se reflejan los esquemas correspondientes a las infraestructuras de servicios y sus características generales. Se consolida la situación preexistente en el Centro de Transporte de Zubieta y la prevista en el proyecto de urbanización de Eskuzaitzeta, con la salvedad de la eliminación de la interconexión viaria entre ambos ámbitos y de los servicios que ello requería (drenaje fundamentalmente) y que la nueva propuesta no demanda.

XI.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Paralela y coordinadamente, se formula la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada de cuanto se propone en este documento. Para su conocimiento nos remitimos aquí al documento “1.2 Evaluación ambiental”.

Por otro lado, de conformidad con lo indicado en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la CAPV (art. 7) los planes urbanísticos que requieren de un estudio de sostenibilidad energética son los siguientes: planes de ordenación estructural, planes generales de ordenación urbana, planes de compatibilización del planeamiento general, planes de sectorización y, en su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada. Este documento se corresponde con un plan pormenorizado y no estructural; debido a ello, así como a que la citada Ley no ha sido objeto de desarrollo reglamentario alguno, no se requiere su complementación con el citado estudio de sostenibilidad energética.

Corresponderá al Órgano Ambiental emitir la correspondiente declaración ambiental estratégica.

XII.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y SU EVALUACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Dicha Evaluación es la incluida en el documento “1.3 Evaluación del impacto de género”.

Deberá ser objeto de informe por parte de los servicios técnicos municipales en la materia.

XIII.- EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA Y SUS PROPUESTAS.

En atención a lo establecido en el artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), así como en el Decreto 179/2019 (art. 49), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se ha de evaluar su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En atención a lo indicado en el artículo 50 del Decreto 179/2019, las modificaciones sustanciales de los Planes Parciales han de ser objeto de dicha evaluación, cuando tengan efectos en el uso del euskera. No obstante, en el artículo 51 se establece que las modificaciones no sustanciales de dichos planes parciales están excluidas de dicha evaluación.

En el caso que nos ocupa, el alcance de la modificación, que se describe en la presente memoria, es, a todas luces, no sustancial desde la perspectiva de sus efectos en el uso del euskera y tan sólo afecta puntualmente a la reordenación de tres parcelas y al destino industrial de dos de ellas, en lugar de terciario.

No obstante lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 179/2019, corresponderá a los servicios municipales confirmar cuanto antecede.

XIV.- LA ACCESIBILIDAD.

En el Anexo 2 de esta memoria se justifica expresamente el cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal.

XV.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SUBÁMBITO.

El presente documento confirma la clasificación del suelo vigente con el ajuste que supone la ampliación del ámbito de Eskuzaitzeta en 739 m², esto es, un 0,07% de su extensión total (1.052.528 m²) y, por lo tanto, muy por debajo de lo autorizado en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (modificación de PGOU de 2021). Se trata por lo tanto de suelo urbanizable sectorizado, sin perjuicio de la condición de urbano del ámbito del Centro de Transporte de Zubieta que resulta de su ejecución.

XVI.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las expuestas en el documento “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución” de este documento de planeamiento pormenorizado.

No se alteran las actuales determinaciones en esta materia, sin perjuicio de los reajustes que se derivan de las redelimitaciones de los ámbitos propuestas, y de la eliminación del ámbito de actuación expropiatoria “AAE.1/ZU.07” del Centro de Transporte de Zubieta.

La nueva parcela N/Ñ acogerá a la suma de las edificabilidades ponderadas previstas para las actuales parcelas N y Ñ.

Si bien se produce un cambio de uso, no se afecta a la edificabilidad ponderada por reducirse la edificabilidad urbanística destinada ahora a uso industrial, uso que, por sus características y las dimensiones de la parcela N/Ñ resultante, no demanda una edificabilidad distinta de la que así resulta.

No se modifica la edificabilidad física ordenada bajo rasante por contar con el mismo coeficiente para los usos industrial y terciario.

La ejecución de las nuevas edificaciones pendientes de ejecutar en la parcela N/Ñ se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente, como en este documento y en los documentos a promover en su desarrollo.

En la norma urbanística particular se establecen las condiciones de parcelación que se autorizan en la nueva parcela N/Ñ, en línea con cuanto ya se propone en el Plan Parcial vigente.

Como se señala en el documento “3. Directrices de organización y gestión de la ejecución”, dado el limitado alcance de esta iniciativa, la modificación del vigente PAU que supone se incorpora expresamente al presente documento en el Anejo 7.

