

Documento 2

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE.

Página

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.-	Ámbito del documento.	1
Artículo 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del documento.	1
Artículo 3.-	Los documentos de la modificación de los Planes Parciales y su alcance normativo.....	1
Artículo 4.-	La modificación de los Planes Parciales y su adecuación a las disposiciones legales vigentes	2

TÍTULO SEGUNDO
REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 5.-	Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.	3
Artículo 6.-	Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.	3

TÍTULO TERCERO
REGIMEN DE EJECUCION

Artículo 7.-	Criterios generales reguladores del régimen de ejecución.	4
Artículo 8.-	Condiciones de parcelación.	4
Artículo 9.-	Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas.	5
Artículo 10.-	La edificabilidad urbanística y su adjudicación.	5
Artículo 11.-	Régimen de formulación de proyectos de obra de urbanización.	5
Artículo 12.-	Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.	6
Artículo 13.-	Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.	6
Artículo 14.-	Régimen de formulación de estudios de detalle.	6

TÍTULO CUARTO
ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.
CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS.

CAPÍTULO I
CRITERIOS GENERALES.

Artículo 15.-	Régimen general de edificación y uso.	7
Artículo 16.-	Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.	7
Artículo 17.-	Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.	7
Artículo 18.-	Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.	7
Artículo 19.-	Condiciones ambientales.	7

INDICE (Cont.)

CAPÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS

Artículo 20.-	Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela industrial N/Ñ del ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta.	8
Artículo 21.-	Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela industrial b.100.1 del ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubieta.	11

CAPÍTULO III

**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES
(subzonas “f”).**

Artículo 22.-	Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de espacios libres urbanos (“f.10”).	12
---------------	---	----

TITULO PRIMERO **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Artículo 1.- Ámbito del documento.

El ámbito de intervención de la presente modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) identificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia se corresponde con el subámbito discontinuo identificado en los planos "1.1. Situación del territorio objeto de la modificación", "1.2. Situación actual (ortofoto 2024)" y "1.3 Emplazamiento, topografía y delimitación del ámbito objeto del plan" del documento "6. Planos".

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del documento.

- 1.- Esta modificación de dichos Planes Parciales entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.- Los documentos de la modificación de los Planes Parciales y su alcance normativo.

1.- Documentos del Plan Parcial

Esta modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) contiene los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria":
 - Documento "1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación".
 - Documento "1.2 Evaluación ambiental".
 - Documento "1.3 Evaluación del impacto de género".
 - Documento "1.4 Evaluación del impacto lingüístico".
- * 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".

2.- Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 6 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente⁽¹⁾.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

Debido a ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

Artículo 4.- La modificación de los Planes Parciales y su adecuación a las disposiciones legales vigentes.

- 1.- Este proyecto y sus propuestas se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y de aplicación, en los términos establecidos en él y en los informes emitidos por las Administraciones afectadas durante su tramitación.
- 2.- Este proyecto contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute del medio urbano y de los recursos urbanísticos ordenados en él. Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación del ámbito afectado.

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

TITULO SEGUNDO **REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.

El ámbito afectado por esta modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) queda sujeta al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.1. Nueva zonificación pormenorizada propuesta" del documento "6. Planos" de este Plan.

Artículo 6.- Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.

- 1.- Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el planeamiento general de Donostia, complementada en los términos previstos en este documento.
- 2.- Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:
 - * Parcelas industriales: b.100 (PGOU 1995) consolidada y b.10.
 - * Espacios libres urbanos: f.10
- 3.- El régimen urbanístico (de edificación, uso...) de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido para ellas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización del anterior, en este documento.
- 4.- Las subzonas pormenorizadas son las grafiadas en el plano "II.1. Nueva zonificación pormenorizada propuesta" del documento "6. Planos" de este Plan.

TITULO TERCERO

REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7.- Criterios generales reguladores del régimen de ejecución de la modificación de los Planes Parciales.

- 1.- Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial del ámbito correspondiente al Centro de Transporte de Zubieta (ZU 07 de PGOU de Donostia de 2010).

Se elimina el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/ZU.07" previsto en el PGOU de Donostia de 2010.

- 2.- Se consolida el ámbito de actuación integrada del ámbito urbanístico ZU 08 Eskuzaitzeta incorporándose al mismo sendas superficies de 164 m² y 575 m² que se corresponden con los suelos necesarios para completar las obras de ejecución de su tercera fase:

- * La primera se corresponde con la superficie de suelo del ámbito del Centro de Transporte de Zubieta (parcelas h.000.1 del depósito de agua (67 m²) y f.110.1 de espacios libres (97 m²)).
- * La segunda se corresponde con una superficie de 575 m² identificada en el Catastro como parcela catastral 14177a y clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable.

