

**Documento C**

**NORMAS DE ORDENACIÓN**

## DOCUMENTO C. NORMAS DE ORDENACIÓN

### ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.Objeto.....	1
Artículo 2.Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 3.Documentos del Plan Territorial Parcial y alcance normativo de los mismos.....	1
Artículo 4.Legislación Sectorial .....	2
Artículo 5.Modificación y Revisión del Plan .....	9
Artículo 6.Vigencia .....	10
<b>CAPÍTULO II. EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....</b>	<b>11</b>
Artículo 7.Objetivos de ordenación territorial.....	11
Artículo 8.Configuración del Modelo de Ordenación Territorial .....	13
<b>CAPÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO .....</b>	<b>16</b>
Artículo 9.Zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico del área funcional .....	16
Artículo 10.Condicionantes superpuestos. Parques Rurales Interurbanos, Parques Rurales Periurbanos y Áreas Agropecuarias Estratégicas .....	21
Artículo 11. Actividades extractivas .....	23
Artículo 12.Suelos contaminados.....	24
<b>CAPÍTULO IV. EL MODELO DE MOVILIDAD LAS REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES .....</b>	<b>25</b>
Artículo 13. Determinaciones del Plan Territorial Parcial en relación con el modelo de movilidad y las redes de transporte y comunicaciones.....	25
Artículo 14. La red básica de accesibilidad interurbana peatonal y ciclista .....	25
<b>CAPÍTULO V. CICLO INTEGRAL DEL AGUA E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO .....</b>	<b>27</b>
Artículo 15.Prevenición de inundaciones .....	27
Artículo 16.Drenaje de cuencas altas.....	28
Artículo 17.Abastecimiento de Agua y Saneamiento.....	29
Artículo 18.Energía Eléctrica .....	29
Artículo 19.Infraestructuras de residuos urbanos .....	30
<b>CAPÍTULO VI. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO URBANO Y PERIURBANO.....</b>	<b>31</b>
Artículo 20.Delimitación de los ámbitos del desarrollo urbanístico susceptibles de desarrollo urbano y periurbano .....	31
Artículo 21.Las Agrupaciones Urbanas y Periurbano .....	31
Artículo 22.Suelo Rural Periurbano.....	32

Artículo 23.Los Corredores Fluviales Urbanos .....	33
<b>CAPÍTULO VII. ÁREAS DE CARÁCTER ESTRATÉGICO .....</b>	<b>34</b>
Artículo 24.Las Áreas de Carácter Estratégico .....	34
Artículo 25.Área de Carácter Estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta .....	35
Artículo 26.Área de Carácter Estratégico del Corredor del Urumea .....	36
Artículo 27.Área de Carácter Estratégico de la Bahía de Pasaia .....	38
Artículo 28.Área de Carácter Estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa .....	39
Artículo 29.Área de Carácter Estratégico de Txingudi .....	41
<b>CAPÍTULO VIII. ORDENACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS .....</b>	<b>44</b>
Artículo 30.Criterios generales para la ordenación del parque residencial .....	44
Artículo 31.Dimensionamiento y distribución espacial de las previsiones de crecimiento del parque residencial a disponer en el planeamiento urbanístico municipal.....	45
Artículo 32.Criterios de ordenación del parque residencial por agrupaciones urbanas y/o municipios .....	46
<b>CAPÍTULO IX. ORDENACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>49</b>
Artículo 33.Criterios generales de ordenación .....	49
Artículo 34.Disposiciones de ordenación general.....	50
Artículo 35.Cuantificación del suelo para actividades económicas a disponer en el planeamiento urbanístico municipal.....	51
Artículo 36.Pautas de ordenación particularizadas por agrupaciones urbanas.....	52
<b>CAPÍTULO X. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENERAL.....</b>	<b>55</b>
Artículo 37.Equipamiento Comunitario General.....	55
<b>CAPÍTULO XI. LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO Y LA VIDA COTIDIANA .....</b>	<b>57</b>
Artículo 38.La perspectiva del género y la vida cotidiana.....	57
<b>CAPÍTULO XII. COMPATIBILIZACIÓN DE PLANEAMIENTOS.....</b>	<b>60</b>
Artículo 39.Compatibilización de Planeamientos .....	60
Artículo 40.Determinaciones, elementos y ámbitos objeto de planificación compatibilizada .....	60
Artículo 41.Sistemática para la compatibilización de planeamientos.....	62
<b>CAPÍTULO XIII. NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL .....</b>	<b>63</b>
Artículo 42.Vinculación de la ordenación urbanística a la ordenación territorial.....	63
Artículo 43.Ordenación general.....	63
Artículo 44.Condiciones generales de edificación aislada en el Área Funcional.....	63
Artículo 45.Normas y disposiciones transitorias .....	64

## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1. Objeto**

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) tiene por objeto la ordenación del Área Funcional desarrollando las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero del Gobierno Vasco, de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y siguientes de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de este Plan se extiende al conjunto del Área Funcional y comprende, en consecuencia, la totalidad de los siguientes términos municipales: Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta y Usurbil.

### **Artículo 3. Documentos del Plan Territorial Parcial y alcance normativo de los mismos**

1.- El presente Plan Territorial Parcial consta de los siguientes documentos:

- A.-Estudios y Planos de Información. Memoria.
- B.-Planos de Ordenación.
- C.-Normas de Ordenación.
- D.-Programa de Ejecución y Estudio Económico-financiero.
- E.-Afecciones al planeamiento municipal.
- F.-Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

2.- Las determinaciones del documento C. Normas de Ordenación y del documento B. Planos de Ordenación son de carácter normativo.

3.- En caso de contradicción, las determinaciones de los documentos C. Normas de Ordenación y B. Planos de Ordenación prevalecen sobre lo recogido en los demás documentos referenciados en el punto 1 del presente artículo.

4.- La interpretación de las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Parcial corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

#### **Artículo 4. Legislación Sectorial**

1.- Los instrumentos de aplicación y desarrollo del Plan Territorial Parcial deberán respetar lo establecido en la legislación y en la normativa sectorial vigente.

2.- En concreto, y a petición expresa de los órganos sectoriales competentes, se explicita la siguiente normativa aplicable en materia Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de Puertos y de Aviación Civil:

a) Costas.

Concretamente, entre otras cuestiones, se respetan en el Plan Territorial Parcial las limitaciones establecidas en la Ley de Costas sobre los terrenos que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, cumplimentándose los siguientes requisitos:

- 1.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Ley 2/2013, de 29 de mayo de modificación de la misma.
- 2.- Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en los terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- 3.- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en el articulado en dicha Ley, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- 4.- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- 5.- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- 6.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes con su Reglamento.

En los planos nº 4, de Ciclo Integral del Agua e Infraestructuras de Servicio, y nº 6 de Ordenación del Parque Residencial de Viviendas y del Suelo para Actividades Económicas se grafían las líneas de Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y su Servidumbre de Protección.

b) Aviación Civil.

- 1.- Los planes urbanísticos o territoriales que desarrollen el contenido del Plan Territorial Parcial y que afecten a la Zona de Servicio del Aeropuerto de San Sebastián, instalaciones de navegación aérea, o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, deberán ser remitidos antes de su aprobación inicial a la Dirección General de Aviación Civil para que sean informados conforme a lo indicado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; acompañados en caso necesario de Estudio Aeronáutico de Seguridad, sin que puedan aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas.
- 2.- En lo relativo a las afecciones acústicas, los planes urbanísticos y territoriales que desarrollen el presente Plan Territorial Parcial y que, se encuentren en ámbitos afectados por las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto, no podrán proponer modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residencial ni dotacional educativo o sanitario respecto al planeamiento vigente, aspecto que deberá quedar acreditado ante la Dirección General de Aviación Civil.

En los ámbitos de suelo urbano afectados por las huellas sonoras del municipio de Hondarribia no son compatibles las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al documento "Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Hondarribia", actualmente vigentes, que entró en vigor con fecha de 30/09/1997.

3.- Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan al ámbito de ordenación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. Excepcionalmente, se permitirá la vulneración de las servidumbres aeronáuticas cuando quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

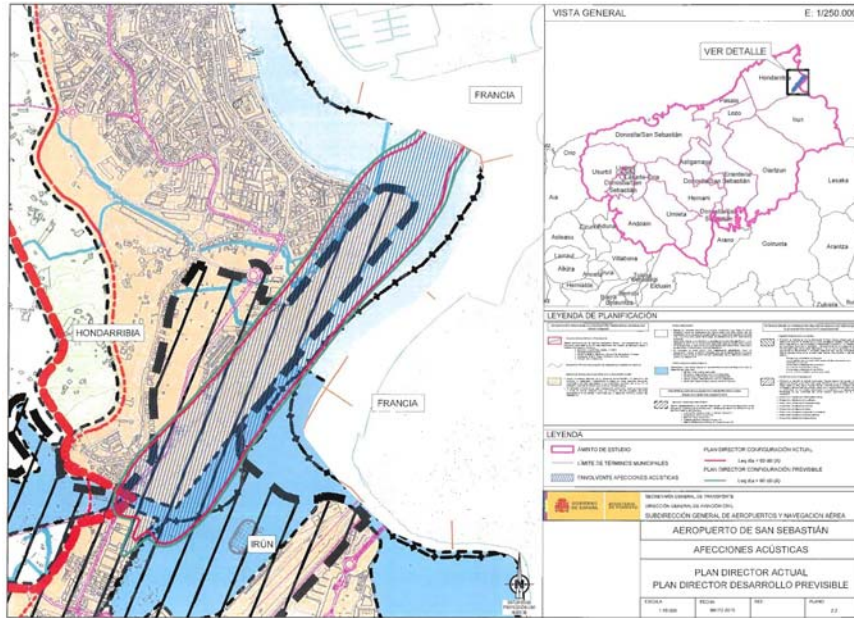
4.- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, incluidas aquellas que se amparen en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) aunque no precisen de un instrumento urbanístico o territorial posterior para su ejecución, que se emplacen en terrenos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Así mismo, en aquellas zonas que no se encuentran situadas bajo Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura, y la instalación de los medios necesarios para su construcción, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

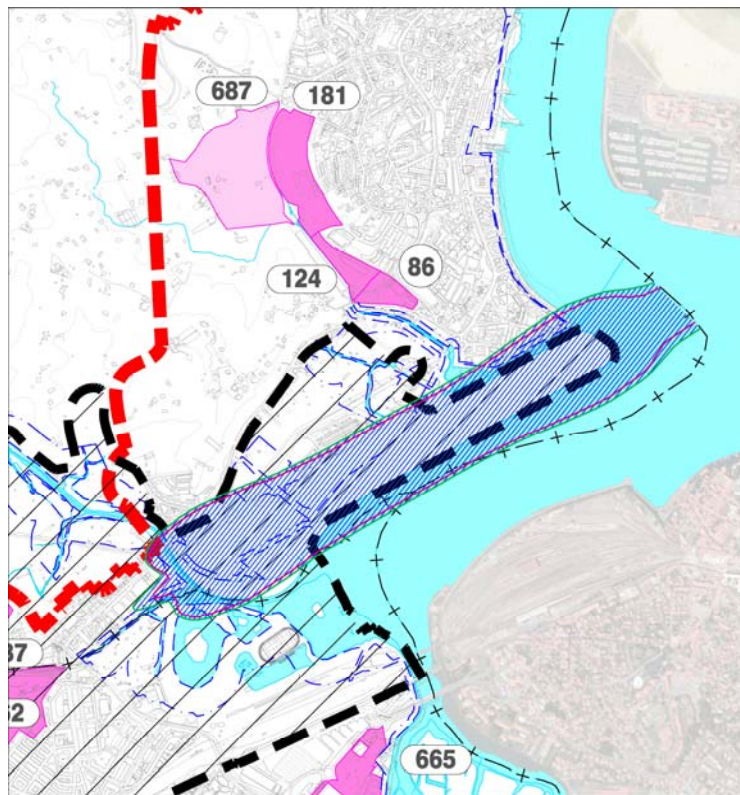
- 5.- En caso de que las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas no permitiesen materializar la totalidad de los aprovechamientos fijados por los planes urbanísticos que desarrollen el Plan Territorial, dicha circunstancia no dará lugar a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, debiendo incluirse esta disposición en la Normativa del Plan Territorial Parcial.
- 6.- Siempre que las actuaciones contempladas por el planeamiento o las construcciones que se pretendan desarrollar vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, y en particular siempre que se pretenda realizar cualquier tipo de actuación en ámbitos en los que el terreno vulnera o se encuentra próximo a dichas superficies, así como en aquellos ámbitos incluidos total o parcialmente dentro de las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas Aeronáuticas, se considera que es necesario un Estudio Aeronáutico de Seguridad que acredite, a juicio de la autoridad competente en materia de seguridad operacional aeronáutica, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- 7.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas en las zonas de servidumbre delimitadas por las mismas, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

La documentación gráfica sobre afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas facilitada en el informe trasladado por la Dirección General de Aviación Civil para la elaboración del presente Plan Territorial Parcial, como complemento de la presente normativa, se recoge a continuación.