Por otra parte, a los efectos de la ejecución de las propuestas planteadas se ha de estar a lo que se determine, en particular, en la modificación del Proyecto de Reparcelación vigente a promover en Eskuzaitzeta a resultas de cuanto se propone para dicho ámbito en este documento.

XVII.- VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES Y DE SUS PROPUESTAS.

En el documento “4. Estudio económico” se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este documento.

XVIII.-ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN Y AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO GENERAL VIGENTES.

1.- Adecuación a la legislación vigente.

1.1.- Introducción.

La ordenación prevista en este documento se ajusta a la legislación de aplicación, incluida la vigente en las siguientes materias: accesibilidad universal (justificación en el Anexo 2); evaluación ambiental (el Plan se somete a evaluación ambiental estratégica simplificada, entendiéndose que sus propuestas carecen de efectos significativos en el medio ambiente); evaluación de sus posibles impactos en lo referente al género (documentos “1.3”), etc.

A su vez, en los siguientes apartados se justifica la adecuación del documento y sus propuestas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en las siguientes materias: urbanismo (apartado 1.2), aguas (apartado 1.3); y aviación civil y servidumbres aeronáuticas (1.4).

1.2.- Adecuación a la legislación urbanística vigente.

En atención al objetivo y alcance de la presente modificación de los planes parciales de Eskuzaitzeta (AU ZU 08) y Centro de Transportes de Zubieta (AU ZU 07), se señala que la actuación no afecta a previsiones reguladoras de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales, establecidas en la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y en el Decreto 45/2025, referido a la regulación específica de éstos.

Ello es así por el hecho de que se reduce la edificabilidad urbanística y se amplía tan sólo en 575 m² la zona global industrial, a la vez que se aumenta globalmente en 4.048 m² la dotación local de espacios libres, sin perjuicios de reajustes en las mediciones.

1.3.- Adecuación a la legislación vigente en materia de aguas.

No se producen afecciones en esta materia.

1.4.- Adecuación a la legislación vigente en materia de aviación civil y servidumbres aeronáuticas.

El ámbito no se ve afectado por ninguna zona de servidumbre aeronáutica. No cabe por lo tanto advertir afecciones por este motivo.

2.- Adecuación a la ordenación territorial vigente.

2.1.- Introducción.

Los instrumentos de ordenación territorial que han de ser objeto de atención en este caso son los señalados en el apartado III.2 de esta memoria, a los que se hace asimismo referencia en el EsAE, a los que nos remitimos aquí.

En los siguientes apartados se justifica la adecuación del documento y sus propuestas a las previsiones de esos planes territoriales.

2.2.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de 2019.

La propuesta es acorde con el planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana de Donostia del año 2010) que fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) en lo referente, entre otros extremos, a su adecuación a las DOT entonces vigentes (1997).

Dicho desarrollo es igualmente acorde con el modelo territorial y las propuestas de las DOT en este momento vigentes (AD 2019) en la medida en que su objetivo es el de desarrollar en Zubieta suelos de actividades económicas.

Las previsiones de este documento y su alcance no inducen afecciones a significar sobre el modelo de territorio que propugnan las nuevas DOT.

2.3.- Adecuación al Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

El documento y sus propuestas son compatibles con el modelo territorial del PTP de 2016 que recoge expresamente entre sus determinaciones el desarrollo industrial del sureste de Zubieta al que responde la iniciativa que ahora se formula.

La tramitación de este documento responde precisamente a dar continuidad al procedimiento y a facilitar su ejecución, sin afección alguna al PTP.

2.4.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, vertiente Cantábrica.

No se producen afecciones en esta materia.

2.5.- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV.

No se producen afecciones en esta materia.

2.6.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV.

Dicho plan se encuentra vigente en lo que a los suelos industriales se refiere y recoge expresamente entre sus determinaciones el desarrollo industrial del sureste de Zubieta al que responde la iniciativa que ahora se formula.

La tramitación de este documento responde precisamente a dar continuidad al procedimiento y a facilitar su ejecución, sin afección alguna al PTS.

2.7.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

No se producen afecciones en esta materia.

2.8.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

La reducida superficie que se incorpora al ámbito de Eskuzaitzeta (575 m²), calificada como zona rural agroganadera y campiña (D.30) en el Plan General de Donostia, se categoriza en el PTS como forestal.

No se producen en consecuencia afecciones en esta materia, tal y como se precisa en el DAE redactado.

3.- Adecuación al Plan General de Donostia del año 2010 y sus modificaciones.