Dado el alcance de la presente modificación, se concretan expresamente en el presente documento los reajustes que resultan en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente, (Anejo 7 de la memoria). Se consolidan las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a: la delimitación de las fases y unidades de ejecución; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización; y las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas.

Será preciso redactar la modificación del proyecto de reparcelación a resultas de la nueva ordenación pormenorizada propuesta.

- 2.- La propiedad del sector procederá, en ejecución del mismo, a la cesión de las dotaciones públicas locales ordenadas por esta esta modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07).

Las cesiones serán formalizadas de manera gratuita y debidamente urbanizadas, sin que suponga coste económico alguno para el Ayuntamiento.

Artículo 8.- Condiciones de parcelación.

- A.- Las nuevas parcelas urbanísticas o subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Parcial son las delimitadas en el plano "II.1. Nueva zonificación pormenorizada propuesta" del documento "6. Planos" del mismo.
- B.- Se consolida la parcela industrial "b.100.1" del ámbito ZU 07 Centro de Transportes de Zubieta y se ordena la nueva parcela industrial N/Ñ en el ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta.

Tendrán, a efectos urbanísticos, la condición de parcelas urbanísticas autónomas y diferenciadas, y estarán sujetas a las condiciones de intervención que se establecen en el PGOU de Donostia, en el planeamiento pormenorizado consolidado en el Centro de Transporte de Zubieta y en el artículo 20 para el ámbito de Eskuzaitzeta.

En ese contexto, las parcelas industriales del ámbito podrán ser segregadas en los términos así establecidos.

- C.- Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título Cuarto de este documento.

Artículo 9.- Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas.

- 1.- Los terrenos y elementos que esta modificación de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07) destina a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Donostia.
- 2.- Su cesión será formalizada en el contexto de la modificación del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en relación con el ámbito de Eskuzaitzeta.
- 3.- El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en esta modificación de Plan Parcial, bien en el futuro.

Artículo 10.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

- 1.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística resultante en el ámbito de actuación integrada de Eskuzaitzeta se reajustará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, de acuerdo con cuanto determine la modificación del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar.
- 2.- No se modifican los coeficientes de ponderación de usos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente, tal y como se recoge en los documentos "3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y "4. Estudio económico". Se recogen en el estudio de viabilidad económica de este plan.

En todo caso, esos coeficientes podrán ser actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración de la modificación del proyecto de equidistribución a realizar, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

Artículo 11.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

- 1.- Obras de urbanización previstas en el ámbito.

El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el ámbito de Eskuzaitzeta es el determinado en el Programa de Actuación Urbanizadora vigente, reajustado puntualmente en este documento.

Se recoge en el Proyecto de Urbanización en ejecución, en su tercera fase.

2.- Condiciones generales de ejecución del Proyecto de Urbanización.

Se dará continuidad a la ejecución de ese proyecto se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia y en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En la ejecución de los nuevos espacios libres que resultan se Incentivará la ordenación de suelos permeables.

Artículo 12.- Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de Eskuzaitzeta” serán las establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora, con las precisiones incluidas en este documento; en el proyecto de urbanización en ejecución, cuyas mediciones se ajustarán a cuanto resulta de este documento; y en la modificación del proyecto de equidistribución a tramitar de acuerdo con la nueva zonificación pormenorizada propuesta.

En ese contexto, la ejecución y el abono de las obras de urbanización previstas será considerada como carga de urbanización de dicho ámbito.

Artículo 13.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General y este documento de Plan Parcial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
- 2.- La elaboración de los proyectos de edificación en la parcela industrial N/Ñ y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
 - A.- La edificación prevista sobre y bajo rasante en la parcela podrá ser objeto de proyección y autorización municipal (licencia) independiente.
 - B.- El criterio anterior podrá ser reajustado o complementado por los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo de este Plan (modificación del proyecto de equidistribución) en los términos y con el alcance que se estimen justificados.
A su vez, la modificación del proyecto de equidistribución a promover podrá proceder a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

Artículo 14.- Régimen de formulación de Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Parcial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

TITULO CUARTO
ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.
CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS.

CAPÍTULO I
CRITERIOS GENERALES.