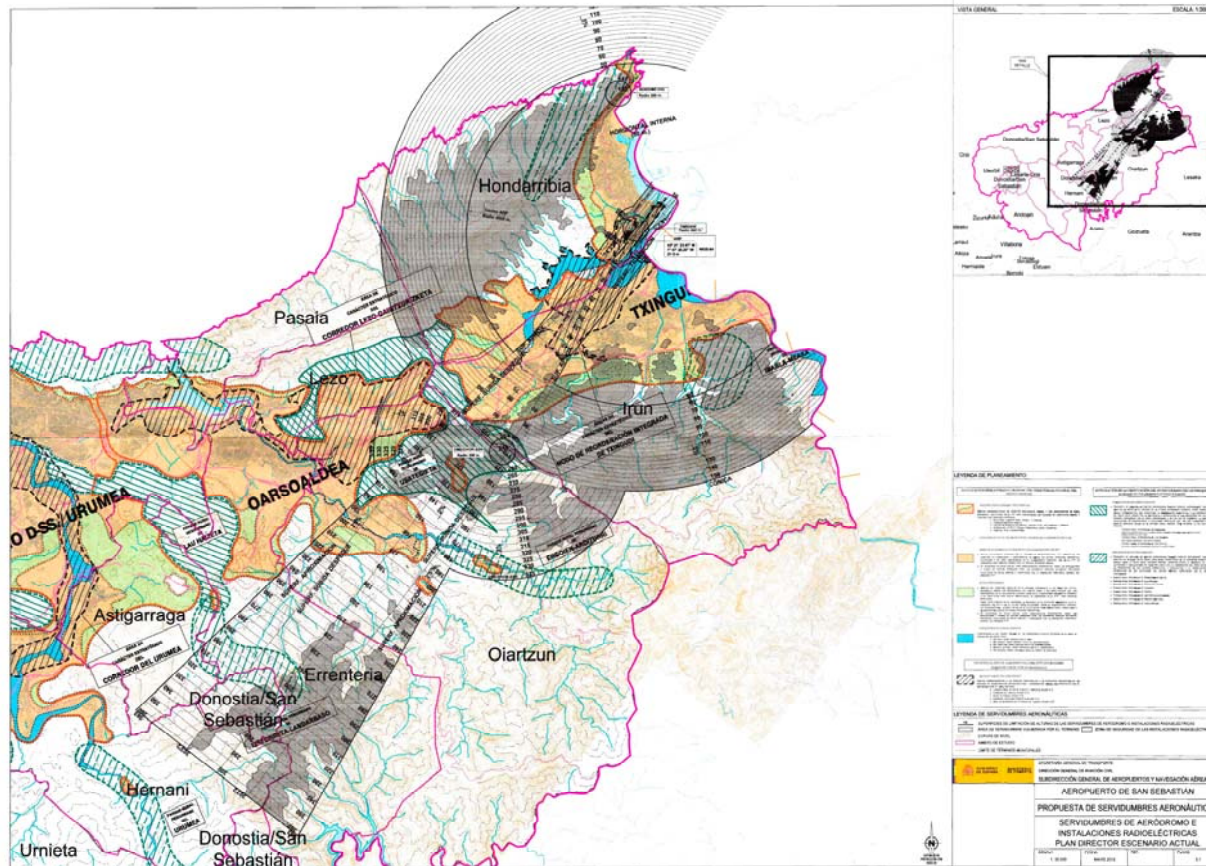


Afecciones Acústicas del Aeropuerto en las agrupaciones urbanas y periurbano



Afecciones Acústicas del Aeropuerto en los posibles desarrollos

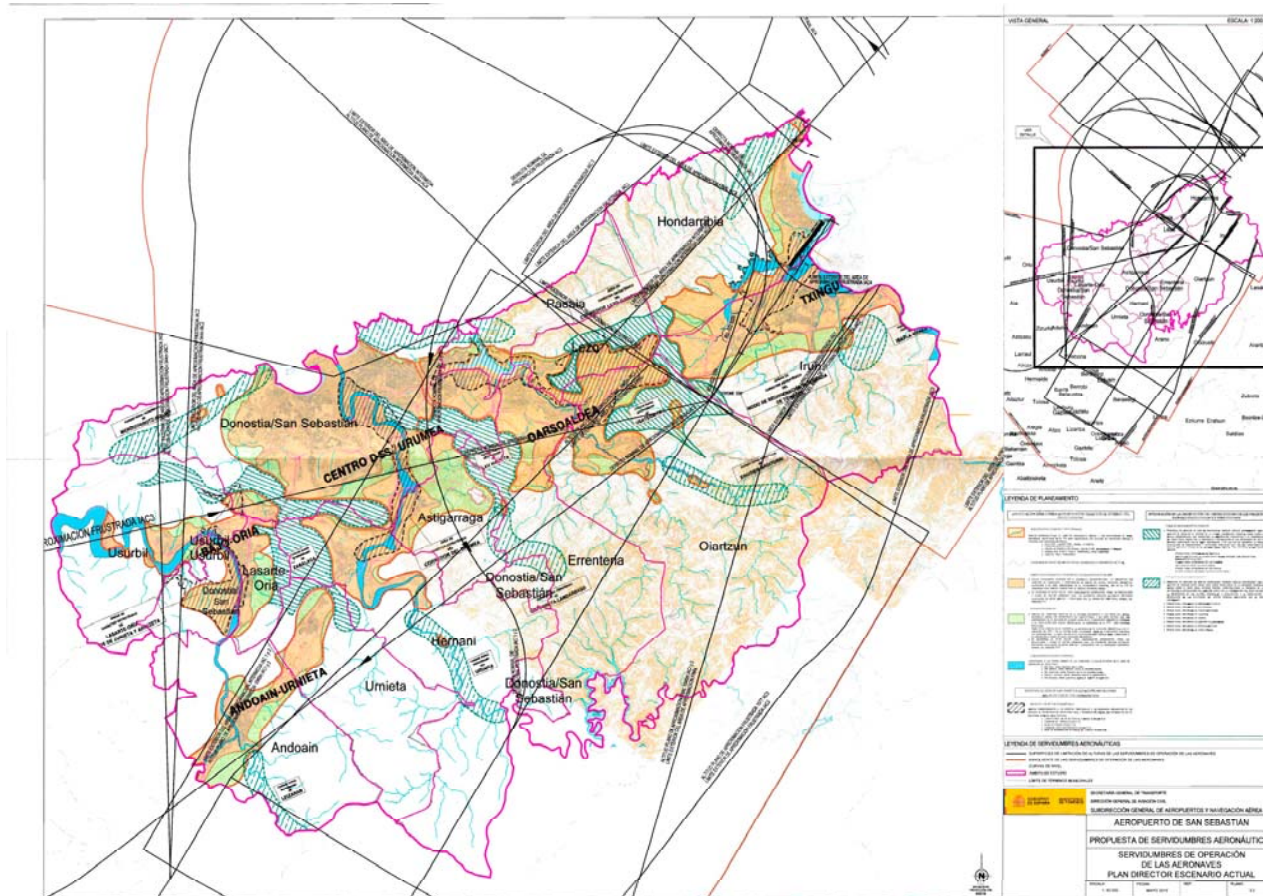
PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA)



Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones radioeléctricas



PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA)



Servidumbres de Operación

c) Puertos.

- 1.- El puerto de Pasaia es un puerto de interés general del Estado y su delimitación y ordenación debe de efectuarse por medio de los instrumentos establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM), estos es, Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio.
- 2.- El presente Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián debe calificar el conjunto de la zona de Servicio del Puerto de Pasaia como Sistema General Portuario, no pudiendo establecer para su desarrollo instrumentos distintos de los regulados por el TRLPEMM, ni determinaciones vinculantes que puedan afectar a la explotación portuaria.

#### **Artículo 5. Modificación y Revisión del Plan**

- 1.- La alteración del contenido de este Plan Territorial Parcial podrá llevarse a cabo mediante su completa revisión o a través de la modificación de alguna o algunas de sus determinaciones.
- 2.- Las modificaciones del Plan Territorial Parcial que no supongan una revisión general o sustancial del mismo tendrán lugar mediante el procedimiento previsto en el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.
- 3.- La revisión del Plan Territorial Parcial habrá de sujetarse al mismo procedimiento establecido en el artículo 13 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, para su formulación, elaboración y aprobación.

Se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando hayan transcurrido dieciséis años desde su aprobación definitiva.
- b) En general, cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en el Plan Territorial Parcial en cuanto a magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecidos.

- c) Cuando la modificación o revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco supongan una transformación del Modelo Territorial que afecte directamente al Área Funcional.

## **Artículo 6. Vigencia**

- 1.- El presente Plan Territorial Parcial tiene una vigencia indefinida, si bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, 3.- a), se procederá a su revisión transcurridos dieciséis años desde su aprobación definitiva. Asimismo, las previsiones infraestructurales del Plan Territorial Parcial se plantean a un horizonte temporal de 16 años.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.
- 3.- Cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa competentes en la redacción y seguimiento del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián elaborarán una memoria que valorará el cumplimiento del mismo y su incidencia en el planeamiento territorial sectorial y urbanístico municipal y definirá las medidas a adoptar para evitar los desajustes que, en su caso, se detecten. Dicha memoria se elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento y a los efectos oportunos.

## CAPÍTULO II. EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

### Artículo 7. Objetivos de ordenación territorial

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

- a) Preservar y mejorar los recursos naturales y los valores paisajísticos del territorio como bien de uso y de disfrute ambiental de la población y como factor añadido de potenciación y proyección exterior de los activos primarios del Área Funcional. En especial, se propone también como objetivo la restauración de las características funcionales, estructurales y ecológicas de los hábitats degradados y que requieran de especial protección.
- b) Considerar el medio rural como el soporte básico para el desarrollo de las actividades del sector primario, cuya pervivencia y consolidación se consideran con valor de interés general, no sólo social, cultural y económicamente, sino, también, desde la óptica del mantenimiento y la conservación del territorio.
- c) Fijar un esquema básico para delimitar referencialmente el alcance espacial de los ejes de comunicaciones y de los nuevos desarrollos urbanísticos.
- d) Incorporar, al Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial, las actuaciones infraestructurales que se han construido recientemente y las nuevas actuaciones en curso de construcción o en proyecto.
- e) Incorporar, al Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial, áreas estratégicas de ordenación.
- f) Considerar en el Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial, además de las propuestas sobre el soporte infraestructural básico sobre el que deba descansar la organización del área funcional, pautas para la localización y el dimensionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos previsibles sobre el conjunto del territorio del área funcional, que deberán estar obligatoriamente servidos por la red de transporte público.
- g) Adoptar un modelo con un horizonte temporal a largo plazo adecuado para la gestión gradual y progresiva de la futura configuración de la red general de transporte y comunicaciones en el Área Funcional de Donostia- San Sebastián.

- h) Configurar una red ferroviaria multifuncional que, minimizando sus consumos de espacio y sus impactos externos: atienda los tráficos de viajeros de cercanías, medio y largo recorrido y de mercancías, con excelente calidad de servicio; se conecte a todos los centros de generación/atracción de tráficos, intercambio modal y actividades logísticas; facilite y potencie el intercambio modal con el transporte por carretera y con el transporte marítimo, mediante un sistema múltiple de terminales convenientemente diseñado y dimensionado, y contribuya positivamente a la estructuración territorial y funcional en el marco del Plan Territorial Parcial.
- i) Optimizar el funcionamiento del sector del transporte, ante la constatación de las oportunidades estratégicas derivadas de la posición privilegiada del área funcional en el contexto de las redes de comunicaciones y transporte europeas.
- j) Promover un sistema de transporte público de viajeros y viajeras unificado para la totalidad del Área Funcional.
- k) Potenciar y valorar la diversidad de alternativas que ofrece el Área Funcional en su proyección externa como “Comarca de Servicios”, desconcentrando los nuevos equipamientos terciarios y dotacionales de escala general sobre el conjunto de Donostialdea-Bajo Bidasoa, mediante su distribución en red sobre el conjunto del territorio.
- l) Promover la integración de las nuevas de actividades económicas y terciarias del Área Funcional de Donostia-San Sebastián en el marco del Proyecto de Eurociudad Bayona-San Sebastián, ámbito de ordenación territorial de escala superior que ofrece claras oportunidades de complementariedad espacial, infraestructural y dotacional.
- m) Consolidar el modelo actual de ocupación espacial de Donostialdea-Bajo Bidasoa, caracterizado por la concentración urbana sobre los valles y sus corredores transversales y la preservación del territorio intersticial situado a cotas altimétricas más elevadas.

Este objetivo debe de compatibilizarse con la exigencia de evitar la disposición de áreas con excesiva densificación edificatoria y con la necesidad de garantizar las reservas suficientes de espacio para la preservación ambiental y el correcto funcionamiento hidráulico de las vegas fluviales.

- n) Trasladar los criterios adoptados en la fijación de estándares mínimos de aprovechamiento urbanístico del suelo, eliminando del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial la previsión de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad.
- o) Consolidar y potenciar el modelo urbanístico actual basado en la coexistencia de diferentes núcleos de población con identidad urbana propia y conservar la estructura polinuclear actual como la base sobre la que apoyar la futura organización del conjunto de la conurbación, resolviendo el crecimiento global del área funcional mediante la expansión proporcionada de cada agrupación urbana a partir de la estructura urbanística de sus núcleos urbanos preexistentes.
- p) Conservar y optimizar la situación de sensible equilibrio existente en la actualidad dentro de cada agrupación urbana del área funcional entre la población y el empleo. Introducir medidas de potenciación del sector terciario en las agrupaciones urbanas de Oarsoaldea, Urumea y Bajo Oria para reducir el déficit relativo existente con respecto a la media del área funcional. Diversificar usos y actividades para disminuir los niveles de desplazamiento diario obligado de la población.
- q) Establecer un Modelo Urbano de “descentralización concentrada” o “ciudad polinuclear en red”, como opción alternativa a la posible deriva inercial hacia un modelo de “centralización globalizada” derivada de la excesiva concentración de los crecimientos en torno a los focos de mayor centralidad en el área funcional.

## **Artículo 8. Configuración del Modelo de Ordenación Territorial**

- 1.- El Modelo de Ordenación Territorial del Plan Territorial Parcial queda configurado por la síntesis de las principales propuestas de ordenación general planteadas en relación con la regulación del medio físico, la organización de la red de transportes y comunicaciones, la configuración de una serie de áreas urbanísticas de carácter estratégico y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del territorio del área funcional. Junto a estas determinaciones sustanciales, expresadas en los planos números 2, 3, 5 y 6, se establecen, así mismo, otras pautas de ordenación general en relación con las áreas temáticas específicas del ciclo del agua, las infraestructuras generales de servicio, los grandes equipamientos comunitarios y la compatibilización de planeamientos (planos nº 4, 7 y 8).



El Modelo se configura como la superposición de las principales conclusiones propositivas enumeradas en el Plan Territorial Parcial, relativas al Medio Natural, al Suelo Rural, al Modelo de Accesibilidad y Movilidad, a la Red de Transporte y Comunicaciones, a la Red de Infraestructuras y Servicios y al Sistema de Asentamientos Urbanos.

2.- El conjunto de las determinaciones del Plan Territorial Parcial que constituyen el entramado básico del Modelo de Ordenación Territorial planteado es el siguiente:

a) Propuesta de zonificación básica para la ordenación territorial general del medio físico:

- 1.- Suelo de especial protección naturalística y/o forestal.
- 2.- Suelo de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes.
- 3.- Corredores fluviales.
- 4.- Suelo rural periurbano

b) Propuestas de ordenación complementaria y superpuesta para la ordenación territorial general del medio físico:

- 1.- Parques rurales interurbanos
- 2.- Parques rurales periurbanos
- 3.- Áreas agropecuarias estratégicas

c) Fijación de un esquema general del modelo de movilidad y enunciado de una serie de propuestas específicas en relación con la futura configuración de la red interurbana básica peatonal y ciclista, con la red general de carreteras, con las redes ferroviarias (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Euskal Trenbide Sarea (ETS) y Tren de Alta Velocidad (TAV)) y sus correspondientes estaciones y elementos de intermodalidad, y con las infraestructuras portuarias y aeroportuaria.

d) Propuestas de ordenación general del medio urbano, con la delimitación global de los suelos susceptibles de ocupación urbanística y, dentro de ellos, la definición de una serie de ámbitos específicos:

- 1.- Agrupaciones urbanas y periurbano
- 2.- Agrupaciones Urbanas
- 3.- Suelo rural periurbano
- 4.- Corredores fluviales urbanos
- 5.- Los ámbitos definidos en el Plan Territorial Parcial como Áreas de Carácter Estratégico

- e) Enunciado de unas pautas generales para la ordenación y el dimensionamiento del parque residencial y del suelo para actividades económicas a planificar en el planeamiento municipal.
- f) Propuesta de ámbitos definidos como áreas de carácter estratégico.
- g) Enunciado de propuestas generales en relación con el ciclo integral del agua, las infraestructuras de servicio y el equipamiento comunitario general.
- h) Fijación de los principales ámbitos y elementos de que deben ser objeto de planificación compatibilizada preferente.
- i) Propuestas sobre la perspectiva de género y la vida cotidiana.

## CAPÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO

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

- 1.- Se establece como una de las determinaciones básicas del Plan Territorial Parcial la fijación de los ámbitos del territorio que deben ser objeto de una regulación genérica especial para garantizar la preservación y potenciación de los valores naturales, ambientales y paisajísticos del medio físico y la compatibilización de los desarrollos urbanísticos e infraestructurales periféricos con la potenciación del medio rural como soporte básico de la consolidación del sector primario.
- 2.- Se definen cuatro categorías de grandes unidades espaciales que quedan delimitadas en el plano nº 2 del Plan Territorial Parcial, de Ordenación General del Medio Físico, como de preeminencia del medio natural y del hábitat rural:
  - a) Suelo de especial protección naturalística y/o forestal
    - 1.- Ámbitos del territorio con predominancia del medio físico, para los que se propone la potenciación de sus valores naturalísticos y paisajísticos, el mantenimiento de las actividades y edificaciones compatibles de explotación agroforestal y la presencia, en su caso, de actividades y edificaciones compatibles integradas en los parques periurbanos.
    - 2.- Se recoge, así mismo, en la delimitación de estos ámbitos la sensibilidad hacia la necesidad de protección preferente de los tramos del frente litoral del área funcional que por sus características y localización se deben consolidar como territorio objeto de especial protección naturalística.
    - 3.- La regulación territorial prevista para estos ámbitos será asimilable a las de las categorías de ordenación de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de “Especial protección”, “Mejora ambiental” y/o “Forestal”, con las siguientes precisiones:
      - a) Se respetarán en estos ámbitos, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en los mismos.
      - b) Quedan prohibidos los crecimientos urbanísticos y se evitarán los edificios de utilidad pública e interés social, salvo los precisos para la mejora ambiental y/o la actividad forestal.

- c) Serán admisibles en estos ámbitos, de forma excepcional, en casos debidamente justificados y con la consiguiente adopción de las correspondientes medidas de compensación ambiental, los usos de vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas e instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B (usos d1, d2, d3 y d5 según la definición de usos del epígrafe 8.6.7.D. de las DOT).
- b) Suelo de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes
- 1.- Ámbitos del territorio con predominancia del hábitat rural, para los que se propugna la consolidación y mejora de las actividades y edificaciones rurales del sector primario y el mantenimiento o desarrollo, en su caso, de las actividades y edificaciones compatibles integradas en los parques rurales interurbanos y periurbanos recogidos en el Plan Territorial Parcial.
  - 2.- La regulación territorial prevista para estos ámbitos será asimilable a la de la categoría de ordenación de las DOT de “Zona agroganadera y campiña”, con las siguientes precisiones:
    - a) Se respetarán en estos ámbitos, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en los mismos.
    - b) En estas zonas quedan prohibidos los crecimientos urbanísticos y se evitarán los edificios de utilidad pública e interés social, salvo los precisos para el desarrollo del hábitat rural y los inherentes a los usos y actividades propias de los Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos, según se disponga en sus correspondientes Planes Especiales de Ordenación.
    - c) Se consolidan en estas zonas, los usos urbanísticos preexistentes o los que, en su caso, ya estuviesen previstos en el planeamiento urbanístico vigente.

c) Corredores fluviales

- 1.- Ámbitos del territorio de carácter sustancialmente fluvial localizados a lo largo del curso de los principales ríos del área funcional, constituidos por la secuencia de los espacios libres destinados a la acogida del cauce bajo del río, su zona de flujo preferente, sus vegas inundables, sus sotos y franjas de arbolado de ribera y los restantes espacios libres configurados en sus márgenes como itinerarios blandos.
- 2.- En general, los corredores fluviales se corresponden con los suelos inundables en régimen de avenidas, a los que se añaden los espacios libres verdes, parques y paseos de borde ribereños no inundables y de los que se detraen las áreas urbanas consolidadas situadas en las márgenes de los ríos que deben ser objeto de actuaciones de prevención de inundaciones.
- 3.- La regulación territorial prevista para estos ámbitos será asimilable a la de la categoría de ordenación de las DOT de “Protección de aguas superficiales”, desarrollada en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 4.- En los corredores fluviales se prohíbe:
  - a) Todo tipo de edificación, salvo los equipamientos de interés general adscribibles al servicio del ámbito fluvial.
  - b) Las redes de comunicaciones, salvo los puentes y los paseos de borde potencialmente inundables.
  - c) Las infraestructuras de servicios, salvo los cruces de cauce y redes de saneamiento.
- 5.- Se respetarán en los ámbitos de los cursos fluviales como condicionantes superpuestos, además de la regulación específica del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en estos ámbitos, así como las determinaciones señaladas en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- 6.- Se definen específicamente cinco corredores fluviales; el Corredor Fluvial del río Oria, el Corredor Fluvial del río Urumea, el Corredor Fluvial del río Oiartzun, el Corredor Fluvial de la regata Jaizubia y el Corredor Fluvial del río Bidasoa.

- 7.- Los cinco corredores fluviales serán objeto de un Plan Especial de Ordenación Fluvial Integral, de alcance supramunicipal (consideración unitaria del conjunto del desarrollo del curso fluvial).
- 8.- Como contenidos sustanciales de los Planes Especiales de Ordenación Fluvial Integral, se contemplarán, además de la fijación definitiva de su ámbito espacial, la valorización ambiental y paisajística del curso fluvial, el establecimiento de medidas para la prevención de inundaciones en zonas urbanas, considerando, en su caso, las posibles intervenciones de eliminación de obstáculos hidráulicos, el tratamiento prioritario de sus riberas como espacios libres y verdes, la creación de itinerarios blandos, la ordenación suprasectorial del conjunto de las infraestructuras concurrentes y la evaluación económico financiera de las intervenciones programadas, con su correspondiente plan de gestión.

Además, se tendrán en cuenta, dentro de estos Planes Especiales de Ordenación Fluvial Integral, la prevalencia de la normativa de desarrollo de la Red Natura 2000 así como los Planes de Ordenación de Recursos Naturales vigentes y la obligación de analizar las posibles afecciones realizando una adecuada evaluación según la Ley 42/2007 del 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, art.46.4.

d) Suelo Rural Periurbano

- 1.- Ámbitos del territorio inscritos en el entorno circundante a las áreas del actual desarrollo urbano con predominancia del hábitat rural y del medio natural que, con independencia de su inclusión en algunos casos en el planeamiento urbanístico aprobado o en tramitación como suelos urbanizables, se consideran como ámbitos con disponibilidad espacial.
- 2.- Sobre estos ámbitos no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte temporal del Plan Territorial Parcial, y desde el planeamiento municipal se dilucidará la opción de su calificación como hábitat rural consolidado o su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.
- 3.- La regulación territorial prevista para estos ámbitos será asimilable, en los suelos actualmente calificados como no urbanizables y con carácter transitorio en tanto en cuanto sobre estos ámbitos no se produzca en el futuro su posible recalificación como áreas urbanizables, a la de la categoría de ordenación de las DOT de “Zona agroganadera y campiña”, con las siguientes precisiones:

- a) Sobre este ámbito serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas). En concreto cabe reseñar expresamente los suelos pertenecientes a la categoría de ordenación agroganadera y campiña de “Alto Valor Estratégico” del Plan Territorial Sectorial Agroforestal, cuyas limitaciones de acuerdo con tal plan, mantienen su total vigencia.
  - b) Esta regulación territorial transitoria quedará sustituida, obviamente, por la correspondiente regulación urbanística que se le adjudique en el caso de producirse en el futuro su recalificación urbanística.
  - c) Por lo tanto, en estas zonas quedan prohibidos, de forma en principio transitoria, los crecimientos urbanísticos y se evitarán los edificios de utilidad pública e interés social, salvo los precisos para el desarrollo del hábitat rural y los inherentes a los usos y actividades propias de los Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos, según se disponga en sus correspondientes Planes Especiales de Ordenación.
  - d) En todo caso, se respetarán en estos ámbitos, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en los mismos.
  - e) Se consolidan en estas zonas los usos urbanísticos preexistentes, y se someterán a reconsideración territorial en el planeamiento general municipal, en su caso, los posibles usos urbanísticos previstos en el planeamiento pero todavía no desarrollados.
- 3.- En los documentos de planeamiento general municipal se respetará y delimitará con mayor precisión esta categorización de las grandes unidades espaciales del medio físico, asignando, salvo excepciones justificadas, la categoría de suelo no urbanizable a todos los suelos adscritos a las categorías de “Especial Protección Naturalística y/o Forestal” y “de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes”, identificando específicamente como tales los suelos adscritos a la categoría de “Corredores Fluviales”, del Plan Territorial Parcial en base a la realización del correspondiente Plan Especial de Ordenación Fluvial Integrada, y procediendo, así mismo a no planificar nuevos suelos de crecimiento urbanístico.

## **Artículo 10. Condicionantes superpuestos. Parques Rurales Interurbanos, Parques Rurales Periurbanos y Áreas Agropecuarias Estratégicas**

1.- Se plantean dentro de la ordenación territorial del medio físico unas propuestas de ordenación, de carácter complementario y superpuesto a la zonificación general, consistentes en la creación de una serie de Parques Rurales Interurbanos, Parques Rurales Periurbanos y Áreas Agropecuarias Estratégicas.

En los ámbitos recayentes dentro de los límites de la Red Natura 2000 tendrá una especial consideración y relevancia la conservación de las especies y hábitats de interés comunitario.

2.- Se configuran los ámbitos denominados “Parques Rurales Interurbanos” con el objetivo de consolidar en el interior de la futura conurbación del Área Funcional zonas verdes de escala supramunicipal que garanticen la preservación paisajística, la red de corredores ecológicos y la conservación del medio físico, posibiliten la pervivencia y potenciación de las actividades del sector primario compatibles con el medio circundante, y en las que se contemple la posible localización de equipamientos y dotaciones especiales que, por sus características, resulte adecuado ubicar en el entorno rural próximo, pero exterior, a los núcleos urbanos.

La zonificación básica del Medio Físico y la estructuración de estos Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos, son coherentes con los principales elementos de la Red de Corredores ecológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se definen los siguientes Parques Rurales Interurbanos, según quedan delimitados, indicativamente, en el plano nº 2, de Ordenación General del Medio Físico:

- a) Parque Rural Interurbano de Zabalaga  
(Arratzain – Aritzeta – Ángel de la Guarda – Loretoki – Oriamendi – Arizmendiko Gaña – Teresategi – Santa Barbara – Azkorte – Altzain Gaina)
- b) Parque Rural Interurbano de Lau Haizeta  
(Ametzagaña – San Marcos – Txoritokieta – Perurena)
- c) Parque Rural Interurbano de Usategieta  
(Altamira – Jaizkibelpe – Gaintzurizketa – Usategieta – Gurutze – Urkabe)



3.- Se configuran, así mismo, una serie de ámbitos denominados “Parques Rurales Periurbanos” con el objetivo de regular estas áreas como zonas prioritarias de la expansión recreativa urbana sobre el medio rural exterior próximo, compatibilizando la presencia de las actividades e instalaciones de carácter lúdico con la conservación del medio natural, los corredores ecológicos, la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos y la consolidación y potenciación de las actividades del sector primario compatibles con el medio circundante.

Se definen los siguientes Parques Rurales Periurbanos, según quedan delimitados, indicativamente, en el plano nº 2, de Ordenación General del Medio Físico:

- a) Parque Rural Periurbano de Mendizorrotz-Igeldo
- b) Parque Rural Periurbano de Ulia-Bocana
- c) Parque Rural Periurbano de Guadalupe-Higuer
- d) Parque Rural Periurbano de Leizarán
- e) Parque Rural Periurbano de Urumea
- f) Parque Rural Periurbano de Listorreta-Landarbaso
- g) Parque Rural Periurbano de Ergoien-Arditurri
- h) Parque Rural Periurbano de Ibarla-Meaka

4.- La delimitación precisa de los Parques Rurales, tanto los Interurbanos como los Periurbanos, se establecerá obligatoriamente en el correspondiente planeamiento municipal, exigiendo en muchos de los casos, por su extensión supramunicipal, el consiguiente proceso de compatibilización de planeamientos. Para el desarrollo de cada Parque se elaborará un Plan Especial de Ordenación, en el que se establecerán las pautas de ordenación, el régimen de regulación de usos, y las fórmulas de gestión de los elementos públicos, con especial énfasis en la configuración de la red básica de itinerarios peatonales y ciclistas interurbanos inscrita dentro del Parque.

Además, se tendrán en cuenta, dentro de estos Planes Especiales de Ordenación la prevalencia de la normativa de desarrollo de la Red Natura 2000 así como los Planes de Ordenación de Recursos Naturales vigentes y la obligación de analizar las posibles afecciones realizando una adecuada evaluación según la Ley 42/2007 del 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, art.46.4.

5.- Así mismo, se incorpora, como otra nueva propuesta de ordenación de carácter complementario y superpuesto a la zonificación general, la delimitación indicativa de una serie de localizaciones de suelos idóneos y/o prioritarios para la creación de ámbitos denominados “Áreas Agropecuarias Estratégicas”.

Sobre estos ámbitos se podrá acometer de forma prioritaria la promoción de iniciativas para el desarrollo de explotaciones agropecuarias de interés general, con carácter consolidado en base a la consiguiente calificación específica de los suelos que les sirven de soporte.