De conformidad con lo expuesto, este documento se promueve en desarrollo del vigente PGOU, con el objetivo de reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos AU ZU 08 y AU ZU 07.

El alcance del mismo no incide en determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU y, en particular, la edificabilidad urbanística prevista se consolida en ambos ámbitos.

El documento se limita a introducir diversos reajustes con el alcance de la ordenación pormenorizada que afectan a los dos ámbitos, incluida la precisión de sus límites y se ajusta, en consecuencia, al planeamiento general de aplicación.

Con la finalidad de mantener la edificabilidad ponderada preexistente y atendiendo al uso industrial previsto para la nueva parcela N/Ñ resultante, se reduce su edificabilidad urbanística a 5.040 m²(t) sobre rasante (en la actualidad las parcelas N y Ñ suman 7.200 m²(t)).

XIX.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

El planeamiento urbanístico general vigente en Donostia identifica los ámbitos urbanísticos de Eskuzaitzeta (ZU.08) y Centro de Transportes de Zubieta (ZU.07) y determina el régimen urbanístico estructural vigente en los mismos, a la vez que remite la determinación del régimen urbanístico pormenorizado de dichos ámbitos a los correspondientes Planes Parciales.

Así, el ámbito de Eskuzaitzeta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Donostia en sesión plenaria de 27 de diciembre de 2010 que ha sido objeto, hasta la fecha, de cuatro modificaciones definitivamente aprobadas.

Por otra parte, el Centro de Transportes de Zubieta cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, modificado puntualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia aprobado definitivamente el año 2010.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de esta Modificación puntual de ambos Planes Parciales es el de determinar, en desarrollo de aquel planeamiento general, el nuevo régimen urbanístico pormenorizado de un reducido subámbito que se extiende a partes de ambos ámbitos precitados para responder a los objetivos que ahora se plantean.

Estos objetivos son los establecidos en el convenio referido, suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia y Sprilur, S.A. en el contexto de la ejecución de la tercera fase del desarrollo del ámbito de Eskuzaitzeta, y la iniciativa de la promoción del documento corresponde a Sprilur, S.A., de acuerdo, asimismo, con lo dispuesto expresamente al efecto en dicho convenio.

Así, el presente documento identifica el ámbito al que se extiende y precisa las nuevas condiciones de ordenación pormenorizada en el mismo, en respuesta a los siguientes objetivos: descartar la ejecución de la conexión viaria prevista en el año 2010 entre Eskuzaitzeta y el Centro de Transportes de Zubieta; incluir en el ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo correspondiente al ámbito del Centro de Transporte de Zubieta necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase; incorporar al ámbito de Eskuzaitzeta la superficie de suelo propiedad de la administración de la CAPV clasificado como no urbanizable colindante, necesaria para completar las obras de ejecución de su tercera fase; reajustar la delimitación de las parcelas N y Ñ del ámbito de Eskuzaitzeta, a la vez que se propone su cambio de calificación pormenorizada terciaria por la industrial, manteniendo la edificabilidad ponderada; devolver a la parcela b.100.1 del Centro de Transportes de Zubieta su configuración inicial, afectada en su día por la previsión del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07"; y ampliar la dotación de espacios libres, reduciéndose por otra parte la correspondiente a viario y a la parcela de infraestructuras de servicios que acoge a un depósito de agua.

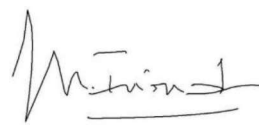
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

ANEXOS

- 1.- Cuadros de características de la ordenación propuesta.
- 2.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 3.- Parámetros a considerar a los efectos de la confirmación de la disponibilidad de recursos hídricos y servicios de saneamiento suficientes.
- 4.- Determinaciones vigentes en parcela N de Eskuzaitzeta (14 de proyecto de reparcelación).
- 5.- Determinaciones vigentes en parcela Ñ de Eskuzaitzeta (15 de proyecto de reparcelación).
- 6.- Determinaciones del Plan Parcial del Centro de Transporte de Zubieta del año 2011 para la parcela b.100/1.
- 7.- Modificaciones puntuales introducidas en el PAU de Eskuzaitzeta vigente en este documento.