Artículo 15.- Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en esta modificación puntual de los Planes Parciales de los ámbitos de Eskuzaitzeta (ZU 08) y del Centro de Transportes de Zubieta (ZU 07).

Artículo 16.- Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este documento de planeamiento pormenorizado.

Artículo 17.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este documento de planeamiento pormenorizado.

Artículo 18.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones previstas en las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para cada una de ellas, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este documento de planeamiento pormenorizado.

Artículo 19.- Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales a considerar son las que resultan del Documento Ambiental Estratégico (DAE), paralelamente redactado, complementadas con las que se dispongan en el Informe Ambiental Estratégico del Órgano Ambiental referido al expediente.

Se trata en particular de aquellas previstas para la mejora ambiental.

CAPÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 20.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela industrial “N/Ñ” del ámbito ZU 08 Eskuzaitzeta.

DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La parcela N/Ñ corresponde a una explanación sensiblemente horizontal, de forma casi rectangular (200x48,50 m aproximadamente), de 9.702 m² 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/Ñ queda apoyada sobre el Vial 5 de acceso al polígono, en ejecución, desde el que se dispondrán los accesos.

La parcela se destina a la acogida preferente de actividades económicas de industrial.

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.

En el supuesto de no procederse a la subdivisión de la parcela no resultará precisa la tramitación de un Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD y SUBDIVISIÓN PARCELARIA

USOS: "b.10 Uso industrial".

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

- a) Usos característicos: usos industriales, 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.
- b) Usos admisibles:
Los previstos para esta tipología de uso en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
Se autoriza la vivienda, como uso auxiliar, siempre que la misma sea compatible con los usos industriales 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 industriales a los que se vincule.

Se autorizan en particular el aparcamiento y el equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos industriales.

- 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: 5.930 m².

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 5.040 m²

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 4.000 m²

SUBDIVISIÓN PARCELARIA y EDIFICATORIA:

Se admite la subdivisión del conjunto de la parcela N/Ñ en un nº máximo de 5 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).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN:

RASANTES: La explanación principal de la parcela se dispone a la rasante aproximada + 78, según lo dispuesto en el proyecto de urbanización en ejecución.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano II.1.2 de este documento.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja de acceso y hasta tres plantas altas, con posibilidad de disponer plantas de sótano bajo la parte comprendida dentro del perímetro previsto para las alineaciones máximas establecidas.

ALTURA MÁXIMA: 13 metros desde la rasante de explanación de la parcela (frente a vial 5), definidas en el plano II.1.2 de este documento.

SÓTANOS: Según artículo específico de las Normas Urbanísticas Generales.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

En el Estudio de Detalle, de resultar este preciso, 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/Ñ será de 76 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Estudio de Detalle o en el proyecto de edificación.

Esta ratio mínima se preverá de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Para regular la ordenación edificatoria en el supuesto de que se proceda a la subdivisión parcelaria y la consiguiente adecuación edificatoria de la Parcela N/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 de 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.

**Artículo 21.- Ordenanza particular de edificación, uso y dominio de la parcela industrial
“b.100.1 del ámbito ZU 07 Centro de Transporte de Zubietu”**

Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial del año 2001. Se recogen seguidamente.

“PARCELA b.100.1”

- SUPERFICIE: 37.194 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.
 - “Perfil de edificación”:
 - * I/II
 - Altura de edificación:
 - * 10,00 metros.
- 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 Plan Parcial.

Los gráficos correspondientes se remiten a dicho Plan Parcial.

CAPÍTULO III ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES (Subzonas “f”).

Artículo 22.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de espacios libres urbanos. (“f.10”)

1.- Superficie:

* Parcela f.10.1:	3.406 m ² .
* Parcela f.10.2:	164 m ² .
* Parcela f.10.3:	575 m ² .

2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan.

3.- Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las subzonas de tipología “f.10” de espacios libres urbanos.

4.- Edificabilidad física:

- * Sobre rasante: la autorizada en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.
- * Bajo rasante: la autorizada en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación (número de plantas):

- * Sobre rasante: las autorizadas en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.
- * Bajo rasante: las autorizadas en el vigente Plan General en este tipo de subzona pormenorizada.

6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología “f.10”.

7.- Condiciones medioambientales específicas.

Esas condiciones son las expuestas en el DAE de este Plan.

8.- Condiciones de titularidad de la subzona.

Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Donostia).

En Donostia/San Sebastián, octubre de 2025

Fdo: Santiago Peñalba

Iñigo Peñalba

Mikel Iriondo