Se definen las siguientes Áreas Agropecuarias Estratégicas, según quedan delimitadas, indicativamente, en el plano nº 2 de Ordenación General del Medio Físico:

- a) Área Agropecuaria Estratégica de Igeldo
- b) Área Agropecuaria Estratégica de Igara
- c) Área Agropecuaria Estratégica de Usurbil- Ángel de la Guarda
- d) Área Agropecuaria Estratégica de Aginaga
- e) Área Agropecuaria Estratégica de Zubieta
- f) Área Agropecuaria Estratégica de Lasarte
- g) Área Agropecuaria Estratégica de Urnieta N.
- h) Área Agropecuaria Estratégica de Urnieta S.
- i) Área Agropecuaria Estratégica de Andoain
- j) Área Agropecuaria Estratégica de Gartziategi
- k) Área Agropecuaria Estratégica de Lau Haizeta
- l) Área Agropecuaria Estratégica de Frantzilla
- m) Área Agropecuaria Estratégica de Zamora
- n) Área Agropecuaria Estratégica de Iturriotz
- o) Área Agropecuaria Estratégica de Oiartzun
- p) Área Agropecuaria Estratégica de Gurutze
- q) Área Agropecuaria Estratégica de Altamira
- r) Área Agropecuaria Estratégica de Jaizkibel
- s) Área Agropecuaria Estratégica de Jaizubia
- t) Área Agropecuaria Estratégica de Hondarribia
- u) Área Agropecuaria Estratégica de Olaberria
- v) Área Agropecuaria Estratégica de Artia
- w) Área Agropecuaria Estratégica de Lastaola

### **Artículo 11. Actividades extractivas**

El planeamiento municipal incluirá la delimitación de las zonas afectadas por actividades extractivas y las que pudieran dedicarse a estos usos.

## **Artículo 12. Suelos contaminados**

El planeamiento municipal incorporará a sus documentos de información los ámbitos que, en su caso, estuvieran recogidos en el inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en los catálogos de suelos contaminados disponibles, con el fin de ajustar su ordenación y sus propuestas de actuación a estas circunstancias para corregir impactos y evitar daños.

## **CAPÍTULO IV. EL MODELO DE MOVILIDAD LAS REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

### **Artículo 13. Determinaciones del Plan Territorial Parcial en relación con el modelo de movilidad y las redes de transporte y comunicaciones**

Las determinaciones vinculantes del Plan Territorial Parcial en relación con el modelo de movilidad y las redes de transporte y comunicaciones, son, las siguientes:

- a) Condicionamiento del planeamiento general municipal y de los proyectos sectoriales de las redes de comunicaciones generales, a la previsión en el planeamiento y a la programación de construcción complementaria del conjunto de los elementos de la red de itinerarios interurbanos peatonales y ciclistas definidos en el Plan Territorial Parcial (ver epígrafe 2.4.3 y plano nº 3), o en su correspondiente Plan Territorial Sectorial.
- b) Condicionamiento del planeamiento general municipal y de los proyectos sectoriales infraestructurales en el suelo zonificado como rural periurbano al respeto de los elementos contemplados en el modelo de movilidad.

### **Artículo 14. La red básica de accesibilidad interurbana peatonal y ciclista**

1.- La configuración de una red interurbana de circuitos primarios de accesibilidad peatonal y ciclista es una determinación vinculante del Plan Territorial Parcial. Esta red se deberá disponer por los itinerarios más cortos, cómodos, seguros y agradables que resulte factible, y con criterios de prioridad y preferencia, o cuando menos de coexistencia, sobre las redes de comunicaciones viarias y ferroviarias. Como criterio general, se propone su disposición preferible a lo largo de los valles de los ríos y bahías, y a través de los puntos bajos de los collados en los corredores de interconexión entre valles.

- 2.- El Esquema General del Modelo de Movilidad recogido en el plano nº 3 del Plan Territorial Parcial plantea una red de itinerarios de carácter básico, principalmente dirigida a la configuración de las conexiones interurbanas, ya que se constata que la accesibilidad interna de los núcleos urbanos ya se está resolviendo a escala municipal. En esta red básica se integran todas las propuestas planteadas para el área funcional en el Plan Territorial Sectorial de la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, incluyendo, entre otras, alguna propuesta de nuevos itinerarios peatonales y ciclistas como la conexión Lasarte-Andoain a través de uno de los dos ramales de la N-1 y un paseo de borde blando por la zona de Plaiaundi de Irun. La red básica de accesibilidad tiene en cuenta, así mismo, los servicios de traslado de orilla a orilla en bote, la reutilización de las plataformas y túneles ferroviarios desafectados y los nuevos servicios de comunicación vertical más significativos, considerando el conjunto de todos estos elementos como partes constitutivas de un servicio público prioritario.
- 3.- En la funcionalidad de todos los elementos adscritos a esta red básica peatonal y ciclista de accesibilidad interurbana, la prioridad preferencial reside en el tránsito peatonal, quedando supeditado a éste el tráfico ciclista y a ambos, los posibles tráficos motorizados de baja intensidad.
- 4.- La planificación general de los itinerarios blandos interurbanos peatonales y ciclistas, y la promoción y construcción de los mismos será una cuestión específica objeto de planificación compatibilizada.

## CAPÍTULO V. CICLO INTEGRAL DEL AGUA E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

### Artículo 15. Prevención de inundaciones

- 1.- En relación con la prevención de inundaciones, se cumplirán las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el conjunto de los cauces del Área Funcional.
- 2.- Si la zona a planificar está dentro de una de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) definidas en el Área Funcional recogidas en el apartado 2.10 del Documento I. “Bases de Partida. Estudios y Planos De Información”, se deberán cumplir los criterios de prevención y los condicionantes que se establezcan en los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación aprobados o en elaboración, así como las correspondientes medidas incluidas en sus evaluaciones ambientales preceptivas.
- 3.- En las zonas ARPSI se promueve la ejecución de las intervenciones de protección y mejora señaladas en los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación, aprobados. Fuera de las zonas ARPSI, se promueven las intervenciones para evitar o reducir la inundabilidad de las zonas urbanas inundables. En ambos casos, la información relativa a las zonas inundables está disponible en la página web de URA (Agencia Vasca del Agua).
- 4.- Los tramos fluviales más significativos por su riesgo de inundabilidad quedan recogidos en el plano nº 4 y son los siguientes:
  - a) Río Oria. Usurbil, desde Zubieta hasta aguas debajo de Usurbil, corresponde con el ARPSI ES017-GIP 16-1
  - b) Río Oria. Lasarte-Oria y Zubieta, entre Oria y Txikiardi, corresponde con el ARPSI ES017-GIP 16-2
  - c) Río Oria. Travesía urbana de Andoain y confluencia del Leitzarain, corresponde con el ARPSI ES017-GIP 15-3
  - d) Río Urumea. Hernani, Astigarraga y Donostia-San Sebastián, desde Epele hasta Loiola, corresponde con los ARPSI ES017-GIP 17-1 y ES017-GIP-URU-01
  - e) Río Oiartzun y regata Lintzirin. Oiartzun y Errenteria, desde Lanbarren hasta Iztietia, corresponde con el ARPSI ES017-GIP-OIA-01

- f) Río Oiartzun. Oiartzun, Barrio de Altzibar y confluencia de la regata Karrika, corresponde con el ARPSI ES017-GIP-OIA-02
- g) Regata Jaizubia. Irun y Hondarribia, desde el hotel Urdanibia a la desembocadura, corresponde con parte del ARPSI ES017-GIP-BID-01
- h) Río Bidasoa. Irun, desde Zaisa hasta el puente de Santiago, corresponde con parte del ARPSI ES017-GIP-BID-01
- i) Regatas Olaberria y Artia. Irun, corresponde con parte del ARPSI ES017-GIP-BID-01

### **Artículo 16. Drenaje de cuencas altas**

1.- Se definen, así mismo los ámbitos correspondientes a las subcuencas laterales de los valles principales y las pequeñas cuencas altas, ya urbanizadas o potencialmente urbanizables, que presentan problemáticas de drenaje. Se plantea, como determinación complementaria del Plan Territorial Parcial, la necesidad de acometer las obras necesarias para la resolución del drenaje de estos ámbitos con la previa realización y aprobación de un Estudio Hidrológico e Hidráulico Integral del conjunto de la cuenca en el que se contemple el escenario de su desarrollo urbanístico completo.

2.- Estas cuencas quedan delimitadas indicativamente en el plano nº 4 y son las siguientes:

- a) Vaguada de Puntapax Erreka en Usurbil.
- b) Regata Anoeta en Donostia-San Sebastián
- c) Vaguada de Sallaenea en Lasarte y Hernani.
- d) Regata de Ziako-Errekabeltz en Andoain.
- e) Cuencas altas aguas arriba del núcleo urbano de Urnieta.
- f) Regata Latxumbe aguas arriba del núcleo urbano de Hernani.
- g) Polígono 27 en Donostia-San Sebastián y Astigarraga.
- h) Vaguada de Molinao en Donostia-San Sebastián y Pasaia.
- i) Cuenca de la regata Pontika, aguas arriba de la A-8, en Errenteria.

- j) Cuenca de la regata Lintzirin, en Lezo y Oiartzun.
- k) Cabecera de la cuenca de la regata Jaizubia, en Irun y Hondarribia.
- l) Cuenca de la regata Olakiñeta, zona de Urune, en Irun.

## **Artículo 17. Abastecimiento de Agua y Saneamiento**

### 1.- Abastecimiento de Agua

- a) En relación con el abastecimiento de agua se prevé, como una intervención de interés general, la construcción del “Proyecto de Conducción Alternativa al Canal Bajo de Añarbe”.
- b) Se plantea, así mismo, la construcción de tres nuevos depósitos de cola e interconexión entre los tres sistemas de abastecimiento del área funcional:
  - 1. Nuevo Depósito de cola del Sistema Añarbe en Zubieta, en Donostia-San Sebastián.
  - 2. Nuevo Depósito de cola e interconexión entre los sistemas Añarbe y Txingudi en Usategieta, en Oiartzun.
  - 3. Nuevo Depósito de cola e interconexión entre los sistemas Añarbe e Ibiur en el camino a Xoxoka, en Urnieta.

### 2.- Saneamiento

En relación con el saneamiento se prevén las siguientes actuaciones: saneamiento de la regata Ziako de Andoain, saneamiento de los barrios de Aginaga y Txokoalde de Usurbil y saneamiento de Pasai Donibane. Además se incluyen las actuaciones previsibles, en su caso, de adecuación de la EDAR de Atalreka y de la EDAR de Loiola a las condiciones de mejor incorporación al medio receptor.

## **Artículo 18. Energía Eléctrica**

Se contempla la construcción de una nueva subestación eléctrica en los Altos de Zubieta, con una nueva línea de acometida de 132 Kv. desde la actual L.E.A. 132 Kv. que discurre por el Alto de Irurain entre Andoain y Urnieta (ver plano nº 4).



### **Artículo 19. Infraestructuras de residuos urbanos**

El ámbito de Arzabaleta, en los Altos de Zubieta, se designa como el emplazamiento idóneo y disponible para la implantación del futuro Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa con la configuración funcional que formalmente se adopte (ver plano nº 4).

## CAPÍTULO VI. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO URBANO Y PERIURBANO

### Artículo 20. Delimitación de los ámbitos del desarrollo urbanístico susceptibles de desarrollo urbano y periurbano

1. Se establece la fijación de unos límites máximos, sobre ámbitos que no poseen elementos de protección desde la escala territorial según el artículo 9, para las posibilidades de extensión superficial del desarrollo urbanístico a prever en el planeamiento municipal durante el horizonte del presente Plan. Esta delimitación, se señala en el plano nº 5, de Ordenación General del Medio Urbano.
2. Dentro del perímetro de los ámbitos susceptibles de desarrollo urbanístico serán los correspondientes planeamientos municipales quienes establezcan los límites de los suelos urbanos y urbanizables, con sus correspondientes calificaciones, pudiendo disponer también recintos de suelo no urbanizable dentro del perímetro general de ámbitos.
3. En principio, y salvo disposición alternativa del planeamiento municipal debidamente justificada, en el interior de los ámbitos considerados en el Plan Territorial Parcial como susceptibles de desarrollo urbanístico serán de aplicación, como condicionantes superpuestos, todas las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en estos ámbitos.

### Artículo 21. Las Agrupaciones Urbanas y Periurbano

1. Se identifican dentro del Área Funcional cinco agrupaciones supramunicipales de carácter básicamente urbano y con complementos de suelo rural periurbano, definidas como “Agrupaciones Urbanas y Periurbano” para las que se apuesta por su progresiva configuración como partes de ciudad completas en sí mismas, mediante la consolidación de su cohesión urbana interna y la optimización de su equilibrio entre los usos residenciales, los de actividades económicas y su sistema dotacional y terciario. (Ver plano nº 5, de Ordenación General del Medio Urbano):
  - a) La Agrupación Urbana y Periurbano de Txingudi o Bajo Bidasoa comprende ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Hondarribia e Irun.
  - b) La Agrupación Urbana y Periurbano de Oarsoalde se corresponde con los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Lezo, Oiartzun, Errenteria, Pasaia y la parte de Donostia-San Sebastián vertiente a la bahía de Pasaia.

- c) La Agrupación Urbana y Periurbano de Centro de Donostia-San Sebastián y Urumea comprende el conjunto del núcleo urbano y periurbano del término municipal de Donostia-San Sebastián, salvo su parte Este y el pertenecido de Zubieta; y los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Astigarraga y Hernani.
  - d) La Agrupación Urbana y Periurbano de Bajo Oria comprende los ámbitos urbanos y periurbano de Lasarte-Oria, Usurbil y el ámbito de Zubieta del término municipal de Donostia-San Sebastián, en el que se prevén en un futuro próximo importantes desarrollos urbanísticos.
  - e) La Agrupación Urbana y Periurbano de Andoain-Urnieta comprende los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Andoain y Urnieta. Aunque la divisoria de aguas en este corredor se localiza entre Andoain y Urnieta, en el alto de Irurain, el desarrollo urbanístico continuo ha difuminado en esta zona la discontinuidad urbanística. Se conserva todavía, sin embargo, un vacío urbano entre Urnieta y Hernani, por lo que se propone en el Plan Territorial Parcial extender uno de los brazos del gran parque interurbano de Zabalaga hasta este espacio.
2. Para estas Agrupaciones Urbanas y Periurbano se propone promover su configuración como tramas urbanas de continuidad ininterrumpida e integridad funcional completa, mediante la agregación de equipamientos complementarios y la reordenación de los intersticios espaciales vacantes u obsoletos.
3. En estas agrupaciones urbanas y periurbano serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas). En concreto cabe reseñar expresamente los suelos pertenecientes a la categoría de ordenación agroganadera y campiña de alto valor estratégico del Plan Territorial Sectorial Agroforestal, cuyas limitaciones de acuerdo con tal plan, mantienen su total vigencia.

## **Artículo 22. Suelo Rural Periurbano**

- 1.- Tal y como ya se define previamente en el punto 2.d del artículo 9, se trata de ámbitos del territorio inscritos en el entorno circundante a las áreas del actual desarrollo urbano con predominancia del hábitat rural y del medio natural que, con independencia de su inclusión en algunos casos en el planeamiento urbanístico aprobado o en tramitación como suelos urbanizables, se consideran como ámbitos con disponibilidad espacial.

- 2.- Sobre estos ámbitos no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del Plan Territorial Parcial, y en el futuro podrá dilucidarse, desde el planeamiento municipal, la opción de su calificación como hábitat rural consolidado o su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.
- 3.- La regulación de este suelo está contemplada en el punto 2.d.3 del artículo 9 de estas Normas.

### **Artículo 23. Los Corredores Fluviales Urbanos**

- 1.- Se delimitan los Corredores Fluviales Urbanos que se recogen en el plano nº 5 del Plan Territorial Parcial y son los siguientes:
  - a) Río Oria, desde Andoain hasta Orio.
  - b) Río Urumea, desde Ereñozu hasta su desembocadura.
  - c) Río Oiartzun, desde Ergoien hasta su desembocadura.
  - d) Regata Jaizubia, desde Urdanibia hasta el aeropuerto.
  - e) Río Bidasoa, desde Lastaola hasta el Puente de Santiago.
- 2.- Las delimitaciones de los Corredores Fluviales Urbanos se definen de forma transitoria hasta la aprobación de los correspondientes Planes Especiales de Ordenación Fluvial Integrada, en los planos nº 2 y 5 del Plan Territorial Parcial se incorporarán con carácter vinculante en el planeamiento general municipal, estableciendo las superficies que quedan adscritas a la categoría específica de Corredor Fluvial.
- 3.- Dado el carácter funcional y espacialmente supramunicipal de los ríos, la determinación del Corredor Fluvial de un río en un municipio requerirá del correspondiente proceso de compatibilización de los planeamientos de los municipios colindantes en la cuenca fluvial. Esta compatibilización se instrumentalizará a través de la tramitación del Plan Especial de Ordenación Fluvial Integrada.

Los Planes Especiales de Ordenación Fluvial Integrada respetarán íntegramente las determinaciones normativas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los aspectos condicionantes establecidos en los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación dentro de las zonas ARPSI. Además, se tendrán en cuenta como condicionantes superpuestos los Planes de Gestión aprobados de los ámbitos correspondientes a la Red Natura 2000 y la obligación de analizar las posibles afecciones realizando una adecuada evaluación de acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, del 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

## CAPÍTULO VII. ÁREAS DE CARÁCTER ESTRATÉGICO

### Artículo 24. Las Áreas de Carácter Estratégico

- 1.- Se identifican una serie de Áreas de Carácter Estratégico, ámbitos espaciales que, a pesar de sus muy diferentes condiciones orográficas, emplazamientos relativos dentro del área funcional, problemáticas infraestructurales y situaciones urbanísticas, presentan el denominador común de constituir los soportes territoriales y escenarios urbanísticos de los importantes procesos de transformación infraestructural y reordenación urbana que se proyectan sobre el Área Funcional en el futuro inmediato.
- 2.- Se establecen los siguientes enclaves territoriales identificados como “Áreas de Carácter Estratégico” delimitados en el plano nº 5:
  - a) Área de Carácter Estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta
  - b) Área de Carácter Estratégico del Corredor del Urumea
  - c) Área de Carácter Estratégico de la Bahía de Pasaia
  - d) Área de Carácter Estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa
  - e) Área de Carácter Estratégico de Txingudi
- 3.- Para estos enclaves de importancia determinante en la planificación territorial global del conjunto del Área Funcional se disponen una serie de pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística de carácter específico y orientativo para cada una de las Áreas de Carácter Estratégico.
- 4.- En todo caso, el diseño y desarrollo territorial de cada una las Áreas de Carácter Estratégico identificadas se podrá llevar a cabo a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Plan General, Plan de Compatibilización, Plan Especial, o Plan Parcial), de los Planes Especiales para el desarrollo de infraestructuras formulados de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, o de convenios de colaboración oportunos.

Además, se tendrán en cuenta como condicionantes superpuestos los Planes de Gestión aprobados de los ámbitos correspondientes a la Red Natura 2000 y la obligación de analizar las posibles afecciones realizando una adecuada evaluación de acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, del 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

## **Artículo 25. Área de Carácter Estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta**

En el Área de Carácter Estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta se prevén las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística (ver plano nº 5.1):

- a) Futura red viaria de distribución primaria
  - 1. Nuevo viario entre Oria y la N-634 por la margen izquierda del Río Oria.
  - 2. Nuevo vial de acceso a Eskuzaitzeta y Arzabaleta.
  
- b) Futura red básica de itinerarios peatonales y ciclistas
  - 1. Nuevo itinerario por la margen izquierda del río Oria entre Oria-Lasarte-Zubieta y Usurbil.
  - 2. Nuevo itinerario Oria, Eskuzaitzeta, túnel en el collado de Letabide, Arzabaleta, Santuenea, Usurbil.
  
- c) Nuevo desarrollo residencial y terciario intensivo, reconversión de zona industrial y consolidación del tratamiento verde de la fachada fluvial
  - Operación Cocheras. Lasarte-Oria.
  
- d) Grandes equipamientos de interés general y localización estratégica, por su escala de servicio, para el conjunto de Gipuzkoa
  - 1. Hipódromo de Lasarte.
  - 2. Instalaciones deportivas de la Real Sociedad.
  - 3. Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa en Arzabaleta.
  - 4. Nuevo Centro Penitenciario de Gipuzkoa.
  - 5. Futuras implantaciones estratégicas en el triángulo de Aritzeta. 15 Ha.
  
- e) Plataformas de suelo para actividades económicas de interés general por su emplazamiento estratégico con accesibilidad directa desde la red general de carreteras
  - 1. Nuevo polígono de carácter estratégico y supramunicipal de Eskuzaitzeta, Donostia-San Sebastián. 70 Ha.
  - 2. Centro de transportes de Zubieta, Polígono Bugati. Donostia-San Sebastián. 20 Ha.
  - 3. Industrialdea de nuevas actividades económicas por reconversión en Michelín. Lasarte-Oria. 2 Ha.

- f) Extensión al Bajo Oria de la red general de abastecimiento de agua del Añarbe  

Construcción de un nuevo depósito general en los Altos de Zubieta y una tubería de conexión con Usurbil a través de Santuenea.
- g) Parque Rural Interurbano de Zabalaga-Aritzeta  

Integración en el futuro Parque Interurbano de Zabalaga de los desarrollos previstos en el triángulo de Aritzeta.

### **Artículo 26. Área de Carácter Estratégico del Corredor del Urumea**

En el Área de Carácter Estratégico del Corredor del Urumea se prevén las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística (ver plano nº 5.2):

- a) Delimitación del Corredor Fluvial del Urumea con fijación de secciones tipo mínimas de cauce y zonas anejas vinculadas al mismo.

Concretamente, se determinan tres secciones tipo mínimas para tres puntos críticos. Estas secciones se considerarán vinculantes en tanto no sean reformuladas, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Integrada en base a la aprobación del correspondiente estudio hidráulico integrado en el mismo.

- b) Red de itinerarios peatonales y ciclistas de continuidad interurbana a disponer en el corredor del Urumea.

Los trazados y las características principales de estos itinerarios deberán ser definidos como elementos estructurantes de escala supramunicipal en el Plan Especial de Ordenación Integrada y posteriormente incorporados en el planeamiento municipal.

- c) Configuración de una gran eje central urbano a lo largo del Corredor del Urumea, continuo desde Amara hasta Hernani, mediante la progresiva transformación de la GI-131 en Bulevar urbano.

Este eje, a modo bulevar urbano, deberá ser formalizado como un elemento estructurante de escala supramunicipal en el Plan Especial de Ordenación Integrada y ser posteriormente incorporado en los planeamientos municipales.

- d) Configuración de un tratamiento cualificado de la fachada fluvial para los sucesivos desarrollos urbanísticos previstos a lo largo del valle, con la creación de franjas verdes de ribera e itinerarios peatonales arbolados de borde en los nuevos desarrollos residenciales y terciarios intensivos programados a lo largo del corredor.
- e) Potenciación de la red actual del ADIF como servicio de cercanías, con la apertura de nuevos apeaderos en Astigarraga y Riberas de Loiola (Intercambiador con ETS) y mejora de los ya existentes de Hernani-Centro, Hernani-La Florida, Martutene y Txomin.
- f) Potenciación de la red actual de ETS como servicio de cercanías, con la apertura de nuevos apeaderos en Riberas de Loiola (Intercambiador con ADIF) e Intxaurreondo y mejora de los ya existentes en Anoeta y Loiola.
- g) Operaciones de construcción integrada de terminales de transporte público y equipamientos dotacionales y terciarios de carácter emblemático en torno a las nuevas estaciones-intercambiadores de:
  - 1. Atotxa (ADIF Cercanías/Largo Recorrido/TAV/Autobuses)
  - 2. Riberas de Loiola (ADIF Cercanías/ETS Cercanías/Autobuses)
- h) Implantación de la nueva red ferroviaria mediante su penetración desde el sur, con la nueva red de ancho internacional (UIC), hasta la plataforma PAET de Astigarraga que funcionará como intercambiador de anchos con la red ADIF de ancho ibérico. Desde el PAET se dispondrá una nueva red, variante exterior hacia Oarsoaldea, (baipás de mercancías y posibilidad de pasante directa del TAV) con ancho mixto o tercer hilo, y se dispondrá, así mismo, la transformación, con la incorporación del tercer hilo, a la actual red pasante que se reservará para tráfico de viajeros (cercanías, largo recorrido y TAV).
- i) Ordenación junto a la nueva plataforma PAET del TAV en Astigarraga y de una nueva estación de cercanías, respetando para el corredor fluvial una sección mínima C-C de 95 m de anchura, disponiendo un vial rodado y una pasarela peatonal de acceso desde Astigarraga.



- j) Resolución de la penetración del TAV por el centro de Donostialdea con un tratamiento integrado del conjunto de la infraestructura ferroviaria (anchos ibérico y U.I.C.) compatible con la máxima funcionalidad del servicio de cercanías. Posibilidad de rectificación del trazado, a la altura de Martutene. Apeaderos en Martutene, Txomin y Riberas de Loiola (intercambiador con ETS) y nueva Estación de ADIF (TAV/Cercanías/Largo Recorrido) en Donostia-San Sebastián-Centro (Atotxa) (intercambiador con la nueva estación de autobuses).

### **Artículo 27. Área de Carácter Estratégico de la Bahía de Pasaia**

1. En el Área de Carácter Estratégico de la Bahía de Pasaia se prevén una serie de pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística, además de contemplar de forma coordinada y complementaria las pautas y criterios previstos para la colindante Área de Carácter Estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa recogido en el plano nº 5.3.
2. El Sistema General Portuario del Puerto de Pasaia, es el Plan Especial de Ordenación de la zona de Servicio el documento de ordenación pormenorizada del mismo y se estará a lo que en él se establezca, por lo que las pautas y criterios generales de ordenación que se señalan en el punto siguiente tiene el carácter de recomendaciones.
3. Las pautas y criterios generales de ordenación son:
  - a) Consolidación y/o apertura de los siguientes itinerarios públicos interurbanos:
    1. Itinerario de borde por el Norte de la Bahía, incluido bote Pasai Donibane-San Pedro y conexión con los paseos públicos de la Bocana.
    2. Itinerario de borde por el Sur de la Bahía desde Errenteria hasta Herrera.
    3. Itinerario de borde en la Variante Oeste de la GI-3440 por Lezo-Pasai Donibane.
    4. Conexiones Trintxerpe-Herrera.
  - b) Apertura de nuevos elementos de conexión viaria directa del interior del puerto con las redes generales de comunicaciones exteriores y con la zona logística del corredor Lezo-Gaintxurizketa, priorizando a medio-largo plazo la resolución de las conexiones con la autopista por el Este del Puerto.
  - c) Mejora del acceso ferroviario al recinto portuario, con la implantación del tercer hilo o ancho mixto en la red actual de ADIF.
  - d) Nueva Estación de ETS en Altza-Auditx-Akular y reforma de la estación de Antxo.

- e) Consolidación, con mejora y/o transformación de la actividad económica portuaria.
- f) Consolidación de las dársenas deportivas ya habilitadas en San Juan, San Pedro y Herrera-Trintxerpe.
- g) Proceso de regeneración urbanística de la Bahía de Pasaia y modernización del puerto con las siguientes intervenciones de transformación de usos dentro del recinto portuario:
  - 1. Paseos públicos de borde de la Bocana
  - 2. Equipamiento público (Proyecto Albaola). Ondartxo
  - 3. Reordenación y uso público de los muelles de San Pedro y Trintxerpe.
  - 4. Nuevos desarrollos urbanísticos, nuevos formatos de polígono para actividades económicas avanzadas, generación frente de ciudad y actividad portuaria, prestando una especial atención a La Herrera.
- h) Reordenación de la estación de ADIF en Pasaia Antxo, con la reversión de espacio libre para la ampliación en Ancho del Bulevar de la antigua N-1 y el tratamiento de la barrera ferroviaria entre Antxo y el Puerto.
- i) Reordenación del frente de encuentro con el casco de Lezo, disponiendo una variante de la GI-3440 de acceso a San Juan y un nuevo Paseo de cornisa hacia el puerto, de remate del casco.
- j) Reordenación y uso público del extremo Oeste de Bordalaborda

## **Artículo 28. Área de Carácter Estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa**

1. En el Área de Carácter Estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa se prevén las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística, con efectos complementarios y sinérgicos con las intervenciones previstas en el Puerto de Pasaia que se recogen en el plano nº 5.4:
  - a) Consolidación de todos los itinerarios peatonales y ciclistas interurbanos previstos en el Modelo de Movilidad del Plan Territorial Parcial.
  - b) Construcción de un nuevo enlace en Lanbarren sobre la actual autopista AP-8/AP-1 para resolver la conexión directa del corredor Lezo-Gaintxurizketa con la red general de carreteras.

- c) Configuración de un sistema viario de interconexión del nuevo enlace de la AP-8/AP-1 en Lanbarren con la GI-636 y la GI-2638 y, a través de éstas, con el Puerto de Pasaia y los diferentes polígonos de actividad económica, actuales y/o futuros, del Corredor. Este nuevo sistema viario sustituirá al actual eje urbano de la GI-2132, posibilitando la eliminación del actual paso del tráfico pesado por Arragua y Larzabal en la zona de interconexión entre la AP-8/AP-1 y la GI-636.
- d) Desdoblamiento de la conexión viaria entre el Puerto y el nuevo enlace de Papelera para absorber la canalización del tráfico pesado de mercancías entre el Puerto y el Corredor.
- e) Integración en la planificación del Corredor del conjunto de los nuevos elementos ferroviarios contemplados en el esquema general de Modelo de Movilidad del Plan Territorial Parcial para el desarrollo de la nueva red de alta velocidad, ancho U.I.C., y la variante de mercancías entre Astigarraga y Oarsoaldea, anchos Ibérico y U.I.C, de ADIF. Con este modelo se posibilita la disposición de una nueva vía ancho UIC desde la Plataforma de Lezo hasta el Puerto siguiendo el trazado de la red actual de ADIF y pudiendo consolidarse parte de la actual playa de vías de Pasaia Antxo como intercambiador de mercancías del Puerto.
- f) Configuración de una nueva Plataforma Ferroviaria e Intermodal en Lezo.
- g) Propuesta de creación en el Corredor de una serie de nuevas plataformas para actividades económicas de carácter estratégico y logístico. Dimensionamiento en 61 Ha de la superficie bruta de las nuevas plataformas para actividades económicas de carácter estratégico y logístico susceptibles de desarrollo en el ámbito del Corredor.
- h) Propuesta de integración de la loma de Altamira como parte del parque rural interurbano de Usategieta, para la configuración de un espacio libre verde de articulación y encuentro entre los núcleos urbanos de Lezo y Errenteria y el nuevo polo logístico del Corredor.
- i) Estudio y resolución integrada del sistema global de drenaje de todas las subcuencas del sistema Lintzirin, como condicionante para el desarrollo de las nuevas plataformas previstas en el Corredor.

## Artículo 29. Área de Carácter Estratégico de Txingudi

1.- En el Área de Carácter Estratégico de Txingudi se prevé las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística recogidos en el plano nº 5.5:

a) Estación de Irun

Se propone la vinculación de la operación de la transformación de los espacios ferroviarios de la Estación de Irun a la apertura de una vía de conexión directa, mediante un nuevo enlace, con la autopista AP-8/AP-1 y su destino prioritario, complementario con otros usos urbanísticos intensivos convencionales, hacia la creación de un intercambiador de comunicaciones de máxima centralidad urbana y hacia nuevos usos residenciales intensivos, equipamiento universitario, servicios terciarios, comerciales y dotacionales de ocio urbano.

b) Espacio Protegido de Txingudi

Se promueve la revisión del vigente Plan Especial de Recursos Naturales de Txingudi que culmine la ordenación e incremente los espacios protegidos con la incorporación de suelos residuales de la transformación de las actuales vías de Adif o suelos del entorno de Zubieta.

Se propone la ordenación de un nuevo paseo peatonal y ciclista por el borde de la bahía de Txingudi entre Oxinbiribil y Hondarribia.

c) Zubieta

Se plantea la posibilidad de destinar la zona de Zubieta a Parque de servicios a empresas y de actividades avanzadas, así como a nuevos desarrollos residenciales, dotacionales, terciarios y a la exploración de las posibilidades de incrementar los espacios protegidos del área de Txingudi.

d) Aeropuerto de Hondarribia

Se propone la consolidación, sin ampliación de la pista, del Aeropuerto y la creación de un servicio público de lanzadera de conexión directa entre la Estación de Irun y el Aeropuerto, según modo a definir, la cual no podrá suponer interferencia en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria.

Dentro de la Zona de Servicio Aeroportuario del Aeropuerto de San Sebastián, el uso es el público aeroportuario y las actividades, las relacionadas con la explotación del aeropuerto, prevaleciendo en caso de contradicción las disposiciones que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

- 2.- Como propuesta indicativa para la zonificación global del conjunto del área estratégica se plantean unos criterios generales para la reasignación de los usos del suelo en sus diferentes ámbitos, con la finalidad de jerarquizar los mismos en función de las condiciones naturalísticas del territorio y optimizar el aprovechamiento público de las sinergias derivadas de las transformaciones infraestructurales.

Se proponen tres tipos diferenciados de tratamiento del suelo según la zonificación establecida en el plano nº 5.5:

- a) Reasignación de usos de máxima valoración naturalística y ambiental. (Espacio protegido de Txingudi).
- b) Reasignación de usos urbanísticos terciarios de parque de servicios y actividades avanzadas, de carácter dotacional o de equipamiento compatibles con la preservación de las condiciones paisajísticas, naturalísticas y ambientales de su entorno. (Zubieta)
- c) Estrategia de implantación, con máxima intensidad y diversificación, de usos urbanísticos generadores de nueva centralidad urbana, apoyados en la accesibilidad derivada del nuevo Intercambiador de Comunicaciones (nuevas estaciones, residencial intensivo, equipamiento universitario, servicios terciarios, centros comerciales, dotaciones de ocio urbano). (Estación de Irun)

- 3.- La pormenorización detallada de algunas de las principales propuestas específicas propuestas para el Área Estratégica de Txingudi queda recogida en el plano nº 5.5 y es la siguiente:

- a) Nuevo enlace Irun-Centro en la autopista AP-8/AP-1.
- b) Viario de accesibilidad directa en correspondencia con la estructura urbana existente entre el nuevo enlace y el nuevo Intercambiador Central de Comunicaciones.
- c) Operación de transformación integral de las instalaciones ferroviarias de Irun con la generación de un nuevo nodo de centralidad urbana (intercambiador ADIF/ETS/Autobuses).

- d) Nueva Estación de ADIF (Cercanías/Largo recorrido/TAV) de ancho mixto.
- e) Nuevas Estaciones de ETS Cercanías Irun Centro (Colón y Belaskoenea).
- f) Nueva Estación de Autobuses (Cercanías y Largo Recorrido).
- g) Permeabilización en el centro de Irun con nuevas conexiones urbanas peatonales, ciclistas y viarias.
- h) Consolidación, sin ampliación de la pista, del Aeropuerto.
- i) Servicio público de lanzadera de conexión directa ente la Estación de Irun, el Aeropuerto y el centro de Hondarribia, según modo a definir.
- j) Nuevo paseo peatonal y ciclista por el borde de la bahía de Txingudi entre Oxinbiribil y Hondarribia.
- k) Posibilidad de ampliación de la marisma de Txingudi con el desmantelamiento de parte de la playa de vías en el proceso de transformación integral de las actuales instalaciones ferroviarias de Irun.

## CAPÍTULO VIII. ORDENACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS

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

1. Se establecen una serie de criterios generales para la planificación urbanística del parque residencial de viviendas del Área Funcional, criterios que deberán ser aplicados en cada municipio mediante su incorporación a su correspondiente documento de planeamiento general.
2. En el planeamiento urbanístico se debe priorizar el crecimiento del parque residencial basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, a la programación sistemática de operaciones expansivas de ocupación de nuevos suelos.

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

3. En el planeamiento urbanístico se deberá contemplar la existencia dentro del parque residencial de un stock técnico permanente de viviendas desocupadas y de un porcentaje más o menos significativo de viviendas utilizadas como segunda residencia o destinadas a otras actividades.
4. En el planeamiento urbanístico se deberá contemplar en el diseño del parque de viviendas de cada municipio la creciente demanda de nuevas fórmulas de residencia, previendo por ello tipologías de residencias colectivas, apartamentos tutelados y otros formatos alternativos de habitación permanente, en algunos casos adscribibles al epígrafe del equipamiento dotacional.
5. Como criterios cualitativos importantes para la planificación de los suelos residenciales destinados a la acogida de programas de vivienda sometidos a algún régimen de protección pública, deben seleccionarse en el planeamiento general municipal para esta finalidad los suelos más apropiados, por su orografía, para la implantación de tipologías de densidades elevadas y sin excesivas cargas de urbanización, situadas con la máxima proximidad en los centro de equipamiento comunitario y a las paradas y estaciones de las redes de transporte público.

6. Finalmente, en atención a la tendencia a la disminución del tamaño del “grupo familiar” que habita en una vivienda, se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado, o del techo edificable previsto, dando así respuesta a dicha tendencia. (Disminución de la superficie mínima de la vivienda, posibilidad de división de algunas de las viviendas existentes, posibilidad de reutilización de determinados locales como viviendas, etc.).

### **Artículo 31. Dimensionamiento y distribución espacial de las previsiones de crecimiento del parque residencial a disponer en el planeamiento urbanístico municipal**

1. Las revisiones del planeamiento general preverán una capacidad residencial o una cuantificación del crecimiento del parque residencial para un horizonte de 8 años de acuerdo con lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial.
2. Se establece una cuantificación del crecimiento del parque residencial planificado correspondiente a cada municipio. Dicha cuantificación se concreta en el Cuadro de Ordenación del Parque Residencial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián contenido en la Memoria, mediante el establecimiento de una horquilla de valores con el siguiente significado:
  - a) Valor máximo de crecimiento del parque residencial en el planeamiento: Valor que se da al planeamiento municipal al efecto de no producir desarrollos urbanísticos desordenados como consecuencia de una sobrecalificación de suelo.
  - b) Valor mínimo del crecimiento del parque residencial en el planeamiento: Valor que se da al planeamiento al objeto de evitar la escasez de suelo calificado.
3. En el Cuadro de Ordenación del Parque Residencial de la Memoria, se establecen, de forma global y de forma desglosada por municipios, las propuestas del Plan Territorial Parcial para los dimensionamientos máximos y mínimos del crecimiento del parque residencial a contemplar en el planeamiento general municipal, de forma desglosada para 8 años.
4. Los dimensionamientos del crecimiento del parque residencial planificado contemplados en el Cuadro de Ordenación del Parque Residencial Área Funcional incluyen el incremento global del número total de viviendas de cada uno de los municipios del Área Funcional, con independencia de su emplazamiento en zonas urbanas y/o urbanizables en núcleos pequeños inscritos en un entorno rural o viviendas diseminadas sobre suelo no urbanizable.



5. Por último, en relación con la disposición del artículo 12 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, en la que se establece como una de las determinaciones concretas de los Plan Territorial Parcial la necesidad de cuantificar las superficies de suelo que hayan de reservarse para la construcción de viviendas de protección oficial, se señala que con la aprobación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la obligatoriedad de la reserva de suelos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ha quedado ya específicamente regulada a través de dicha legislación (arts. 80 a 82) por lo que no tiene sentido establecer nuevas disposiciones al respecto en el Plan Territorial Parcial, remitiéndose éste, por tanto, a la legislación vigente. Teniendo en cuenta que cada uno de los trece municipios del Área Funcional de Donostia-San Sebastián cuenta con una población superior a los 3.000 habitantes, el planeamiento urbanístico de la totalidad de dichos municipios deberá establecer una reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que garantice el cumplimiento de los estándares establecidos en la Ley 2/2006.

### **Artículo 32. Criterios de ordenación del parque residencial por agrupaciones urbanas y/o municipios**

1. En el Plano nº 6 del Plan Territorial Parcial, de Ordenación del Parque Residencial, y en el apartado nº 8 de la Memoria “Ordenación del parque residencial de viviendas” se refleja, a modo de propuesta la mapificación y cuantificación de las principales reservas de crecimiento del parque residencial previstas en el planeamiento municipal vigente y en los procesos de revisión en trámite. Del contraste del referido Cuadro y el Plano nº 6 se desprenden las propuestas de ordenación de escala supramunicipal planteadas en el Plan Territorial Parcial para cada municipio, estableciendo pautas cuantitativas globales, señalando las actuaciones que se conceptúan como prioritarias por sus mejores características de integración urbanística en la trama preexistente e incluso planteando alguna operación específica de interés general no contemplada en el planeamiento municipal. La síntesis propositiva es la siguiente.
2. En Txingudi (Hondarribia e Irun):
  - a) Ajuste del crecimiento del parque residencial planificado en Irun en el horizonte medio del plan (2016-2023) de acuerdo con los criterios de cuantificación establecidos en el presente Plan Territorial Parcial.
  - b) Posibilidad de redistribución dentro del conjunto de la conurbación Irun-Hondarribia de la localización prioritaria de los nuevos desarrollos residenciales, en función de las condiciones de accesibilidad viaria y de la disponibilidad de servicios ferroviarios de cercanías.

3. En Oarsoaldea (Lezo, Oiartzun, Erreterria, Pasaia y parte Este de Donostia-San Sebastián):
- a) El dimensionamiento de la planificación vigente cubre las necesidades de incremento del parque de vivienda previsible para el horizonte medio (2016-2023) del Plan Territorial Parcial en el contexto de una satisfacción redistribuida entre los diferentes municipios de la demanda generada en el conjunto de Oarsoaldea, ante la escasez de disponibilidad del suficiente suelo para el crecimiento residencial de Erreterria y, sobre todo, de Pasaia.
  - b) En el horizonte temporal final de 16 años (2016-2031) del Plan Territorial Parcial se recomienda que los municipios con mayor disponibilidad de reservas espaciales idóneas, Lezo y, sobre todo Oiartzun y Donostia-San Sebastián Este, equilibren en su planificación la previsible falta de suelo para crecimiento residencial de Erreterria y, sobre todo de Pasaia.
  - c) Otra opción recomendada es la posibilidad de incrementar en Erreterria la densidad residencial en los futuros polígonos de Gamongoa, Perutxene y Palacio Zarra y, sin embargo, reconsiderar los desarrollos de Zamalbide y Tolare Berri.
4. En el Centro de Donostia-San Sebastián y el Urumea (Centro de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani):
- a) El dimensionamiento de la planificación vigente cubre las necesidades de incremento del parque de vivienda previsible para el horizonte temporal medio de ocho años (2016-2023) del Plan Territorial Parcial, en el contexto de una satisfacción redistribuida entre Centro de Donostia-San Sebastián y los municipios de Astigarraga y Hernani de la demanda conjunta global generada.
  - b) Propuesta de un dimensionamiento global en torno a las 15.000 nuevas viviendas para el futuro parque residencial planificado en el horizonte final temporal final de 16 años (2016-2031) del Plan Territorial Parcial para el sumatorio compensado de los planeamientos del centro de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani.
  - c) Propuesta complementaria de reconsideración de la previsión de crecimiento residencial en Antondegi.

5. En el Bajo Oria (Usurbil, Lasarte-Oria y barrios de Zubieta y Rekalde de Donostia-San Sebastián):

- a) Ajuste del crecimiento del parque residencial planificado entre Lasarte-Oria, Usurbil y Donostia-San Sebastián Oeste (Zubieta y Rekalde) de acuerdo con los criterios de cuantificación establecidos en el presente Plan Territorial Parcial.
- b) Se definen una serie de actuaciones consideradas prioritarias con la finalidad de facilitar la selección de las actuaciones a acometer en cada uno de los planeamientos municipales. En este sentido, se propone priorizar las operaciones de Cocheras y Okendo en Lasarte y las enclavadas en el núcleo urbano central de Usurbil. Se recomienda, complementariamente, la reconsideración del desarrollo de Aldatxeta programado en Zubieta.

6. En Andoain y Urnieta:

- a) Ajuste del crecimiento del parque residencial planificado en Andoain y Urnieta de acuerdo con los criterios de cuantificación establecidos en el presente Plan Territorial Parcial.
- b) Se definen una serie de actuaciones consideradas prioritarias con la finalidad de facilitar la selección de las actuaciones a acometer.

## **CAPÍTULO IX. ORDENACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artículo 33. Criterios generales de ordenación**

1. Se establece como criterio general para la ordenación territorial del suelo para actividades económicas la consolidación del modelo actual, caracterizado por la localización repartida de los suelos de actividad entre diversos enclaves del conjunto de las agrupaciones urbanas del Área Funcional, de forma sensiblemente equilibrada entre ellas en función de los pesos poblacionales y los tejidos urbanos preexistentes de cada zona.

Con este modelo, se optimiza, en sintonía con los criterios del vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, una interrelación equilibrada de usos en el interior de cada agrupación urbana, fomentando la autonomía local y la descentralización funcional que caracterizan a la organización urbanística general de Donostialdea, y se favorece, así mismo, la minoración de las necesidades de desplazamiento diario de la población activa entre residencia y trabajo.

2. En la actualidad, en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián se detectan algunos pequeños desajustes entre las proporciones del empleo secundario y el empleo terciario existentes en cada agrupación urbana. Se constata que en el centro de Donostia-San Sebastián se tiende a concentrar la oferta de nuevas actividades y empleo terciario, tendencia que en el futuro convendrá suavizar, incentivando la dinamización de polos de nuevas actividades y servicios terciarios en las restantes agrupaciones urbanas y evitando la transformación sistemática a edificación residencial y/o terciaria de las zonas de actividad económica convencional situadas en el núcleo central del Área Funcional.
3. En todo caso, las propuestas de planificación del Plan Territorial Parcial deben de contemplar, por tanto, que la necesidad de disponibilidad de suelo para actividades económicas ya se encuentra sustancialmente cubierta en el corto plazo, incluso con algunos excedentes, con el planeamiento vigente, de forma de que las propuestas de nuevos desarrollos de ocupación de suelo sólo corresponden a planteamientos prospectivos adscritos a la planificación a medio y largo plazo.
4. Una de las demandas que deberá atenderse en el medio y largo plazo es la relativa a plataformas de servicio para el sector del transporte, la logística, y la distribución de mercancías, sector que constituye un campo de actividad de claro interés para el futuro del Área Funcional por su emplazamiento estratégico dentro del corredor de comunicaciones de la península con Europa.

5. Otras demandas a satisfacer son las generadas por el sector terciario y por las nuevas tecnologías, demandas que en nuestro caso deberán reconsiderarse en sus formatos tipológicos, acudiendo preferentemente a soluciones de implantación densa, situadas en puntos estratégicos del territorio, con conectividad directa con el transporte público y las redes generales de comunicaciones. Para la atención de estas demandas se propone descartar las tipologías importadas de parques de baja densidad, poco adecuadas a nuestro territorio por su alto consumo espacial, su desvinculación con las redes de comunicaciones básicas y su efecto de competencia indeseada sobre las plataformas logísticas. En un territorio en el que como respuesta a la escasez de suelo, gozamos de la espléndida tradición de una primera generación de edificación industrial en altura, constituye una oportunidad estratégica la creación de implantaciones urbanísticas de tipología densa para la acogida de las nuevas actividades económicas avanzadas.

#### **Artículo 34. Disposiciones de ordenación general**

1. Los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia- San Sebastián, Errenteria, Hernani, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil y la parte SO del término municipal de Hondarribia se categorizan como “Municipios de Interés Preferente” en relación a la ordenación y el desarrollo del suelo para actividades económicas, categorizándose el resto del término municipal de Hondarribia, enclavado al Norte de la regata de Jaizubia, como “Municipio de crecimiento moderado”.
2. Dentro del área funcional se configura la Agrupación Urbana de Oarsoaldea como “Área de Incentivación” para la recuperación económica y la regeneración urbanística de las zonas de reconversión industrial.
3. Las principales operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas propuestas en el Plan Territorial Parcial son:
  - a) Transformación integral del recinto del Puerto de Pasaia, contemplando las diferentes opciones alternativas que se configuren en función del devenir de la propuesta de la posible creación de plataformas logísticas en Lezo-Gaintxurizketa, pero respetando en todo caso un importante cupo de retorno hacia nuevas actividades económicas estratégicas terciarias en los suelos liberados por la deslocalización de usos en el interior del puerto, de acuerdo con el Plan Especial de Ordenación de la Zona Portuaria del Puerto de Pasaia.
  - b) Desarrollo de un polo de actividades económicas de carácter estratégico y logístico en el Corredor Lezo-Gaintxurizketa (61 Ha).

- c) Creación de un parque de servicios a empresas y de actividades avanzadas, en la zona de Zubieta (Irun-Hondarribia).
  - d) Desarrollo como nuevo ámbito supramunicipal de promoción pública y de carácter estratégico para actividades económicas y plataformas logísticas del polígono de Eskuzaitzeta (70 Ha), y desarrollo complementario de una Industrialdea en Lasarte-Oria como operación de reconversión de una parte de la planta de Michelín (2 Ha).
  - e) Desarrollo como nuevo ámbito supramunicipal de carácter estratégico para actividades económicas y terciarias de la zona de Galarreta en Hernani (30 Ha).
4. En relación con la regulación de los grandes equipamientos comerciales en el Área Funcional, se clasifican todos los municipios del área funcional como “Municipios de Máxima Centralidad” (Categoría A) de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

### **Artículo 35. Cuantificación del suelo para actividades económicas a disponer en el planeamiento urbanístico municipal**

1. Si para el dimensionamiento de la superficie global de nuevo suelo para actividades económicas a planificar en el conjunto del Área Funcional se parte de la estimación de los ratios de la futura demanda de suelo disponible por extrapolación del ritmo medio del crecimiento del suelo para actividades económicas ocupado en el periodo reciente (2003-2014) en el área funcional (13 Ha/año, aproximadamente), se constata que para el horizonte de los próximos 16 años del Plan Territorial Parcial (2016-2031) las reservas actualmente planificadas en el planeamiento municipal resultan suficientes, aun aplicando un generoso ratio de esponjamiento como factor de corrección de la rigidez de la oferta. Máxima si se tiene también en cuenta la oportunidad de recuperación de instalaciones vacantes generadas durante el reciente ciclo de ralentización económica.

Las propuestas de posible creación de nuevas superficies de suelo derivado a la actividad económica planteadas en el Plan Territorial Parcial se contemplan para dar acogida a la propuesta de creación del nuevo nodo logístico de Lezo-Gaintxurizketa (61 Ha) y a la conveniencia de posibilitar, en todo caso, cierta capacidad de futura reordenación y reconsideración de la planificación interna de cada municipio del área funcional durante el horizonte temporal del Plan Territorial Parcial.

2. El dimensionamiento global de la superficie total del suelo para actividades económicas a contemplar en el planeamiento urbanístico desglosado por agrupaciones urbanas, es el siguiente:

• Txingudi	255/275 Ha
• Oarsoaldea	420/470 Ha
• Centro D-SS y Urumea	440/480 Ha
• Bajo Oria, Andoain y Urnieta	420/440 Ha

-----  
Total Área Funcional de Donostia-San Sebastián 1.535/1.665 Ha

3. En la Memoria del Plan Territorial Parcial se incluye un cuadro de carácter informativo que refleja la situación actual del suelo planificado, ocupado y libre, y las nuevas operaciones de promoción de suelo previstas en los documentos de revisión del planeamiento municipal, de forma global y de forma desglosada por agrupaciones urbanas y municipios.

### **Artículo 36. Pautas de ordenación particularizadas por agrupaciones urbanas**

1. Se establecen, junto a los criterios generales de ordenación y dimensionamiento general del suelo para actividades económicas, una serie de pautas específicas de ordenación particularizada para cada agrupación urbana del Área Funcional, planteadas éstas en base a las oportunidades estratégicas derivadas de la conjunción del modelo de movilidad, las disponibilidades espaciales y las características urbanísticas y socioeconómicas de cada zona.

Se detallan a continuación estas determinaciones, especificándose además de los parámetros para el dimensionamiento del suelo para actividades económicas a planificar en cada agrupación urbana y municipio, en concordancia con el cuadro contenido en la Memoria, las pautas que se establecen en cada agrupación urbana para la priorización de determinadas actuaciones y las principales propuestas específicas de operaciones de carácter estratégico, recogidos asimismo en el plano nº 6 de Ordenación de Suelo para Actividades Económicas:

2. Txingudi (Hondarribia e Irun):
- a) Ajuste de las previsiones de planificación de suelo para actividades económicas y logísticas en Irun-Hondarribia en el horizonte del Plan Territorial Parcial a 255/275 Ha (en la actualidad el suelo ocupado asciende a 217 Ha y la superficie libre planificada a 61 Ha). En el inventario de los suelos planificados se han considerado como planeamiento vigente los documentos en tramitación de la revisión del planeamiento general de Hondarribia.

- b) Propuesta de creación de un parque de servicios a empresas y de actividades avanzadas, en la zona de Zubieta (Irun-Hondarribia) (31 Ha).
- c) Localización prioritaria de las áreas de actividad económica en el extremo oeste del término municipal de Irun (32 Ha).
- d) Propuesta de introducción de usos vinculados a la actividad primaria o a la protección del medio natural en los ámbitos de Urune (5,5 Ha) y Epele (5,5 Ha).

3. Oarsoaldea (Lezo, Oiartzun, Errenteria, Pasaia y parte Este de Donostia-San Sebastián):

- a) Incremento significativo, hasta 420/470 Ha, del dimensionamiento del suelo para actividades económicas y logísticas a planificar en Oarsoaldea en el horizonte del plan.
- b) Propuesta de creación de un polo de nuevas plataformas logísticas y áreas de actividad económica de carácter estratégico en el corredor Lezo-Gaintxurizketa, en Lezo y Oiartzun (61 Ha).
- c) Propuestas de desarrollo del nuevo polígono de Landarro (15 Ha).
- d) Propuesta de deslocalización de la calificación como suelo urbanizable para actividades económicas del sector Urkiola (9 Ha) afectado por el trazado del TAV y de inadecuadas condiciones topográficas.

4. Centro de Donostia-San Sebastián y Urumea (Centro de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani) :

- a) Propuesta de un dimensionamiento global de 440/480 Ha para el total del suelo para actividades económicas planificado en el horizonte del plan en el centro de Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani, cifras que coinciden sensiblemente con el sumatorio cuantitativo de las actuales previsiones de los respectivos planeamientos municipales.
- b) Consideración de la operación de generación de suelo para actividades económicas y terciarias en la zona de Galarreta, en Hernani, como una operación estratégica de escala supramunicipal (30 Ha).



- c) Reconsideración de la idoneidad urbanística del desarrollo de los polígonos industriales de Antondegi (22 Ha), Ubarburu Zabalpena (7 Ha) de suelo libre y Zarkumendegi Zabalpena (13 Ha de suelo libre), ante la posibilidad de plantear en el futuro una opción unificada alternativa o de transferir parte de las futuras demandas de suelo al polígono Eskuzaitzeta.

5. Bajo Oria (Usurbil, Lasarte-Oria y el barrio de Zubieta de Donostia-San Sebastián):

- a) Propuesta de un dimensionamiento global de 250/260 Ha para el total del suelo para actividades económicas planificado en el horizonte del plan, entre Usurbil, Lasarte-Oria y Donostia-San Sebastián (Zubieta y Rekalde) cifras que aunque coinciden con el sumatorio de las previsiones de los respectivos planeamientos municipales exceden las necesidades endógenas de la agrupación urbana.
- b) Consideración de la operación de Eskuzaitzeta como una intervención pública de carácter estratégico y supramunicipal, para la que se propone una gestión de escala general de promoción y desarrollo del nuevo suelo para actividades económicas para cubrir las necesidades del conjunto del Área Funcional. Se propone que en la Sociedad de Titularidad del Suelo y en el Órgano de Gestión Urbanística del polígono se incorporen, además del Gobierno Vasco, de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, los Ayuntamientos de Lasarte-Oria y Usurbil como territorios más próximos al nuevo polígono.
- c) Consideración, así mismo, como actuación pública prioritaria la reconversión en Industrialdea de una parte de la planta de Michelin.

6. Andoain y Urnieta:

- a) Propuesta de un dimensionamiento global de 100/105 Ha para el total del suelo para actividades económicas planificado en Andoain en el horizonte del plan, cifras que coinciden sensiblemente con las previsiones contempladas en la revisión del planeamiento municipal.
- b) Propuesta de un dimensionamiento global de 70/75 Ha para el total del suelo para actividades económicas planificado en Urnieta en el horizonte del plan, cifras que coinciden sensiblemente con las previsiones contempladas en la revisión del planeamiento municipal.

## CAPÍTULO X. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENERAL

### Artículo 37. Equipamiento Comunitario General

Se definen como elementos y espacios del equipamiento dotacional general los siguientes equipamientos ya existentes y consolidados, proyectos en curso de promoción y nuevos elementos planteados como propuestas específicas del Plan Territorial Parcial:

- a) Grandes espacios libres de uso dotacional y recreativo y red básica de itinerarios blandos

- 1. Parques Interurbanos y Periurbanos

- El Parque Rural Interurbano de Lau-Haizeta ya se encuentra configurado. Se propone la creación de los restantes Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos planteados en el artículo 10.2 y 10.3. (ver planos nº 2 y 5)

- 2. Playas

- 3. Red básica de itinerarios peatonales y ciclistas, incluyendo los caminos “Talai Bidea” de la costa y el conjunto de itinerarios señalados en los planos nº 3 y nº 3.1.

- 4. Camino de Santiago. Consolidación de los dos caminos catalogados en el Decreto 4/2015, de 25 de junio, por el que se regula el Camino de Santiago como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

- b) Principales equipamientos dotacionales de carácter general

- 1. Equipamientos existentes y/o programados

- a) Instalaciones hospitalarias de Donostia-San Sebastián
      - b) Hospital Comarcal de Irun
      - c) Campus Universitario de Ibaeta
      - d) Palacio de Congresos del Kursaal
      - e) Recinto Ferial de Ficoba
      - f) Nuevo Centro Cultural Tabakalera.
      - g) Instalaciones Deportivas de Anoeta
      - h) Aquarium
      - i) Museo San Telmo
      - j) Hipódromo de Lasarte

- k) Dársena deportiva de Hondarribia
- l) Dársena deportiva en el Puerto de Pasaia
- m) Dársena deportiva en el Puerto de Donostia
- n) Nuevo centro penitenciario de Gipuzkoa.
- o) Chillida-leku.
- p) Centro de Interpretación de Plaiaundi.

2. Nuevos equipamientos generales propuestos

- a) Nuevos equipamientos generales dotacionales y terciarios en La Herrera, de acuerdo con el Plan Especial de Ordenación de la Zona Portuaria del Puerto de Pasaia.
- b) Nuevos equipamientos generales dotacionales, terciarios y universitarios en el nuevo centro ferroviario de Irun.
- c) Nuevo equipamiento cultural en el Astillero de Ondartxo (Proyecto Albaola).
- d) Zona estratégica para la implantación de futuros equipamientos generales de carácter periférico en el triángulo de Aritzeta. Este territorio se configura como una alternativa idónea para la implantación de nuevos elementos de servicio o la acogida de equipamientos especiales deslocalizados del interior de los núcleos urbanos, en los que se valore la conexión directa con la red general de carreteras.
- e) Nuevo complejo deportivo de Zubieta (Irun-Hondarribia).

## CAPÍTULO XI. LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO Y LA VIDA COTIDIANA

### Artículo 38. La perspectiva del género y la vida cotidiana

- 1.- La ordenación del territorio aborda cuestiones de interés para todos y debe de tener en cuenta las diferentes, opciones y aspiraciones de hombres y mujeres de diferente edad, clase social, grupo étnico, condición física y orientación sexual.
- 2.- Desde el punto de vista del Plan Territorial Parcial, el género influye en los siguientes aspectos que contempla la Ordenación del Territorio:

- a) Transporte y movilidad

Las infraestructuras del transporte rodado unen el territorio, pero también lo separan. Es por ello que se debe tener en cuenta y valorarse “la movilidad cotidiana o del cuidado”. Para ello, son necesarias nuevas herramientas de trabajo como las estadísticas disgregadas por sexo en el transporte y los tipos de viaje (en cadena, poligonales...o en péndulo, de casa al trabajo). Además son muy convenientes los análisis espacio-temporales y plasmar los mismos en planos: distancias, horarios, ritmos, frecuencias, densidades de uso...

- b) Equipamientos y accesibilidad

La accesibilidad y/o proximidad de los equipamiento comunitarios es una cuestión fundamental en el diseño, planificación y ejecución de los mismos.

Resulta asimismo esencial, en aras a una mayor proximidad y accesibilidad, que a los equipamientos dotacionales no sólo se pueda acceder mediante una red de transporte público viaria o ferroviaria, sino que también es importante que se acceda a las mismas bien de manera peatonal o de manera ciclista.

- c) Comercio

El menor dimensionamiento de los centros comerciales y, en consecuencia, la mayor fragmentación espacial de los equipamientos comerciales a implantar en el área funcional es recomendable. De esta manera, se posibilitaría una distribución, mejor, más compleja y equilibrada, de estas nuevas dotaciones terciarias en el contexto general de la ciudad preexistente, favoreciendo, además, el objetivo urbanístico de ofrecer una mayor aproximación de la oferta al usuario.

d) Seguridad

Los procesos de revisión del planeamiento municipal abordarán con ayuda de la participación pública la detección de los “puntos peligrosos” para resolver en el nuevo planeamiento. Para ello se promueve la elaboración de planos o mapas que representen un análisis y una definición de los puntos peligrosos, con la participación ciudadana que faciliten la adopción de las medidas oportunas al efecto.

e) Participación

Se recomienda incorporar la perspectiva del género en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares para la contratación de los diversos diagnósticos y/o para redacciones de planeamiento, que incluya una cláusula sobre participación que recoja a todos los segmentos de la población (mujeres, hombres, mayores y dependientes).

f) Vivienda

El Parque de viviendas se debe adaptar a las nuevas y muy diversas estructuras y composiciones familiares de hoy en día, de manera que se dé respuesta a las necesidades de la actual vida cotidiana y facilite la calidad de vida de todas las personas.

g) Compacidad y Mezcla de Usos

La densidad media de las áreas urbanas residenciales de Donostialdea-Bajo Bidasoa asciende al orden de las 68 viviendas por hectárea, índice que puede considerarse como muy aceptable en consonancia con las características topográficas del territorio.

Planificar el territorio con criterios de multifuncionalidad; es decir, combinar diversos usos en un mismo territorio, facilita el acceso a lugares e instalaciones y reduce, al mismo tiempo, la necesidad de viajar.

h) Ciudad compacta en región policéntrica

Desde el punto de vista del género la ciudad debe de ser una ciudad compacta que se traduce que esta debe de tener las siguientes características:

1. Debe de ser una ciudad de proximidad, de distancias cortas y mezcla de usos, con un buen sistema de transporte público, suficientes equipamientos y comercios en los barrios accesibles a pie y con garantía de acceso a grandes equipamientos en transporte público, que por su propia naturaleza no pueden estar en todos los barrios.
2. La ciudad es un territorio que además de garantizar el acceso a los equipamientos clásicos de salud, educación y ocio, deberá dispone de nuevos equipamientos para las nuevas necesidades.

El área funcional de Donostialdea es un ejemplo del buen funcionamiento del sistema polinuclear y denso, en gran parte debido a su orografía. Se promoverán, por lo tanto, desarrollos densos.

i) Prioridad en inversiones

Se considera importante que los ayuntamientos dediquen una parte de sus inversiones prioritarias a mejorar la ciudad, es decir, a crear equipamientos municipales en aquellos sitios donde no los haya, a mezclar los usos en los barrios o centros de las ciudades y a intentar solucionar aquellos puntos marcados en los planos de la ciudad prohibida o que se consideren inseguros y/o conflictivos.

## **CAPÍTULO XII. COMPATIBILIZACIÓN DE PLANEAMIENTOS**

### **Artículo 39. Compatibilización de Planeamientos**

La compatibilización de planeamientos contemplada en el presente Plan Territorial Parcial no se refiere exclusivamente a la necesidad de acometer procesos de planificación unitaria sobre ámbitos supramunicipales, o de garantizar la concordancia de planeamientos municipales colindantes, sino también, y si cabe con mayor importancia, a la necesidad de afrontar de forma integrada el dimensionamiento global de las previsiones de crecimiento de cada municipio y los procesos de planificación sectorial de los soportes básicos de las redes de comunicaciones y de las infraestructuras asociadas al ciclo integral del agua o a la explotación de los recursos energéticos, ya que en muchos casos, la toma de decisiones sectoriales incide y condiciona de forma determinante la posterior ordenación del territorio.

### **Artículo 40. Determinaciones, elementos y ámbitos objeto de planificación compatibilizada**

Se establecen una serie de determinaciones generales, elementos infraestructurales y ámbitos específicos que por su incidencia estratégica sobre la posterior ordenación del territorio se declaran objeto preferente de la planificación compatibilizada de carácter supramunicipal y/o intersectorial.

- a) Determinaciones generales relativas al dimensionamiento del planeamiento municipal
  - 1. Pautas, para cada municipio y/o agrupación urbana, sobre el dimensionamiento del crecimiento del parque residencial planificado a disponer en el planeamiento municipal.
  - 2. Pautas, para cada municipio y/o agrupación urbana, sobre el dimensionamiento global del suelo para actividades económicas planificado a disponer en el planeamiento municipal.
  
- b) Elementos infraestructurales objeto de planificación compatibilizada preferente
  - 1. Los elementos constitutivos de la red básica de itinerarios peatonales y ciclistas de conexión interurbana.
  - 2. Los elementos constitutivos de la red viaria interurbana.

3. Los elementos constitutivos de la red ferroviaria.
  4. Los elementos constitutivos de las redes básicas de las infraestructuras de servicio.
- c) Áreas de carácter estratégico objeto de planificación compatibilizada preferente
1. Áreas de carácter estratégico de Lasarte-Oria, Altos de Zubieta y Aritzeta, además de la zona limítrofe de Urbil-Michelin-Rekalde (Lasarte-Oria, Donostia-San Sebastián y Usurbil).
  2. Área de carácter estratégico del Corredor del Urumea (Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani).
  3. Áreas de carácter estratégico de la Bahía de Pasaia (Pasaia, Lezo, Errenteria y Donostia-San Sebastián).
  4. Área de carácter estratégico del Corredor Lezo-Gaintxurizketa (Lezo, Oiartzun y Errenteria).
  5. Áreas de carácter estratégico de Txingudi (Irun y Hondarribia).
- d) Corredores fluviales objeto de planificación compatibilizada preferente
1. Corredor fluvial del Río Oria (Usurbil, Lasarte-Oria, Donostia-San Sebastián y Andoain).
  2. Corredor fluvial del Río Urumea (Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Hernani).
  3. Corredor fluvial del Río Oiartzun (Errenteria y Oiartzun).
  4. Corredor fluvial de la regata Jaizubia y del río Bidasoa (Hondarribia e Irun).
- e) Parques rurales interurbanos y periurbanos objeto de planificación compatibilizada preferente
1. Parque Rural Interurbano de Zabalaga (Usurbil, Donostia-San Sebastián, Lasarte-Oria, Hernani y Urnieta).
  2. Parque Rural Interurbano de Lau-Haizeta (Donostia-San Sebastián, Astigarraga y Errenteria).



3. Parque Rural Interurbano de Usategieta (Lezo, Oiartzun, Hondarribia e Irun).
4. Parque Rural Periurbano de Mendizorrotz-Igeldo (Usurbil y Donostia-San Sebastián).
5. Parque Rural Periurbano de Ulia-Bocana (Donostia-San Sebastián y Pasaia).
6. Parque Rural Periurbano de Listorreta-Landarbaso (Astigarraga, Errenteria y Donostia-San Sebastián).

#### **Artículo 41. Sistemática para la compatibilización de planeamientos**

- 1.- En Plan Territorial Parcial como primera pauta de compatibilización establece el conjunto de determinaciones que deben de ser aplicados en los documentos de planeamiento general o en los proyectos sectoriales para el desarrollo de infraestructuras.
- 2.- Para la consecución de la compatibilización de planeamientos se prevé la participación de los municipios concernidos y de las administraciones sectoriales afectadas en la gestión inicial de cada proceso de planificación de carácter intersectorial y/o supramunicipal, de dimensionamiento global del planeamiento municipal, o de toma de decisiones sobre cuestiones que impliquen una incidencia supramunicipal, bien en la promoción del mismo, bien en su proceso de decisión.
- 3.- En el supuesto de falta de iniciativa o de discrepancia sobre los criterios de ordenación, podrán actuar subsidiariamente como promotores y supervisores del correspondiente proceso de planificación la Diputación Foral de Gipuzkoa y/o el Gobierno Vasco, y, en su caso, el Gobierno Central, únicamente en lo que a las cuestiones relevantes de escala supramunicipal y/o de carácter estructurante sobre el territorio y respetando la autonomía municipal en todos los aspectos relativos a la escala propia del desarrollo de su planeamiento urbanístico.
- 4.- En el plano nº 8, de Compatibilización de Planeamientos, se refleja gráficamente la delimitación de los ámbitos espaciales que se plantean como objeto de una planificación compatibilizada preferente, remitiéndose al conjunto de la documentación gráfica y escrita del Plan Territorial Parcial la identificación de las restantes determinaciones y/o elementos asimismo considerados como objeto de planificación compatibilizada preferente.

## **CAPÍTULO XIII. NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL**

### **Artículo 42. Vinculación de la ordenación urbanística a la ordenación territorial**

La ordenación urbanística deberá aplicar las determinaciones de carácter vinculante establecidas en el Plan Territorial Parcial y observar las recomendaciones presentadas en el mismo.

Las administraciones urbanísticas competentes incoarán los procedimientos de modificación puntual o revisión su planeamiento que sean precisos para incorporar las determinaciones vinculantes del Plan Territorial Parcial.

En el supuesto de que las administraciones urbanísticas competentes se aparten de las recomendaciones recogidas en el Plan Territorial Parcial deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos que en cada caso informan la recomendación de que se trata.

### **Artículo 43. Ordenación general**

El planeamiento general desarrollará en cada municipio las determinaciones establecidas en el presente Plan que configuran el modelo territorial proyectado. Para ello recogerá las propuestas de ordenación del medio físico, las de modelo de movilidad, el dimensionado del parque de viviendas y del suelo para actividades económicas y las dotaciones establecidas con este rango en materia de equipamientos, espacios libres y otras infraestructuras, sin perjuicio de la definición complementaria de todas las propuestas que corresponden a los Parques Rurales Interurbanos y Periurbanos, los Corredores Fluviales y las Áreas de Carácter Estratégico.

### **Artículo 44. Condiciones generales de edificación aislada en el Área Funcional**

De acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en Suelo No Urbanizable queda específicamente prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda; con la salvedad de aquellos casos en los que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios, en los términos recogidos en la legislación vigente.

#### **Artículo 45. Normas y disposiciones transitorias**

1. En los procedimientos de formulación y aprobación de los Planes Territoriales Sectoriales y del planeamiento general y de detalle municipal, así como de sus revisiones y modificaciones, en los que no se hubiera otorgado la aprobación inicial en el momento de la entrada en vigor de este Plan Territorial Sectorial, los documentos correspondientes a tales planes deberán adaptarse a las determinaciones contenidas en éste.
2. Los Planes Territoriales Sectoriales vigentes a la entrada en vigor de este Plan Territorial Parcial del Área Funcional Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) se adaptarán a lo dispuesto en éste.
3. El planeamiento municipal general vigente a la entrada en vigor de este Plan Territorial Parcial del Área Funcional Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) se adaptará a lo dispuesto en éste en el plazo de ocho años.