ANEXO 1

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie del subámbito: 51.041 m²
- Zona global con destino industrial en subámbito 51.041 m²
- Edificabilidad urbanística sobre rasante en subámbito:
 - * Parcela N/Ñ en ZU.08 5.040 m²(t)
 - * Parcela b.100.1 en ZU.07 10.000 m²(t)

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

| CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | Superficie m ² |
|--|---------------------------|
| ESKUZAITZETA | |
| “b.10.Zona industrial” | |
| Parcela N/Ñ industrial de Eskuzaitzeta | 9.702 |
| “f.10 Espacios Libres Urbanos | |
| “f.10.1” | 3.406 |
| “f.10.2” | 164 |
| “f.10.3” | 575 |
| | |
| CENTRO DE TRANSPORTE DE ZUBIETA | |
| “b.100.1 Zona industrial” | 37.194 |
| | |
| TOTAL DEL SUBÁMBITO | 51.041 |

| COMPARACIÓN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA ACTUAL Y PROPUESTA | | |
|--|-------------------|-----------------------|
| Parcelas Industriales | Superficie actual | Superficie resultante |
| b.100.1 | 31.354 | 37.194 |
| N | 4.143 | - |
| Ñ | 4.903 | - |
| N/Ñ | - | 9.702 |
| Espacios Libres | 97 | 4.145 |
| Viario | 9.722 | - |
| Infraestructuras de servicios | 67 | - |
| Suelo no urbanizable incorporado | 575 | - |

ANEXO 2

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2.000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

1. **OBJETO**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden al presente proyecto.

2. **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

2.1. **Diseño y trazado de vías.**

La propuesta supone la eliminación de un elemento viario previsto en el subámbito de forma que no resultan nuevas vías en el mismo a los efectos de la justificación que nos ocupa.

2.2. **Aceras e itinerarios peatonales.**

Tampoco se diseñan nuevos itinerarios peatonales y escaleras.

2.3 **Espacios libres y áreas peatonales.**

En los espacios libres ordenados no se prevén itinerarios peatonales.

2.4 **Aparcamientos.**

No se prevén nuevas plazas de aparcamiento en superficie en el ámbito apoyados en la red viaria prevista. Con ocasión de la redacción del proyecto de edificación se preverá la dotación de aparcamiento oportuna y, de ellas, 1 plaza por cada 40 o fracción, se destinará a vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Dichas plazas reunirán las condiciones de longitud, anchura y ubicación establecidas en el Decreto.

2.5. **Conclusiones.**

La propuesta se adecua a lo dispuesto en la legislación de aplicación en la materia.

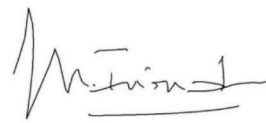
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

ANEXO 3


**PARÁMETROS A CONSIDERAR A LOS EFECTOS DE LA CONFIRMACIÓN DE LA
DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y
SERVICIOS DE SANEAMIENTO SUFICIENTES**

El ámbito del Centro de Transporte de Zubieta ya está desarrollado y en funcionamiento, sin que la actuación propuesta suponga cambio alguno que afecte a las actividades implantadas en el mismo.

Por otra parte, el ámbito de Eskuzaitzeta se encuentra en su tercera fase de ejecución sin que la modificación del planeamiento pormenorizado que se formula afecte a la intensidad de los usos de actividades económicas propuestos. Así, se considera que la propuesta no afecta a la previsión de los recursos hídricos y de la red de saneamiento requeridos hasta la fecha para el conjunto del ámbito.

En todo caso, en el procedimiento, se debe requerir por el Ayuntamiento de Donostia que por el órgano competente se emita el informe que acredite la existencia de los recursos hídricos y de los servicios de saneamiento oportunos.

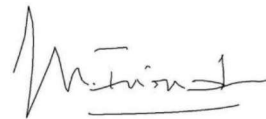
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

ANEXO 4

**DETERMINACIONES VIGENTES EN PARCELA N DE ESKUZAITZETA
(14 DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN).**

PARCELA N

DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La parcela N corresponde a una explanación horizontal, de forma sensiblemente rectangular (85x50 m), de 4.144 m' de superficie, dispuesta a la rasante aproximada + 78 a media ladera en el frente exterior Este del polígono hacia el valle del Oria.

La parcela N queda apoyada sobre el Vial 5 de acceso al polígono, desde el que se dispondrán los accesos.

Situada en un punto estratégico del polígono, asomada al valle del Oria, la parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de carácter terciario y comercial.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y modular, y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas N y Ñ el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD y SUBDIVISIÓN PARCELARIA

USOS: "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales, de hasta 3ª categoría, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
 - Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios.

Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

- Aparcamiento.

- Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta baja: 2.000 m².

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m²

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m²

SUBDIVISIÓN PARCELARIA y EDIFICATORIA:

Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela N en un nº máximo de 2 subparcelas y módulos edificatorios. Cada subdivisión de subparcela presentará un mínimo de 1.600 m² de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 32 metros, y cada subdivisión de módulo edificatorio presentará una dimensión mínima de 200 m² t.e.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN:

RASANTES: La explanación principal de la parcela se dispone a la rasante aproximada + 78, según lo dispuesto en los planos nº 7 y 8.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos nº 6, 7 y 8.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

ALTURA MÁXIMA: 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.

SÓTANOS: Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

DOTACIONES

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela N será de 36 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Estudio de Detalle.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela N, en las proporciones previstas en el artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Para regular la ordenación edificatoria unitaria, o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela N se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales, y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

SERVIDUMBRES:

- Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

ANEXO 5

**DETERMINACIONES VIGENTES EN PARCELA Ñ DE ESKUZAITZETA
(15 DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN).**

PARCELA Ñ

DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La parcela Ñ corresponde a una explanación sensiblemente horizontal, de forma irregular alargada, aproximadamente 100x50 m), de 4.904 m' de superficie, dispuesta a la rasante aproximada + 78.

La parcela Ñ queda apoyada sobre el Vial 5 de acceso al polígono, desde el que se dispondrán los puntos de acceso al interior de la parcela.

Situada en un punto estratégico del polígono, asomada al valle del Oria, la parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de carácter terciario y comercial.

Para la regulación edificatoria de la parcela y, en su caso, la subdivisión de la misma y las condiciones de edificación interna de cada subparcela se requerirá la ordenación del conjunto de la parcela mediante la elaboración de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerá la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición, en su caso, de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales y la ordenación de las redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

El conjunto de la ordenación planteada en el Estudio de Detalle deberá cumplimentar en su globalidad los diferentes parámetros de edificabilidad, capacidad de subdivisión parcelaria y modular, y dotación de servicios establecidos en la presente normativa.

Se recomienda que dada la especial correspondencia o vinculación formal y espacial que en la ordenación del Plan Parcial se confiere a las edificaciones previstas en las parcelas N y Ñ el desarrollo de las mismas se realice de forma coordinada.

CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD y SUBDIVISIÓN PARCELARIA

USOS: "b.20 Uso terciario".

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- a) Usos característicos: usos terciarios y comerciales, en todas las modalidades y categorías compatibles, en función de la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle, con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Los usos comerciales, de hasta 3ª categoría, requerirán, en su caso, la justificación y consiguiente aprobación por parte del Ayuntamiento de las condiciones de funcionalidad de los accesos y de disponibilidad de los necesarios espacios de aparcamiento y zonas de carga y descarga en el interior de la parcela.

- b) Usos admisibles:
- Industriales: 1ª y 2ª categoría, como usos asimilados a los usos terciarios. Excepcionalmente, usos industriales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
 - Vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
 - Aparcamiento.
 - Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- c) Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- d) La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta baja: 2.000 m².

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.600 m²

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 2.000 m²

SUBDIVISIÓN PARCELARIA y EDIFICATORIA:

Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela Ñ en un nº máximo de 2 subparcelas y 16 módulos edificatorios. Cada subdivisión de subparcela presentará un mínimo de 1.600 m² de superficie privada neta en planta, con un frente mínimo de fachada a calle de 32 metros, y cada subdivisión de módulo edificatorio presentará una dimensión mínima de 200 m² t.e.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN:

RASANTES: La explanación principal de la parcela se dispone a la rasante aproximada + 78, según lo dispuesto en los planos n° 7 y 8.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos n° 6, 7 y 8.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte de la parcela edificable en altura.

ALTURA MÁXIMA: 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela.

SÓTANOS: Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

El muro lindante con el Vial 7 necesario para la configuración de la plataforma de la parcela constituye un elemento de la urbanización general que deberá definirse y resolverse con el Proyecto de Urbanización de forma previa al desarrollo edificatorio de la parcela.

En el Estudio de Detalle se definirán específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior, una vez establecida la subdivisión de subparcelas y/o módulos edificatorios:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores para la totalidad de las subparcelas.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre diferentes rasantes de subparcelas, o de éstas con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada subparcela a las redes de servicio generales exteriores.

DOTACIONES

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela Ñ será de 40 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Estudio de Detalle y, en su caso, distribuidas entre las diferentes subparcelas previstas.

Este ratio mínimo deberá ser incrementado al alza, en su caso, en el interior de la parcela Ñ, en las proporciones previstas en el artº 63 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, si se disponen en la parcela, previa ordenación y autorización en el correspondiente Estudio de Detalle, las actividades de talleres de reparación de automóviles y los usos comerciales, de hostelería y recreativos, hoteleros y otros usos terciarios y de equipamiento comunitario especificados en dicho artículo.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Para regular la ordenación edificatoria unitaria, o la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela Ñ se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

En el Estudio de Detalle se establecerá la ordenación edificatoria unitaria y, en su caso, la subdivisión parcelaria, el reparto de las edificabilidades, la ordenación edificatoria, la asignación pormenorizada de los usos admisibles, la disposición de calles interiores de servicio, la distribución de los puntos de acceso viario, el reparto y la disposición de las dotaciones de aparcamiento interno, la disposición de los cerramientos perimetrales, y la ordenación de las

redes interiores de servicio hasta su acometida a las redes generales previstas en el Proyecto de Urbanización.

- Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se requerirá para el desarrollo de cada subparcela la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con su estudio complementario de Obras de Urbanización.

SERVIDUMBRES:

- Servidumbres que se impongan desde el Proyecto de Urbanización para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

ANEXO 6

**DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL
DEL CENTRO DE TRANSPORTE DE ZUBIETA DEL AÑO 2011
PARA LA PARCELA B.100/1.**

“PARCELA b.100.1”

- SUPERFICIE: 38.034,00 m² (p)
- CALIFICACION PORMENORIZADA * “Industrial intensivo”
- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
 - * Aprovechamiento edificatorio:
 - “Sobre rasante” 10.000,00 m² (t)
 - “Bajo rasantes” 6.000,00 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales:
 - * Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas b.100” en el artículo “3.3.1. y 3.3.2” de las “Normas Generales” del “Plan General”.
 - * El número mínimo de aparcamientos será el que figura en el anexo I. Dotaciones.
 - * I/II
 - * 10,00 metros.
 - “Perfil de edificación”:
 - Altura de edificación:
- CONDICIONES DE USO:
 - * Régimen aplicable:
 - * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas de Uso No Residencial”, en la Sección “3.3.2.” de las “Normas Generales” del “Plan General”
 - * Condiciones particulares:
 - * Deberá disponerse al menos 100 plazas de aparcamiento entre el exterior e interior de la edificación.
- CONDICIONES DE EJECUCION:
 - La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D. Plan de Etapas” del presente Proyecto.
- GRAFICOS:
- PLANTAS Y SECCIONES

ANEXO 7

**MODIFICACIONES PUNTUALES INTRODUCIDAS
EXPRESAMENTE EN ESTE DOCUMENTO
EN EL PAU DE ESKUZAITZETA VIGENTE**

El ámbito de Eskuzaitzeta se corresponde con una actuación integrada que cuenta con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) aprobado definitivamente el año 2010 conforme al cual se redactaron los proyectos de urbanización y equidistribución oportunos conforme a los cuales se están desarrollando el ámbito por iniciativa de la Administración pública, procediéndose en la actualidad a la ejecución de la tercera fase.

En este contexto y en este momento han surgido la necesidad y la oportunidad de introducir algunos pequeños reajustes que han motivado la modificación del planeamiento pormenorizado que nos ocupa.

Dichos reajustes no afectan sustancialmente al PAU aprobado en tanto en cuanto no se cuestionan ni los plazos, ni los coeficientes de ponderación, ni las obras de urbanización general, sin perjuicio de que se produzca el reajuste de las mediciones y las correspondientes liquidaciones de algunas partidas, en unos casos al alza y en otros a la baja, de forma que no se altera el contenido propio de un anteproyecto de urbanización.

Los reajustes puntuales del PAU que resultan son:

- Se incorporan al ámbito de actuación integrada delimitado dos pequeñas superficies de 164 m² y 575 m² respectivamente para completar las obras de ejecución de la tercera fase de la urbanización del ámbito de Eskuzaitzeta para procurar el suelo preciso al que extender los terraplenes necesarios.
- Se reduce la superficie de viario a urbanizar, aumentando la correspondiente a espacios libres.
- Se reduce la edificabilidad urbanística si bien se mantiene la edificabilidad ponderada, de forma que no se afecta globalmente a las condiciones de partida.

Procederá, sin embargo, la tramitación de una modificación del vigente proyecto de reparcelación en su día realizado por el Ayuntamiento.

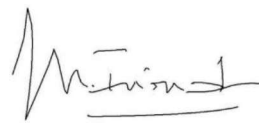
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo