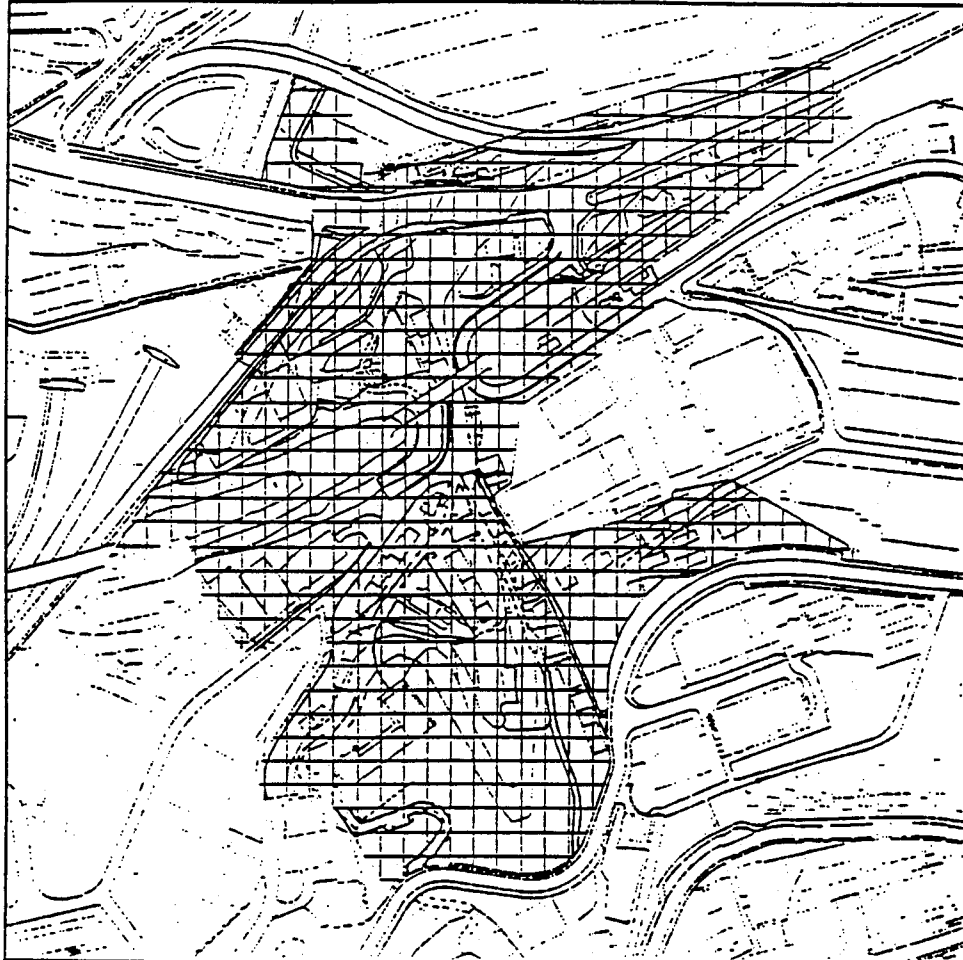




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



**“AL. OI LA HERRERA”
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO PLAN
OROKARREN
ALDAKETA**

ORDENAZIOKO AURRERAPENA

1998ko MAITAZA

**MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
“AL OI LA HERRERA”**

AVANCE DE ORDENACION

MAYO 1998

A3692

Modificación del Plan General de San Sebastián referida al
A.I.U. “Al OI la Herrera”. Avance de ordenación / Ignacio M.
Zubizarreta. Donostia: s.p., 1998, 29,5 cm.

CASARES KULTUR ETXEA Tokiko Bilduma

IGNACIO M. ZUBIZARRETA
ARQUITECTO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL
A.I.U. AL. 01 LA HERRERA

AVANCE DE ORDENACIÓN

MAYO, 1.998

INDICE

Pág.

1.- ANTECEDENTES	- 1 -
1.1 RELACIÓN HISTORIA	- 1 -
1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	- 2 -
1.2.1 P.G.O.U.-Abril 1.991-AVANCE	- 2 -
1.2.2 P.E.R.I. A.I.U. LA HERRERA	- 4 -
1.2.3 FASE 2. REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL A.I.U. "AL.01 LA HERRERA".	- 5 -
1.2.3.1 SUPERFICIE DEL TERRENO Y LÍMITES	- 6 -
1.2.3.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	- 6 -
1.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	- 8 -
1.3.1 Calificación global	- 8 -
1.3.2 Régimen jurídico de desarrollo y ejecución	- 9 -
1.3.3 Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general ...	- 10 -
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.	- 11 -
2.1 ALEGACIONES DE LOS VECINOS AL P.E.R.I.	- 11 -
2.2 REVISIÓN DEL P.E.R.I. DE HERRERA	- 12 -
2.3 IMPRESCINDIBILIDAD DE MODIFICAR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. .	- 14 -
2.4 NUEVA AREA DE INTERVENCIÓN URBANA. A.I.U."AL.01. LA HERRERA".	- 15 -
3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO	- 15 -
3.1 MOTIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS "MODIFICACIONES"	- 15 -
3.2 INCREMENTO DEL "VOLUMEN EDIFICABLE"	- 16 -
3.3 REFUNDICIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN	- 19 -
4. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN	- 20 -
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	- 21 -
5.1 ASPECTOS GENERALES	- 21 -
5.2. MODIFICACIONES AL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	- 21 -
5.2.1. Clasificación del suelo. Delimitación de áreas de intervención urbanística.	- 21 -
5.2.2. Zonificación Global	- 22 -
5.2.3. Otras determinaciones de rango general pertenecientes a la normativa particular .	- 23 -
5.3. MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	- 23 -
5.4. PROGRAMA DE VIVIENDAS	- 23 -
CUADROS QUE SE MODIFICAN	- 24 -
CUADROS QUÉ SE MODIFICAN	- 25 -
ANEJO A LA MEMORIA Nº 1 NORMA PARTICULAR VIGENTE PARA LAS TA."AL.01.1", "AL.01.2" y "AL.01.6" LA HERRERA	- 26 -
ANEJO A LA MEMORIA Nº 2 ENCARGO DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVO AL AREA "AL.01 LA HERRERA"	- 27 -

"B" NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS PARTICULARES PARA EL A.I.U. "AL.01 LA HERRERA"	- 1 -
MODIFICACIONES DE LAS NORMAS PARTICULARES DE:	
A.I.U."AL.02 TXINGURRI" (ALTZA)	- 6 -
A.I.U."AL.06 JOLASTOKIETA" (ALTZA)	- 11 -

"C". PLANOS

I. INFORMACIÓN

I.0 DELIMITACIÓN PRESENTE	1:5000
I.1 DELIMITACIÓN PRESENTE	1:2500
I.2 FRAGMENTO DEL PLANO II.1.1.1. Zonificación Global (Término Municipal)	1:10000
I.3 FRAGMENTO DEL PLANO II.1.2.1. Clasificación del Suelo. Delimitación de Areas de Intervención Urbanística	1:5000
I.4 FRAGMENTO DEL PLANO 2. Zonificación Global de la Norma Particular del Barrio de Herrera-Altza (Area Norte)	1:2000
I.5 FRAGMENTO DEL PLANO 3. Zonificación Pormenorizada de la Norma Particular del Barrio de Herrera-Altza (Area Norte)	1:2000
I.6 FRAGMENTO DEL PLANO 4. Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución de la Normativa Particular del Barrio de Herrera-Altza (Area Norte)	1:2000

II. PROYECTO

II.0 DELIMITACIÓN PROPUESTA	1:2000
II.1 ZONIFICACIÓN GLOBAL	1:10.000
II.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DE AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	1:5000
II.3 ZONIFICACIÓN GLOBAL A.I.U. "AL.01. LA HERRERA"	1:2000
II.4 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA A.I.U. "AL.01 LAHERRERA"	1:2000
II.5 CONDICIONES DE DESARROLLO. GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN A.I.U "AL.01 LA HERRERA"	1:2000
II.6 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE DOMINIO DE LA PARCELA U.E "AL.01.2"	1:1000

"A" MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1 RELACIÓN HISTORIA

El proceso de deterioro del barrio de Herrera es histórico. Un proceso que comienza hace casi 100 años.

- A finales del siglo pasado la línea de ferrocarril de Renfe atraviesa el barrio por el centro afectando seriamente el paisaje del contorno, afortunadamente la construcción de un puente sobre arcos posibilita en cierta medida la interconexión de las secciones norte y sur del barrio.

- No sucedió lo mismo cuando se construyó la carretera nacional (N-1), hoy avenida Alcalde Elosegi a comienzos de este siglo. Antes de su construcción, la bahía de Pasajes penetraba hasta el centro de Herrera. Todavía existe en el barrio algún anciano que recuerda donde se bañaba la gente. La ría del Txingurri, que entonces era un río, se extendía también hasta las inmediaciones de la plaza de San Luis. Muy cerca estaba ubicado un lavadero público, servido por las limpias y claras aguas del río.

La Nacional 1 fue un verdadero acto de cirugía radical, que supuso la construcción de una barrera artificial sólida que destrozó totalmente la comunicación entre las secciones norte - la bahía, el muelle de Herrera, los barrios de Trintxerpe y San Pedro - y del sur, la propia Herrera.

- La construcción de la N-1 trajo consigo la transformación del río. El Txingurri que atravesaba Herrera desapareció o, mejor dicho, lo mataron. Se eligió una mala solución: cubrirlo como si fuera pecaminoso... para convertirlo en la cloaca principal de todos los barrios adyacentes. Eso estaría mal... Pero se hizo lo pésimo que fue cubrirlo con tuberías de dimensiones insuficientes y materiales inapropiados que al llover no son capaces de drenar. La plaza se ha convertido en el fondo de una laguna sucia, como en los barrios periféricos de Londres a los que Herrera se parece en lo peor.

- El ramal de la variante a Pasajes, destruyó la continuidad topográfica y espacial hacia el oeste, Intxaurreondo, antigua parte integral del municipio de Altza, impidiendo con ello el acceso a Arrubi, una zona de esparcimiento muy importante no solo para el barrio de Herrera, sino de todas sus áreas adyacentes. Además el desarrollo de esta nueva vía trajo consigo la desaparición del complejo social del pueblo. Se destruyó la iglesia de San Luis. La plaza quedó convertida en una superficie residual en la que se mezclan coches estacionados desordenadamente, con toda la basura que se amontona como consecuencia de las lluvias.

- El explosivo crecimiento de Donostia en la década del 60 produjo un desarrollo excesivo del este de la ciudad, y muy especialmente de Altza donde, por ejemplo en el Área de Larratxo, se urbanizaron extensas zonas y se construyeron miles de viviendas sin que existiera un planeamiento urbanístico general detallado, y en base a un planeamiento parcial pobre, muy deficiente, alarmantemente deficiente en función de los servicios requeridos para un desarrollo de la magnitud del que se llevó a cabo en Altza.

Una muestra de esto es que, hasta bastante recientemente, el único punto de entrada y salida de todo Altza, con 195 Ha. de superficie, aproximadamente el 8,5% de Donostia, y sus 25 áreas diferenciadas, ha sido el existente en la Avenida Alcalde Elosegi, con una intensidad de tráfico cercana a los 43.000 veh./día, en su punto de intersección con la entrada de Herrera y el comienzo de la subida del Paseo del mismo nombre, lugar, por otra parte, donde se presentan diariamente problemas importantes en las horas punta de entrada y salida al trabajo.

En conclusión, a lo largo del tiempo se han amputado a Herrera el río y la ría donde se bañaba la gente, el Jolastokieta, Bolatoki, Lavadero Público, Mercado Central, Colegio de San Luis, Parroquia, centro de Asistencia Sanitaria, Sidrería, Servicios Públicos, etc.

Todo ello por razón de obras que se han construido bajo el pretexto de introducir mejoras que benefician al resto de la ciudad, pero que para el Barrio de Herrera han constituido una penalización continua atentatoria de la calidad ambiental de su territorio y de la dignidad de sus habitantes.

1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- Al mismo tiempo que se evidencia la preocupación que ha tenido la Administración Municipal durante los últimos años por mejorar constantemente tanto cuantitativa como cualitativamente las dotaciones de todo tipo, viales, socio-recreativas, deportivas, etc. del sector alto del barrio de Altza, no deja de ser cierto que con respecto al sector de Herrera esa preocupación ha sido escasa.

Los accesos y salidas del barrio son los mismos que han existido desde hace muchísimo tiempo. El barrio carece de áreas recreacionales y deportivas, la infraestructura vial es defectuosa, de diseño precario, con fuertes pendientes, secciones insuficientes, etc. Las infraestructuras de servicios, especialmente el colector de la regata de Txingurri, están infra-dimensionadas y en muy malas condiciones de mantenimiento. Existe un gran número de viviendas precarias. La actividad industrial y de trabajo va desapareciendo paulatinamente, transformándose los edificios industriales en conjuntos de pequeños locales sin planificación de ningún tipo, mostrando carencias de áreas de estacionamiento, etc.

En síntesis, el proceso de deterioro del barrio es visible, por lo que es urgente elaborar un conjunto de políticas no sólo para detener dicho proceso, que den comienzo a un nuevo periodo de creación de nuevos puestos de trabajo y de los cambios sociales necesarios.

1.2.1 P.G.O.U.-Abril 1.991-AVANCE

En el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián presentado por el Ayuntamiento en Abril de 1.991, se analizaban con mayor o menor profundidad la mayor parte de los defectos y problemas mencionados en las líneas anteriores.

En el libro segundo-documento "A" de la memoria-propuesta de ordenación de dicho Avance, en el capítulo 3: Objetivos y propuestas de intervención en los "barrios" (14 barrios) de Donostia-San Sebastián se definían los criterios y objetivos a seguir en el barrio de Altza con sus 25 áreas diferenciadas, entre las que se destacan las siguientes por pertenecer al sector en estudio:

- AL.01 Variante de San Sebastián (enlace de Herrera).
- AL.02 Herrera.
- AL.03 Txingurri.
- AL.05 Larratxo.
- AL.08 Carretera Nacional-1 (tramo Herrera-Buenavista).

Se recomendaban igualmente las intervenciones necesarias para solucionar los problemas detectados.

Entre las diferentes observaciones que contenía dicho capítulo, se transcriben las siguientes:

"La referida rotundidad de sus límites físicos, principalmente la avenida Alcalde Elosegi (N-1) por el norte y la variante por el sur y por el oeste, constituye una de las problemáticas más acuciantes del barrio, traducida en dificultades de accesibilidad y relación con el entorno".

"La propuesta contempla como criterios y objetivos básicos de partida una intervención exhaustiva en el barrio con el objeto de integrarlo en el continuo urbano de la ciudad y su entorno, una radical mejora de la accesibilidad rodada y peatonal, la rehabilitación del tejido urbano redefiniendo los usos

globales y estableciendo para los mismos límites físicos reconocibles, un desarrollo residencial en baja densidad reducido, así como una oferta de suelo con destino a usos terciarios e industriales, completándose tales previsiones con una intervención adicional de redotación de espacios libres y equipamiento comunitario".

"...Se propone una congelación residencial, excepción hecha de intervenciones de rehabilitación que incluyen derribos y realojamientos en Larratxo, junto a Herrera..."

"Se consolidan así 74.666 m² (t) previéndose la eliminación de 51.032 m² (t) localizados en Larratxo (accesos a Altza y Larratxo, junto a Herrera), así como la transformación en usos terciarios aquellos usos industriales que resulten incompatibles con los usos residenciales globales..."

"...Se proyecta la construcción de nuevas viviendas, comercios y oficinas (Larratxo y Buenavista) en sustitución de los usos pre-existentes."

"En la actualidad se destinan exclusivamente 47.840 m² (t) a usos terciarios, superficie escasa en relación con la dimensión del barrio..."

"A la previsión de nuevas áreas verdes se añade... la recalificación y reurbanización de los jardines y áreas de juego de carácter local existentes."

"La red viaria... adquiere gran relevancia en el contenido de la propuesta, actuándose a gran escala en este sector. Así, se plantea una intervención de remodelación integral en el acceso único, directo y a cota desde el nudo de Herrera..."

"Las nuevas conexiones se complementan con nuevas dotaciones de aparcamientos así como una mejora del transporte público y de los itinerarios peatonales."

"En cuanto a las estructuras de servicios se prevé la mejora de la red de saneamiento, fundamentalmente en Txingurri, así como la traída de gas."

El Avance del P.G.O.U. proponía igualmente la construcción de un nuevo vial de unión entre Larratxo e Intxaurreondo Norte.

Como consecuencia de la realidad física del sector y de los criterios y objetivos ya determinados para el sector en el Avance descrito, la Oficina del Plan General del Ayuntamiento de San Sebastián, a finales del año 1.992, propuso el desarrollo de un Plan Especial de Reforma interior del área de Herrera contentivo de diversas alternativas a nivel de esquemas que una vez valoradas pudieran integrarse en el Plan General que se estudiaba en aquella época.

Entre las cuestiones fundamentales a considerar, la proposición de la oficina del P.G. señalaba las siguientes:

- Accesibilidad a Herrera, Altza, y Larratxo.
- Reconversión y ordenación de los tejidos residencial e industrial.
- Creación de un centro cívico.
- Valoración de las intervenciones, gestión y factibilidad.
- Definición de unidades de ejecución.
- Propuesta de resolución de los aprovechamientos de las parcelas inedicadas, así como de aquellas objeto de derribos.
- Propuesta de resolución de la conexión Herrera con:
El Apeadero del Topo, el Puerto de Pasajes y con Gomistegi.

1.2.2 P.E.R.I. A.I.U. LA HERRERA

La propuesta de la Oficina del P.G. fue asumida por el equipo de gobierno municipal a comienzos del año de 1.993, ordenando la ejecución del P.E.R.I. de Herrera a ser elaborado en dos fases:

Fase 1 - Avance, documento a los efectos del trámite del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, para definir y evaluar diversas alternativas a nivel de esquemas, valorando su viabilidad y gestión, cuyos criterios y objetivos, una vez evaluados por la oficina del Plan se incorporarían en la revisión del Plan General en trámite.

Fase 2 - Redacción del Plan. Documento a los efectos de la tramitación definitiva del Plan recogiendo la solución adoptada, legitimado por la revisión del P.G.O.U. cuya aprobación se realizaría previa o simultáneamente.

FASE 1 - AVANCE

En base a dicha propuesta se realizó el Avance del Plan Especial de Reforma interior del área de Herrera, Txinguri, Larratxo, Alcalde Elozegi, Bidebieta, Sur de Gomistegi, abarcando una superficie de 16,5 Ha. y tomando rigurosamente en cuenta tanto los criterios expuestos en el Avance del P.G. como las recomendaciones de la Oficina del Plan. En él se definía, pormenorizadamente, toda la ordenación propuesta, presentándose en algunos casos diferentes alternativas que hicieron posible la selección de las soluciones más convenientes a incorporar en el Plan de Ordenación Urbana definitivo de Donostia-San Sebastián.

Dicho Avance fue expuesto al público durante los meses de noviembre y diciembre de 1.993. El 4 de febrero de 1.994 fue remitida a la Sección de Planeamiento y Gestión urbanística la valoración de sugerencias emitidas con ocasión de la mencionada exposición pública.

Relación de sugerencias presentadas

La exposición al público del Avance del "P.E.R.I. de La Herrera y su entorno" contó con una amplia divulgación propiciada fundamentalmente por la metodología de trabajo adoptada en la redacción del documento, consiguiéndose por ello una participación importante de vecinos, tanto en la exposición y debate realizados en el barrio como en la aportación de escritos que en número de treinta y cinco fueron analizados en esta primera fase.

Dichos escritos respondían en diversos casos a situaciones, demandas y propuestas que en ocasiones reiterativas, habiendo sido posible su agrupación de acuerdo a la siguiente casuística:

1. Un total de siete (7) escritos se opusieron rotundamente al derribo de sus viviendas. En todos los casos se corresponden con viviendas de la calle Ederrena.
2. Un total de seis (6) escritos planteaban razones económicas personales que dificultan su aceptación del derribo de sus viviendas. Proceden de la Calzada de San Ignacio -cuatro (4)- y de la calle Ederrena -dos (2)-.
3. Un total de trece (13) escritos aceptaban el derribo de su actual vivienda a cambio de una nueva. Se corresponden en once (11) casos con viviendas en la calle Ederrena siendo las dos (2) restantes de la casa Iturgain y de la Calzada de San Ignacio.
4. Un total de dos (2) escritos, ambos suscritos por un número elevado de vecinos de las casas Goizabal y Peña, se opusieron a la propuesta del viaducto sobre la plaza de San Luis, planteando como alternativa a la ejecución de un nuevo colector el dragado de la actual regata e interesándose por el diseño definitivo de la plaza.

5. Un total de dos (2) escritos solicitaron la regulación genérica del perfil del frente de la Avenida Alcalde Elozegi proponiendo un perfil de cinco (5) plantas más ático, consolidando los edificios que superan el mismo.
6. La propiedad de la casa Errekaide se opuso al nuevo vial proyectado entre Txingurri y Larratxo, planteando, de mantenerse el diseño propuesto, la exigencia de su calificación como fuera de ordenación de los actuales usos, apuntando incluso inversiones recientes.
7. Un total de dos escritos suscritos por industriales del área de Txingurri solicitaron la consolidación de los actuales usos apuntando incluso inversiones recientes.
8. Los propietarios de los edificios afectados por la propuesta de ampliación del nudo viario de la Avenida Alcalde Elozegi frente a "Contadores" solicitaron que ésta no ocupe sus fincas.
9. Los concejales de Herri Batasuna del Ayuntamiento cuestionaron el viario propuesto, planteando la oportunidad de resolver un acceso a Arrobitxulo, señalando la necesidad de dotar al ámbito de equipamientos antes que de viviendas, industrias y locales con destino a usos terciarios, preguntando por las condiciones de realojo de la población afectada y muestran preocupación por la situación planteada para las industrias existentes.

A estos nueve (9) grupos de escritos hay que añadir el remitido por el Departamento de Transporte e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral que eleva con carácter vinculante un informe desfavorable referido a la propuesta contenida en el Avance del P.E.R.I. referente a la solución de unión de la variante con la zona de Txingurri.

Consideraciones previas a la realización de la fase 2

El Avance del P.E.R.I. mencionado, un documento muy elaborado, ofrecía una información suficiente y un abanico de alternativas que permitieron en esta fase decisoria optar por las soluciones más apropiadas, de una parte para los intereses generales, y de otra para los intereses particulares de la comunidad.

A la vista, tanto de los escritos presentados como del posicionamiento evidenciado en las charlas y debates mantenidos en el propio barrio, se pudo comprobar la existencia de una identificación importante de la población con la actual configuración del barrio y la existencia de dos reivindicaciones fundamentales: la resolución del problema de las frecuentes inundaciones y la oposición a una mayor ocupación del suelo por la red viaria.

1.2.3 FASE 2. REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL A.I.U. "AL.01 LA HERRERA".

Establecida la selección de las soluciones urbanísticas más convenientes para el área de Herrera a incorporar en el P.G.O.U. se comenzó la Fase 2, la redacción del P.E.R.I. definitivo de Herrera, en el que se incluían las siguientes acciones fundamentales:

- Intervención sobre la red de saneamiento y regata de Txingurri, creando un colector nuevo según el trazado 2B propuesto en el Avance.
- Intervención puntual sobre la red viaria uniendo los paseos de Herrera y Txingurri; conectar los paseos Txingurri y Larratxo y proyectar el carril de salida a la variante en dirección a la avenida Alcalde Elozegi y, la adaptación de la entrada en el barrio desde la variante.
- No abordar en el horizonte de intervención del P.E.R.I., la ejecución del viaducto previsto en la plaza San Luis ni las propuestas denominadas 8A, 13 y 14.
- Plantear la consolidación generalizada del patrimonio edificado, fundamentalmente de las viviendas sitas en la calle Ederrena y la Calzada de San Ignacio, manteniéndose exclusivamente la calificación como fuera de ordenación de los edificios afectados por la construcción de la conexión de los paseos de Herrera y Txingurri así como por la

- remodelación de la plaza San Luis, cuyo diseño deberá pormenorizarse.
- Consolidar el criterio ya planteado en el Avance del P.G.O.U. de mantener los usos industriales en el Area de Txingurri si bien estableciendo las pautas para su eventual transformación en usos terciarios o de vivienda.
- Mantener la propuesta de dotación de equipamientos consistente en la intervención a desarrollar en la plaza de San Luis unida a la ampliación de la dotación deportiva junto al Colegio Romualdo de Toledo.
- Consolidar la edificación existente en el ámbito denominado 10 en el paseo Txingurri, proyectar nuevos aprovechamientos salvo algún desarrollo industrial de pequeña entidad.
- Reducir a un aprovechamiento menor con capacidad para 64 viviendas la ordenación del ámbito denominado 9A en la avenida Bertsolari Txirrita.
- Fijar en el frente de la avenida Alcalde Elozegi un perfil máximo de planta baja, tres plantas y bajo cubierta, consolidando los edificios que superan dicho perfil.
- Reconsiderar los aprovechamientos previstos en las parcelas industriales de Txingurri, en función del alcance de la intervención a plantear.
- Distinguir dos Áreas diferenciadas, de uso global residencial e industrial respectivamente, "La Herrera" y "Txingurri", y continuar la tramitación de la Fase 2 del P.E.R.I. en relación exclusivamente con la primera a la que se añade el ámbito situado entre la calle Bertsolari Txirrita, la calzada de San Ignacio y la parcela de Rutilita.

1.2.3.1 Superficie del terreno y límites

En un principio, para la ejecución del Avance del P.E.R.I. de Herrera, el ámbito del estudio lo componían tres sectores; con una superficie total de 165.000 m² (16,5 Ha).

Sector A. una superficie compuesta por partes de los polígonos 30-Txingurri; 13^a Herrera y 13^a Larratxo.

Sector B. La unión de las avenidas Alcalde Elozegi y San Pedro a la altura del edificio de "Contadores".

Sector C. El rectángulo situado al sur de Gomistegi en Trintxerpe, punto final del ramal de acceso al puerto desde la variante.

Analizado dicho Avance por la Oficina del Plan General, la superficie del nuevo P.E.R.I. se redujo. La nueva superficie del polígono del P.E.R.I. ascendía a 67.840 m² incluyendo todos los sectores desde el frontón hasta el paseo Bertsolari Txirrita al Sur, pero eliminando todas las parcelas industriales de los sectores de Txingurri y Jolastokieta ("Rutilita") que se incluían en el Avance anterior.

Antes de comenzar la Fase 2, las consideraciones anteriormente descritas fueron, nuevamente, ampliamente consultadas con los representantes de la comunidad Herri-pe de Herrera, con el fin de tener la aprobación del programa por parte de los vecinos. En efecto, una vez obtenido su visto bueno se comenzó a trabajar en la definición del nuevo P.E.R.I. de acuerdo a los nuevos lineamientos consensuados entre el Ayuntamiento y los representantes de Herrera, cuyos criterios y objetivos de ordenación fueron los siguientes:

1.2.3.2 Criterios y Objetivos de Ordenación

- Se establece como objetivo prioritario la intervención en el Area desde criterios de recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.

Este objetivo deberá concretarse en la recuperación de los "espacios libres" y de las referencias como lugares de actividad e identidad.

- En síntesis la actuación se centra en las siguientes acciones:
 - Mejora del acceso rodado al Area en particular y al barrio en general desde la Avenida Alcalde Elosegui, así como desde la Variante, minimizando el impacto de los tráficos de paso. En particular se proyecta la unión de los Paseos de Herrera y Txingurri planteándose opcionalmente la conexión de esta unión con la Avenida Alcalde Elosegui mediante una salida directa a la variante a través del Area de Txingurri, solución concreta que se remite al P.E.R.I. a redactar.
 - Resolución de la problemática relacionada con el saneamiento en coordinación con la propuesta viaria y renovación, en general, de las redes de distribución de infraestructuras, evitando las inundaciones hasta la fecha frecuentes en la zona baja del barrio, aprovechando para ello la ejecución de la estructura viaria descrita en el párrafo anterior.
 - Reforma interior del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación generalizada de las construcciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaran "fuera de ordenación", posibilitándose asimismo, intervenciones de sustitución y reordenación. Resultaría así la ordenación de un total de 713 viviendas de las que 185 serían de nueva planta, mientras que 24 serían objeto de derribo.
 - Transformación de los usos y edificios industriales existentes en "residenciales" y "terciarios" preferentemente.
 - Reordenación de los aprovechamientos nuevos y sustitutorios de las edificaciones derribadas, mejorando las condiciones de habitabilidad, conformando los "espacios libres" públicos y liberando suelo dotacional.
 - Promoción de iniciativa pública de viviendas con los objetivos de garantizar el realojo en el ámbito de los sectores de población afectados por situaciones "fuera de ordenación", etc., motivadas fundamentalmente por el objetivo de recualificación global del barrio, así como de ofertar viviendas a precio limitado en el ámbito.
 - Consolidación de los equipamientos existentes: frontón y escuelas, proponiéndose la ampliación de la dotación deportiva de estas últimas, como dotación para el barrio, así como la creación de un edificio singular de equipamiento en la plaza de San Luis.
 - Nueva definición y urbanización de la plaza de San Luis y de los recorridos peatonales que acceden a ella y a los apeaderos de RENFE y Eusko Trenbideak, abordando la problemática relativa a las "barreras urbanísticas" existentes.
 - Ampliación de la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito.
 - Formulación de un "plan especial de reforma interior" que concrete, ordene, priorice y defina las acciones a llevar a cabo, su gestión y su viabilidad económica; así como, en su caso, de un "programa estratégico de renovación integral" coordinado con aquél.

1.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL^(*)

1.3.1 Calificación global

Zona A 300/AL.01 (Superficie: 67.840 m²)
(Residencial de Edificación Abierta)

Condiciones particulares de edificación:
Aprovechamiento edificatorio zonal⁽¹⁾ 67.896 m²

Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

TA. "AL.01.1":
"Edificabilidad sobre parcela (Normativa):⁽²⁾ 0,55 m²(t)/m²

UE. "AL.01.2":
"Edificabilidad sobre parcela (Normativa):⁽²⁾ 1,16 m²(t)/m²

TA. "AL.01.3":
"Edificabilidad sobre parcela (Normativa):⁽²⁾ 0,50 m²(t)/m²

Resto de parcelas Se consolida en cada "parcela" el aprovechamiento edificatorio existente, salvo en las parcelas subedificadas en el frente de la Avda. de Alcalde Elozegi en las que se define a continuación.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación Se consolidan el "perfil" y la "altura" de las edificaciones existentes.

TA."AL.01.1": IV/II-15,00 m
UE."AL.01.2": IV(a)/III-17,00 m
TA."AL.01.3": VI(a)/II-16,00 m⁽²⁾

Parcelas subedificadas en el frente de la Avenida Alcalde Elózegi medido en esta calle:

"Perfil de edificación" IV(b)/II
"Altura de edificación" 14,00 m.

Se autoriza la disposición de patios interiores en las parcelas "A.300".

^(*) Veanse los planos: 1.2.2. Zonificación global
1.2.3. Zonificación pormenorizada
1.2.4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

⁽²⁾ Referida a la superficie de las "fincas" de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan a dominio público de la presente Norma Particular.

⁽²⁾ La altura de edificación máxima en el frente de la calle Bertsolari Txirrita en el punto más desfavorable no superará 12.50

Condiciones particulares uso:

"Uso de viviendas":

Numero de viviendas:

TA."AL.01.1": 18 viviendas
UE."AL.01.2": 80 viviendas
TA."AL.01.3": 88 viviendas
Régimen de "promoción" TA. "AL.01.3" VPP ("Viviendas de promoción pública")⁽¹⁾

"Usos Terciarios": Se autoriza en todas sus modalidades, con la sola excepción del "uso comercial" de 5ª categoría.

"Usos de garaje" Se autoriza en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Zona E.110/AI.01 (Superficie: 8.200 m²)
(Carretera interurbana/S.G.)

Zona E.120/AI.01 (Superficie: 3.760 m²)
(Vía urbana/S.G.)

Zona E.200/AI.01 (Superficie: 6.775 m²)
(Red ferroviaria/S.G.)

Zona E.300/AI.01 (Superficie: 225 m²)
(Zona portuaria/S.G.)

1.3.2 Régimen jurídico de desarrollo y ejecución

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución
del Planeamiento: Plan Especial de Reforma interior.
Plan Especial de Ordenación del Puerto de
Pasaia.

Ejecución directa del Plan General en la parcela
de "Rutilita" (UE."AL.01.2")

Régimen general de asignación del
aprovechamiento urbanístico:

Delimitación de áreas de reparto

Los terrenos comprendidos en la TA."AL.01.3"
constituirán un "área de reparto" única e
independiente -AR."SU.1"-

Los terrenos comprendidos en la UE."AL.01.2" y
en la TA."AL.01.4" constituirán un "área de
reparto" única e independiente -AR."SU.2"-

⁽¹⁾ El "coeficiente medio de venta será equivalente a "V.P.O." 1,40/1,54

Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2. del presente documento.

"Aprovechamiento tipo":

AR."SU.1": 0,6473 m²(t)("A.300"-VPP)/m²
AR."SU.2": 1.000 m²(t)("A.300")/m²

"Áreas de reparto" "no delimitadas"
de forma expresa:

El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "Area de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Áreas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2.- de las presentes Normas.

Programa de actuación
Iniciativa de planeamiento
P.E.R.I.

Ayuntamiento.

Plan Especial de Ordenación del
Puerto de Pasaia

Junta de Obras del Puerto

Formulación y presentación del planeamiento
P.E.R.I.

Un (1) año a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

1.3.3 Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general

- El "plan especial de reforma interior" recogerá la ordenación prevista para el sistema global viario resolviendo en este el saneamiento mediante la creación de un nuevo colector.
- El "plan especial de reforma interior" ordenará un "espacio libre" de superficie superior a 2.000 m² en el entorno próximo de la actual "plaza de San Luis".
- El "plan especial de reforma interior" contemplará la dotación de una zona deportiva y de "espacios libres" junto al "Colegio Romualdo de Toledo" (Herrera Ikastetxea) con una extensión mínima de 9.300 m², así como una parcela con destino de "equipamiento comunitario" con un aprovechamiento de 1.400 m²(t).
- El "plan especial de reforma interior" recogerá las soluciones concretas de mejora de los accesos a las estaciones de ferrocarril de RENFE y de Eusko Trenbideak, así como al frontón.

C.- Ordenación pormenorizada

- Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructura de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución se remiten al "plan especial de reforma interior" a redactar con las precisiones establecidas en el apartado anterior, referido a la totalidad del Area, excepción hecha de la superficie afectada por el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia, que definirá en esta la Ordenación Pormenorizada y de aquella correspondiente a la parcela de "Rutilita", incluida en el "área de reparto" AR."SU.2" cuyas condiciones de ordenación se definen en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B Normas Urbanísticas", y a continuación:
 - Parcela de "Rutilita" (UE."AL.01.2"):
 - . Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso se definen de forma pormenorizada en los gráficos "1" y "2" de la presente norma particular.
 - . Corresponderá a los titulares del "aprovechamiento urbanístico" previsto en la misma la ejecución y abono de las obras de urbanización de los espacios de dominio y uso público resultantes, en la misma, que serán objeto de un proyecto de obras complementarias de la edificación.
 - . La totalidad de la parcela constituirá un "unidad de ejecución" U.E. "AL.01.2" en la que se actuará por el "sistema de compensación".
 - . A los efectos del desarrollo y gestión del ámbito se estará a lo dispuesto en el convenio formulado a suscribir por el Ayuntamiento y los propietarios del suelo incluido en la UE. "AL.01.2".
- Se declaran "fuera de ordenación" los edificios grafilados en tal situación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

2.1 ALEGACIONES DE LOS VECINOS AL P.E.R.I.

La fase 2 del P.E.R.I. fue terminada y entregada al Ayuntamiento el mes de Abril de 1.994. El nuevo documento expuesto a información pública, sorpresivamente, pues se creía que contenía soluciones consensuadas entre el Ayuntamiento y el barrio, fue rechazado por la comunidad, alegándose, entre otras cosas:

- 1º "Que no es necesaria la construcción del vial que viene del Paseo de Herrera con dirección a Txingurri, por entender que no soluciona el problema de tráfico ni actual ni futuro, ni de Herrera en sí ni del resto de Altza".

"Entendemos que Herrera debe ser liberado de tráfico y que éste debe ser desviado antes de llegar a nuestro barrio y no reconducido una vez en él".

"... Nuestro barrio ya tiene suficientes carreteras de tránsito donde la contaminación acústica y ambiental es de un alto grado.

- 2º "... Consideramos fuera de lugar el derribo de las casas Zubi-pe, Aranburu, Casa Enea, Iturgain (Pº Txingurri 1, 3, 5, 7) y nos oponemos a su derribo".

"Entendemos que esa zona de Herrera que se pretende desaparezca es vital para el desarrollo de la vida de nuestro barrio. De hecho es de las pocas zonas donde la gente puede pasear. Están en un pequeño parque (Txingurri) y alternan en los bares que, precisamente todos están en los edificios que se pretende derribar".

- 3º Que no se recoge en forma legal el compromiso del Ayuntamiento de Donostia ni de otros organismos con respecto a los realojos de vecinos que eventualmente pudieran aceptar el derribo de su vivienda...

- 4º Exigimos la recogida de aguas pluviales y fecales de las zonas de Intxaurreondo casco y Larratxo, mediante canalización hasta la zona de Txingurri (zona de mensajerías de San Sebastián) y de allí por la variante hasta descargar al otro lado de la Nacional 1 junto al Topo... "El alcantarillado existente es inadecuado e insuficiente. Hemos tenido una fuerte inundación en 1.992... Ese mismo año y el siguiente hemos sufrido otras de menor volumen pero también importantes".

Todas las alegaciones anteriormente transcritas eran como consecuencia del diseño de la unión de los Paseos de Herrera y de Txingurri; la aparición de nuevos tráfico no deseados en Herrera; la desaparición de diferentes edificios que además de perjudicar a sus habitantes, hacía desaparecer servicios que en el barrio se consideran importantes; todo ello sin que exista ninguna seguridad legal de realojo de dichos habitantes; al proponer el desvío del conducto de aguas residuales, fecales y pluviales, por el ramal de la variante que conduce a la Nacional 1 (Avenida Alcalde Elozegi), se oponen igualmente a que el nuevo conducto de aguas residuales se construya combinadamente a la unión de los Paseos Txingurri y Herrera.

Finalmente en esas alegaciones los vecinos recomiendan que se incluyan algunas de las soluciones que se estudiaron en el primer avance, pero que fueron excluidas al redactar el P.E.R.I. como son:

- 5º Construcción de una rotonda a la altura de mensajería con objeto de frenar el tráfico proveniente de varias direcciones provocando situaciones muy peligrosas en ese punto.
- 6º Piden igualmente la inclusión de la zona de Arrobi (Arrobi-Txulo) como zona de esparcimiento.

Los vecinos acompañan todas las alegaciones y recomendaciones, de extensos y razonados comentarios.

2.2 REVISIÓN DEL P.E.R.I. DE HERRERA

En carta dirigida al suscrito, y fechada el 2 de Enero de 1.995, al recordado Gregorio Ordóñez, teniente alcalde, concejal de urbanismo, después de analizar la posición de la comunidad con respecto al barrio de Herrera, y habiendo consultado con el Cuerpo Técnico de la Oficina del Plan y el autor del P.E.R.I. escribía lo siguiente:

"Una vez aprobado provisionalmente el Plan General y en lo que hace referencia a La Herrera, creo que es obligado revisar el Plan Especial elaborado por si debe realizarse algún complemento o modificación. A partir de este momento considero debemos proseguir la tramitación del Plan Especial para su aprobación inicial y exposición al público, de forma que al día siguiente de aprobarse definitivamente el Plan General estemos en condiciones de hacer lo propio con el Plan Especial".

"Te envío la documentación que tengo al respecto, de todas formas en la Oficina del Plan General te aportarán todo lo que consideres necesario. En relación con el papel jugado por la Asociación de Vecinos no entiendo nada, nunca vi tanto derroche humano desde un equipo redactor y al final tan poca respuesta. Un poco "derrotado" por sus alegaciones, en el último minuto, en lugar de dejar todo como está nos lanzamos recogiendo en el Plan General las directrices iniciales de tu Plan Especial; lo que no sigue adelante es la Operación Residencial de Rutilita".

Fdo.: GREGORIO ORDÓÑEZ

Con fecha 28 de Febrero de 1.995, la alcaldía, previa deliberación por la Comisión de Gobierno, aprobó la siguiente resolución:

"Encargo de redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Area de La Herrera".

"... En el informe redactado al efecto se valoraron dichas alegaciones, proponiéndose diversas modificaciones que plantean la necesidad de elaborar un nuevo Plan Especial de Reforma Interior y, en consecuencia, un nuevo encargo para su redacción".

Con fecha 22 de Marzo de 1.995, se firmó el contrato para la redacción de un nuevo P.E.R.I. del Area de Herrera, en el que se daría respuesta a las alegaciones presentadas por los vecinos y que resumidamente eran, repetimos, las siguientes:

- Diseñar una nueva vía de unión entre las partes Alta, Paseo de Herrera y la Baja, sin pasar por el Paseo de Txingurri.
- No afectar a ninguna de las viviendas existentes en el Paseo de Txingurri ni de la Calzada de San Ignacio. Solo podrán ser objeto de derribo las viviendas ubicadas en la Plaza de San Luis.
- Definir una nueva ubicación de los conductos de aguas fecales y pluviales que sustituyan a los actualmente existentes que pasan por el Area de la Plaza de San Luis.
- Eliminar del área de Planeamiento la parcela 046 del polígono 30, antigua sede de la fábrica Rutilita.

Las modificaciones que se proponían deberían ser recogidas por el Plan General todavía en ejecución, pero cuya finalización estaba prevista para fines de 1.995, razón por la que los trabajos del nuevo P.E.R.I. deberían ejecutarse con toda urgencia para que pudieran ser incluidas en el Plan.

Los borradores conteniendo todas y cada una de las modificaciones arriba mencionadas fueron entregadas a la Oficina del Plan para su estudio y aprobación en diferentes fechas, entre los meses de Mayo y Junio, y por lo tanto con suficiente antelación para ser incluidas en el Plan General. Por razones nunca bien explicadas, la Oficina del Plan, a pesar de continuos requerimientos, nunca emitió informe alguno sobre dichos trabajos, razón por la cual no se pudo terminar el nuevo P.E.R.I. El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián vigente, fue aprobado definitivamente el 16 de Noviembre de 1.995. El plan aprobado no contenía las modificaciones propuestas. Por falta de respuesta a la documentación enviada a la Oficina del Plan, el nuevo P.E.R.I. no se pudo terminar. Además no merecía la pena, ya que algunas de las soluciones que se proponían para el Area de Intervención Urbanística A.I.U. "AL.01", invadían otras A.I.U., en concreto la A.I.U. "AL.02 Txingurri" (los terrenos pertenecientes a Ramón Vizcaino, Prosegur, y otros de propiedad municipal).

2.3 IMPRESCINDIBILIDAD DE MODIFICAR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

A instancias del Director de Urbanismo Sr. D. Carlos Azcoaga, el 19 de Marzo de 1.996 se envió a la Dirección de Urbanismo la documentación referente a la solución propuesta para modificar la unión de los Paseos de Herrera y Txingurri, compuesta de tres (3) planos y una memoria. Parte de esta solución invadía terrenos pertenecientes al A.I.U. "AL.02 Txingurri".

El 27 de Enero de 1.997, el Director de Urbanismo, Sr. D. Calos Azcoaga, me solicitó la presentación de una "propuesta de trabajo en la que se definan la alternativa o alternativas correspondientes, para proceder a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el A.I.U. AL.01-La Herrera."

Con fecha 10 de Febrero se contestó a la petición del Director de Urbanismo enviándole el siguiente material:

- A) Análisis de los muros que sería necesario construir en caso de desarrollar la unión de las partes alta y baja del barrio uniendo los Paseos de Herrera y de Txingurri -2 planos: Planta y sección.-

Además de costosa, en esta solución aparecía una barrera artificial sobre el Paseo de Txingurri y parte de Paseo de Larratxo con una anchura de 10 metros y una longitud de aproximadamente 190 metros. Dicha barrera arrancaba en la Cota 11,0, en los alrededores de la entrada de Ramón Vizcaino continuando hacia el este a lo largo de 195 metros, donde se unía a un puente de 45 metros de luz para unirse al Paseo de Herrera. En este punto de unión, la altura de la barrera, dos muros, uno a cada lado de la calzada, alcanzaba 8 metros.

Dicha construcción además de constituir una nueva barrera en el barrio, creaba problemas serios de acceso tanto al pabellón industrial de Armendariz, como a varias viviendas a las que se accede por el Paseo de Txingurri, haciendo necesaria la destrucción de algunas de esas viviendas.

- B) Nuevo vial propuesto

Se propusieron dos variantes de diseño para el nuevo vial de unión entre el Paseo de Herrera y la parte baja del barrio, cuya característica principal era la siguiente:

- Trasladar la nueva vía al corredor existente entre el talud de FF.CC. de Renfe, y los edificios Txingurri, Prosegur y Ramón Vizcaino.

Esta nueva vía se apoya por un lado, en el talud existente de la vía del ferrocarril, y por el otro en una estructura de hormigón. Dicha solución, al unirse el talud actual del ferrocarril elimina la construcción de una nueva barrera en el centro del barrio, al igual que hace innecesaria la destrucción de ninguna de las viviendas.

En cuanto a la ubicación del nuevo colector necesario para sustituir el actual ubicado en el Paseo de Txingurri, la geometría del nuevo vial propuesto permite resolver este problema sin ningún inconveniente.

- C) Ocupación de superficies fuera del A.I.U. "AL.01. La Herrera".

C.1 Como consecuencia del nuevo vial.- El nuevo vial en su dirección hacia el oeste - (variante, Larratxo e Intxaurrondo), ocupa superficies ubicadas en zonas del A.I.U. "AL.02 Txingurri"- (Prosegur, Ramón Vizcaino, Odriozola y Berridi, y terrenos de

propiedad pública).

- C.2 Parcela 046. Pº 30 -Antigua fábrica de Rutilita.- A.I.U."AL.06-Jolastokieta"
El Ayuntamiento propone transformar el uso industrial de la parcela de "Rutilita", asignado en el P.G.O.U. vigente, en uso de viviendas, trasladándolo al A.I.U. "AL.01 LA HERRERA".

En conclusión, el nuevo diseño propuesto elimina toda posibilidad de confrontación social al responder satisfactoriamente a todas las alegaciones de la comunidad, como son:

- a) eliminación de la barrera física del Paseo de Txingurri,
- b) mantener absolutamente todos los edificios de vivienda del barrio con excepción de los ubicados en la Plaza San Luis, y
- c) definir la ubicación del nuevo colector de aguas fecales y pluviales del barrio.

2.4 NUEVA AREA DE INTERVENCIÓN URBANA. A.I.U."AL.01. LA HERRERA".

La nueva A.I.U. AL.01. La Herrera estará compuesta por las siguientes superficies:

- La superficie indicada como "AL.01.Herrera"
- La superficie indicada como "UE."AL.02.2
AR."SU.4
- La superficie indicada como AE."AL.02.5"
- La superficie ocupada por Prosegur lindante a Ramón Vizcaino
- La superficie de terrenos públicos restantes.

2.5 REDACCION DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVO AL ÁREA DE "LA HERRERA".

Analizada la información anteriormente mencionada por la Dirección de Urbanismo, y tras el informe del letrado asesor de urbanismo de 17 de Noviembre de 1.997, el 25 de Noviembre de 1.997, la alcaldía, previa la deliberación de la comisión de Gobierno encargó al arquitecto I. M. Zubizarreta, la redacción de la modificación del Plan General.

3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

La normativa urbanística del Plan General, en su artículo 06 "Modificaciones del Plan General" establece las condiciones referidas al contenido de este tipo de expedientes, condiciones cuyas características principales transcriben a continuación:

3.1 MOTIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS "MODIFICACIONES"

"... Las "modificaciones" deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento..."

"... Todas las "modificaciones" guardarán relación con el motivo que las justifica o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas."

A este respecto nos referimos a las páginas anteriores, más concretamente, al punto 2 de esta memoria -Justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente modificación del Plan General- en las que se explican pormenorizadamente los motivos por los cuales la Dirección de

Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián consideró imprescindible modificar el Plan General en el área "AL.01 La Herrerea". Dicha recomendación, analizada por la Comisión de Gobierno, dió origen a que la alcaldía encargada al suscrito, arquitecto Iñaki Zubizarreta, la Redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

3.2 INCREMENTO DEL "VOLUMEN EDIFICABLE"

El epígrafe 2 del artículo 128 de la vigente Ley del Suelo establece que en "zonas de uso residencial", se entenderá que una modificación de elementos del Plan General tiende a incrementar el volumen edificable cuando se aumenta la superficie de techo destinada a "usos residenciales".

Se preverá una superficie mayor de "espacios libres" cuando la dotación resultante de la citada "modificación" no cumpla los estándares exigidos por la Ley vigente para Suelo Urbanizable, 18.0 m²/100 m²(t) para conjuntos de menos de 100.000 m², y, 21.0 m²/100 m²(t) para conjuntos que superen esa dimensión"

"La misma se cuantificará en base al estándar correspondiente, referido a la "superficie de techo" incrementada, y, deberá disponerse según ámbitos que cumplimenten los requisitos dimensionales mínimos establecidos por la citada legislación".

"En las "zonas industriales" o de "usos terciarios" se entenderá que se produce el citado incremento cuando aumente la "superficie" zonal, y la dotación exigida será el 10% de la superficie incrementada".

"Con independencia del uso de la "zona" o "parcela" afectadas, cuando el citado incremento se produzca, se deberá disponer una dotación mínima adicional de "aparcamiento" o "garaje" de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas por el presente Plan General y, en su caso por el "Planeamiento de desarrollo" que afecte al ámbito en el que el mismo tiene lugar para los usos afectados por el incremento fijado".

"De dicha dotación adicional, un mínimo del 30% de las plazas, se situará en "vías públicas".

El P.O.G.U. vigente establece la construcción de 106 nuevas viviendas en la A.I.U. "AL.01 La Herrera": 18 viviendas en la TA."Al.01" y 88 viviendas en la TA."AL.01.3". El Plan no prevé ninguna vivienda en la A.I.U. "AL.01.2", ni en la A.I.U. "AL.01.6".

En la presente modificación, en la que se transfieren al A.I.U. "AL.01.1", 24.200 m² provenientes de las A.I.U. "AL.01.2" y A.I.U. "AL.01.6", se prevé la construcción de 314 nuevas viviendas, o sea 208 viviendas más que en el plan vigente. El total de las 314 viviendas genera una superficie de 28.260 m²(t). Además se ubican también en la A.I.U. "AL.01.1" otros 7.535 m²(t) de superficies terciarias. En detalle, estas superficies anteriormente nombradas y el número de viviendas son:

TA	Nº VIVIENDAS	VIV. P.P.	VIV.P.	SUPERF. m ² (t) ⁽¹⁾	OBSERVACIONES
TA."AL.01.1"	56	40	16	6.711	VIVIENDAS
U.E."AL.01.2"	80		80	8.884	VIVIENDAS
TA."AL.01.3"	82	66	16	7.996	VIVIENDAS
TA."AL.01.4"	96	20	76	10.720	VIVIENDAS
TOTAL VIV.	314	126	188	35.311	VIVIENDAS
TA."AL.01.5"				7.535	SUPERF. TERCIARIA
TOTAL c.000. TERCIARIAS				7.535	SUPERF. TERCIARIA

- Superficie de espacios libres

De acuerdo a lo prescrito por la Ley la superficie de espacios libres necesaria en este caso sería:

$$\text{La correspondiente al número de viviendas} = \frac{35.311 \text{ m}^2(t) \times 18 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} = 6.354 \text{ m}^2$$

$$\text{La correspondiente a las superficies terciarias} = 10\% \times 7.535,0 \text{ m}^2 = 753,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Total superficie de espacios libres requeridos} = \dots\dots\dots 7.107,5 \text{ m}^2$$

El Plan puede cumplir ampliamente tales requerimientos en razón de:

En la TA."AL.01.1" la superficie total del terreno es de 6.240 m². Descontadas de este total 1.134,0 m² de superficie de ubicación de las construcciones y 1.125,0 m² de vías, la superficie libre para el desarrollo de la plaza de San Luis es de 4.080,0 m².

La superficie de terreno de la "AL.01.2" es de 6.600,0 m². En esta parcela la superficie de terreno de dominio y uso público asciende a 2.468 m² además que existe una superficie libre adicional de otros 2.466,0 m² de uso privado.

Los terrenos de la AL.01.3 descontando el área de ocupación de la escuela R. de Toledo tienen una superficie de 12.536,0 m² descontando las superficies de ubicación de las viviendas y estacionamiento en estructura a desarrollar en este sector, 2.946,0 m², queda una superficie libre de 9.590,0 m² en la cual se desarrollará un conjunto deportivo-recreativo al aire libre para la práctica de deportes, atletismo, baloncesto, futbolsala, balonmano, etc. Estas instalaciones deberán ir provistas de tribunas, vestuarios e iluminación pues serán de uso mixto, escolar y de la comunidad.

La TA. "AL.01.4" tiene una superficie de 7.500,0 m² y la superficie de ubicación de las viviendas asciende a 2.280,0 m², por lo que la superficie libre restante es de 5.220,0 m².

Finalmente, la superficie de la TA. "AL.01.5" es de 5.500,0 m², siendo la superficie de ocupación de las construcciones de 1.200,0 m² por lo que la superficie libre en este sector es de 4.300,0 m².

(1) A las superficies exclusivamente de viviendas, 28.260m², se suman las correspondientes a plantas bajas de comerciales, superficies de servicios, trasteros, etc. Lo que hace que la superficie computables de áreas de vivienda de la zona A300/AL.01 (residencial de edificación abierta) ascienda a 35.311,0 m²(t). Igualmente la superficie de 7.535,0 m²(t) incluye, además de las áreas de oficinas y comercio, todas las superficies de servicio necesarias.

En resumen: Aun cuando corresponde al desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior -P.E.R.I.- que tendrá que desarrollarse en una etapa posterior, definir con mayor precisión la mayoría de los datos anteriormente mencionados. Los trabajos que se han tenido que realizar para definir los datos de superficie de construcción de techo ($m^2(t)$), y de aprovechamiento edificatorio, (edificabilidad sobre parcela, $m^2(t)/m^2$), arrojan esos datos, que posteriormente se ratificarán en la ejecución del P.E.R.I. así, la superficie requerida de espacios libres adicionales, incluyendo las requeridas por todas las viviendas adicionales a construir, y las superficies de uso terciario es de 7.107,5 m^2 y la existente es de:

TA."AL.01.1"	=	4.080,0 m^2
U.E."AL.01.2"	=	2.468,0 m^2
TA."AL.01.3"	=	9.590,0 m^2
TA."AL.01.4"	=	5.220,0 m^2
TA."AL.01.5"	=	<u>4.300,0 m^2</u>
		25.680,0 m^2

Dicha superficie de 25.680,0 m^2 es 3,6 veces mayor que la superficie adicional requerida -7.107,5 m^2 - de espacios libres.

- Aparcamientos

Para dar cumplimiento a las necesidades de estacionamiento requeridas se fijan los siguientes criterios:

TA."AL.01.1" Plaza San Luis: Se construirá un estacionamiento subterráneo, de una o dos plantas, bajo la superficie de la plaza -4.080,0 m^2 -. La capacidad de este estacionamiento será de 170 a 340 vehículos dependiendo del número de plazas subterráneas que se construyan.

TA."AL.01.2" Parcela Rutilita: El documento "B" Normas Urbanísticas del presente trabajo le asigna a esta parcela un perfil edificatorio con dos plantas subterráneas con una superficie total de 2.850,0 m^2 por planta. De dicha superficie se reservan 850,0 m^2 para la instalación de servicios del edificio y uso de trasteros para las viviendas. El resto, 2.000,0 m^2 + 2.850,0 m^2 de la segunda planta = 4.850,0 se utilizarán para estacionamiento de vehículos. Un porcentaje para los propietarios de las viviendas y el resto para servicios del sector. El total de puestos de estacionamiento es para 202 vehículos.

Al frente del edificio se reservarán 28 puestos de estacionamiento para servir la zona comercial del edificio.

TA."AL.01.3" Con frente al Paseo Bertsolari Txirrita se construirá una edificación especial para estacionamiento con una capacidad de 70 vehículos.

Alfrente de la calle Ederrena bajo el edificio de 16 viviendas que se propone para ese sector se desarrollarán dos plantas de sótano con una superficie total de 720,0 m^2 con capacidad para 20 automóviles y uso de trasteros.

TA."AL.01.4" Bajo esta parcela, en dos plantas subterráneas de 3.456,0 m^2 cada una = 6.912,0 m^2 se puede desarrollar un estacionamiento con una capacidad de 288 vehículos. En el primer sótano de estacionamiento se reservará una superficie de 750,0 m^2 para la ubicación de servicios de las edificaciones y de trasteros para las viviendas.

TA."AL.01.5" En esta parcela de uso terciario, en las presentes Normas Urbanísticas, documento "B", se le asigna un perfil edificatorio con tres plantas de sótano con un superficie por planta de 1.920,0 m², lo que da un total de 5.760,0 m² para un total de 240 vehículos.

En esta parcela se propone la construcción de un estacionamiento en superficie para un total de 40 vehículos.

Resumen de estacionamientos en el A.I.U."AL.01.1"

AREA	ESTAC. TECHADO	EN SUPERFICIE	COMENTARIOS
TA."AL.01.1"	340 VEH.		SE PUEDEN ESTAC. VEH. AL FRENTE DE LA CALLE
U.E."AL.01.2"	202 VEH.	28 VEH.	
TA."AL.01.3"	90 VEH.		SE PUEDEN ESTAC. VEH. AL FRENTE DE LA CALLE
TA."AL.01.4"	288 VEH.		
TA."AL.01.5"	240 VEH.	40 VEH.	
TOTALES	1.160 VEH.	68 VEH.	

NOTA: Todos estos datos servirán para la definición de las necesidades exactas de este servicio cuando se desarrolle el P.E.R.I. de la A.I.U."AL.01.1".

3.3 REFUNDICIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

"Los expedientes de "modificación" del Plan General deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de "Planeamiento General" y específicamente del proyecto, afectados por el cambio."

"La validez del "texto de refundido" deberá ser ratificada previamente por el pleno municipal, manteniéndose en todo caso constancia documental fehaciente del texto vigente con anterioridad."

En relación a lo anteriormente expresado, el presente proyecto contiene los documentos siguientes:

- "A" MEMORIA
- "B" NORMAS URBANISTICAS
- "C" PLANOS
 - I. INFORMACIÓN
 - II. PROYECTO

Todas las modificaciones planteadas en el presente trabajo han sido realizadas en la descripción y exposición de la Memoria. Las modificaciones que afectan a cuestiones normativas del Plan se reflejan en forma gráfica y escrita en los planos (II Proyecto) y en la Normativa Urbanística que se incluyen.

Los planos de información (I) corresponden a partes de la documentación vigente del P.G.O.U. tanto los planos generales como los que forman parte de la Normativa Particular representan exclusivamente las "Zonas" y "Áreas" afectadas en la norma particular del A.I.U. "AL.01 La Herrera".

El plano II.0 DELIMITACIÓN PROPUESTA queda reflejada la nueva superficie del A.I.U. "AL.01 La Herrera", con un total de 104.500 m², en comparación a la superficie del P.G. vigente de 80.300 m², con la incorporación de la superficie de los terrenos ubicados al oeste, (terrenos que son o fueron propiedad de Ramón Vizcaino, y los Srs. D. Manuel y D. Gregorio Odriozola, así como terrenos que pertenecieron

al caserío Perurene y que son hoy de propiedad pública) con una superficie de 17.600 m² ubicados en el A.I.U. AL.02 Txingurri además de los terrenos ubicados al este (parcela propiedad de la antigua fábrica Rutilita) con una superficie de 6.600 m² ubicados en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta".

A la Norma Particular de la nueva A.I.U. "AL.01 La Herrera" se han incluido íntegramente en su texto y gráficos las modificaciones y complementaciones necesarias provenientes de las modificaciones anteriormente descritas.

Igualmente, se han modificado las Normas Particulares de las A.I.U. "AL.02 Txingurri" y A.I.U. "AL.06 Jolastokieta" como consecuencia de la incorporación al A.I.U. "AL.01 La Herrera" de las superficies anteriormente especificadas.

Todas estas modificaciones quedan suficientemente concretadas en los planos:

II.0 Delimitación Propuesta; II.1 Zonificación Global; II.2 Clasificación del Suelo. Delimitación de Áreas de Intervención Urbanística; II.3 Zonificación Global A.I.U. "AL.01 La Herrera"; II.4 Zonificación Pormenorizada A.I.U. "AL.01 La Herrera"; y II.5 Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución A.I.U. "AL.01 La Herrera"

Como parte de la presente Memoria, se reproducen una serie de cuadros pertenecientes al Libro Segundo de la Memoria del P.G.O.U. y al Libro I/II Propuesta de ordenación, con el objeto de reflejar las modificaciones producidas en las diferentes superficies afectadas en lo referente, tanto a los usos globales, como a las clases de suelo.

Se incluyen finalmente los anexos siguientes:

- Nº 1 Norma particular vigente para el A.I.U. "AL.01. La Herrera", el A.I.U. "AL.02 Txingurri" y el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta"
- Nº 2 Aprobación de resolución por la Comisión de Gobierno de fecha 25 de Noviembre de 1.997 de encargo de redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativo al Área "AL.01. La Herrera".

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN

A lo largo de las páginas anteriores se han señalado pormenorizadamente las razones principales para la realización de la presente modificación. En el Encargo de redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativo al Área "AL.01. La Herrera", aprobado por la Comisión de gobierno el 25 de Noviembre de 1.997, se señalan como objetivos de dicha modificación los siguientes:

- "La Redefinición de la ordenación prevista para el sistema general viario.
- La nueva definición y ordenación de la Plaza de San Luis.
- La inclusión en el Área de "AL.01", de terrenos ocupados por las empresas Ramón Vizcaino y Prosegur, y otros de propiedad municipal situados en el A.I.U. "AL.02", ya que los mismos son necesarios para desarrollar el nuevo sistema general viario.
- En lo referente al ámbito denominado "Rutilita" calificado como uso "industrial", en el Plan General vigente en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", calificarlo como uso residencial..

La redefinición de la Ordenación del Sistema General viario consiste en diseñar la prolongación del Paseo de Herrera para unir las partes alta y baja del barrio, en la franja de terreno ubicado a lo largo del talud de la vía del ferrocarril, por detrás por edificio Txingurri. Dicha franja, en su extremo oeste atraviesa terrenos pertenecientes a Ramón Vizcaino, Prosegur y los hermanos Manuel y Gregorio Odriozola. Con

ello evita la construcción de la nueva vía a lo largo del Paseo Txingurri lo que acarrearía la necesidad de la construcción de un muro de grandes dimensiones, que significaría la aparición de una nueva barrera física en el centro del barrio, algo que la comunidad rechaza rotundamente, además, la nueva ubicación de esta vía hace más fácil la construcción del colector necesario para sustituir el actual de inferior capacidad a la necesaria y en muy mal estado de conservación.

En lo referente a la nueva definición y ordenación de la Plaza San Luis, es opinión del ayuntamiento, entre otras razones, que dicha plaza debería quedar exenta de cualquier tipo de edificación, excepción hecha de una franja de aproximadamente 14 metros de ancho ubicada a lo largo del muro existente en una longitud de aproximadamente 75 metros y cuyo uso será mixto de servicios a la comunidad y una pequeña area comercial ubicados entre los niveles de la plaza y la acera de la Avda. Alcalde Elozegi, y de comercios y cuatro plantas de viviendas por sobre el nivel de la mencionada avenida.

- En los terrenos ocupados por Ramón Vizcaino de uso industrial, y cuya ubicación en el P.G. vigente está en el A.I.U. "AL.02" se propone desarrollar un conjunto de viviendas, con comercios en P.B..
- En los terrenos ubicados entre Ramón Vizcaino y la variante, parte de propiedad pública, y otra de Prosegur, se dedican a usos terciarios.
- Entre los terrenos de Ramón Vizcaino, y los mencionados en el párrafo anterior, se desarrollará una parte del vial de unión de las partes baja y alta del barrio, desde la salida de la variante hasta su unión con el Pº de Herrera.
- Finalmente la parcela de Rutilita, actualmente ubicada en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta" con uso industrial, se traslada al A.I.U. "AL.01 Herrera" y se modifica el uso industrial por el de residencial.

El resto de los criterios y objetivos quedan claramente expresados en las NORMAS URBANÍSTICAS desarrolladas más adelante en este documento.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1 ASPECTOS GENERALES

Para la consecución de los objetivos mencionados se proponen las acciones siguientes:

- Incorporar al A.I.U. "AL.01 Herrera", las parcelas de Ramón Vizcaino, Prosegur-pública, y de Manuel y Gregorio Odriozola, todas ellas ubicadas en el A.I.U. "AL.02 Txingurri", así como la parcela de Rutilita ubicada en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta".
- Con dichas incorporaciones se amplía la superficie actual del A.I.U. "AL.01 Herrera", asimismo se reducen las superficies de las A.I.U. "AL.02 Txingurri" y la del A.I.U. "AL.06 Jolastokieta".

5.2. MODIFICACIONES AL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Los criterios anteriores producen modificaciones al Plan General en los apartados que se enumeran a continuación.

5.2.1. Clasificación del suelo. Delimitación de áreas de intervención urbanística.

La totalidad del suelo en que se interviene en este trabajo está clasificado como suelo urbano, luego

en la modificación, no existe ningún cambio en la clasificación del suelo. Los cambios se producen en la delimitación de Áreas de Intervención Urbanística, aumentando la superficie del A.I.U. "AL.01 La Herrera" de 80.300 m² a 104.500 m² producto de la incorporación de la misma de 24.200 m² correspondientes a 176.00 m² propiedad de Ramón Vizcaino, de Daniel y Gregorio Odriozola, de Prosegur y terrenos de propiedad pública, ubicados en el P.G. vigente en el A.I.U. "AL.02 Txingurri", además de los terrenos donde se ubica la antigua fábrica Rutilita, con una superficie de 6.600 m² ubicados en el P.G. vigente en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta".

Como consecuencia de la ampliación de la superficie de la A.I.U. "AL.01.1" disminuyen las superficies de la A.I.U. "AL.01.2" de 55.700 m² a 38.100 m²; y de la A.I.U. "AL.01.6" de 37.940 m² a 31.340 m².

5.2.2. Zonificación Global

Los cambios en la Zonificación Global son los siguientes:

- Zona A.300 Residencial de edificación abierta

Plan General vigente:	superficie 61.300 m ²
Plan General propuesto (modificado):	superficie 75.400 m ²

La diferencia de 14.100 m² proviene de la incorporación al A.I.U. "AL.01 La Herrera" de los terrenos propiedad de Ramón Vizcaino y de Rutilita, con unas superficies de 7.500 m² y 6.600 m² respectivamente. El trasvase de los terrenos mencionados trae como consecuencia que en el A.I.U. "AL.02 Txingurri" disminuye la superficie de la zona B.100/AL.02 (zonas industriales comunes) de 44.700 m² a 29.100 m². De igual manera en el A.I.U. "AL.06 Jolastokieta" la zona B.100/AL.06 se reduce a 31.340 m² de los 37.940 m² asignados en el Plan General vigente.

- Zona C.000 Usos Terciarios

La zonificación global del Plan General en vigencia no prevé ninguna zona específica de uso terciario en la zona. La zonificación propuesta en esta modificación prevé una superficie de 5.500 m² para usos terciarios, C.000 en el A.I.U. "AL.01 La Herrera" para ubicar las instalaciones de Prosegur que desaparecen como consecuencia de la nueva vía que se proyecta además de otras zonas adicionales de comercio y oficinas.

- Zona E.110 (Carretera interurbana/S.G.)

El Plan General en vigencia prevé una superficie de 7.960 m² para uso de carretera interurbana/S.G.. La zonificación propuesta en esta modificación prevé una superficie total para este uso de 10.960 m², ya que se añade una superficie adicional de 3.000 m² al trasladar la zona E.110/AL.02 al A.I.U. "AL.01 La Herrera". En el A.I.U. "AL.02" se descontarán los 1.900 m² especificados para este uso.

- Zona E.120 (Vía urbana/S.G.)

La superficie destinada para este uso en el Plan General vigente es de 4.040 m² en el A.I.U. "AL.02 La Herrera" a esta se agregarán otros 2.400 m² provenientes de la nueva vía de unión de las partes baja y alta del barrio (prolongación del Pº de Herrera hacia la variante) con lo que la superficie total de la zona E.120 en el A.I.U. "AL.01 Herrera" queda en 6.440 m². En el A.I.U. "AL.02" hay que eliminar 2.400 m² de la zona E.120/AL.02 (Vía urbana/S.G.) por lo que quedan 6.680 m² para este uso en el A.I.U. "AL.02 Txingurri".

5.2.3. Otras determinaciones de rango general pertenecientes a la normativa particular.

El "aprovechamiento zonal" de las parcelas aportadas al área queda establecido en los términos de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y los diferentes propietarios de las parcelas y que se concreta de la manera siguiente:

Parcela TA."AL.01.1" -6.711,0 m²(t) para un máximo de 56 viviendas.
Parcela UE."AL.01.2" -Antiguamente Rutilita- 8.884,0 m²(t) para un máximo de 80 viviendas.
Parcela TA."AL.01.3" -7.996,0 m²(t) para un máximo de 82 viviendas.
Parcela TA."AL.01.4" -10.720,0 m²(t) para un máximo de 96 viviendas.
Total superficie construída de viviendas = 34.311,0 m²(t)
Número total de viviendas = 314 viviendas
Parcela TA."AL.01.5" -C.000. usos terciarios con un total de 7.535,0 m²(t).

5.3. MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los terrenos incorporados al área se califican de la siguiente manera:

Las TA."AL.01.1", U.E."AL.01.2", TA."AL.01.3" y TA."AL.01.4" se califican como parcelas "a.300 Residencial de Edificación Abierta", definiéndose para ellos las diferentes condiciones de edificación y urbanización complementaria y el régimen de dominio y uso resultantes, sobre todo en la parcela U.E."AL.01.2".

No se plantean modificaciones a las Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística.

5.4. PROGRAMA DE VIVIENDAS

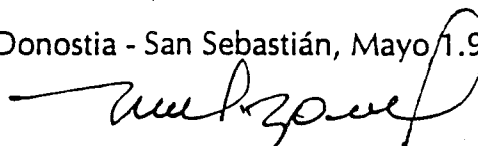
De acuerdo con la circular de 24 de Junio de 1.996 el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre "Criterios para la aplicación de la Ley 17/1.994 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística" establece en el artículo 2 del Capítulo I:

"Los Planes Generales de Ordenación Urbana... deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

"En suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior..."

En el caso que nos concierne en el que se construirán un total de 314 nuevas viviendas, el 20% requerido de V.P.P. sería de 63 viviendas. En este caso se programa la construcción de un total de 126 V.P.P. que corresponde al 40,13% del total residencial previsto, osea exactamente el doble del requerido.

Donostia - San Sebastián, Mayo 1.998



Fdo.: I. Zubizarreta Gerediaga.- Arquitecto

**DOC "A" MEMORIA
CUADROS QUE SE MODIFICAN⁽¹⁾
PERTENECIENTES AL LIBRO I/II
PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

⁽¹⁾ Las casillas que se modifican se señalan con un sombreado

PROGRAMA DE USOS RESIDENCIALES PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL (Término Municipal)

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	SUPERFICIE ZONAL		SUPERFICIE DE TECHO (1)				VIVIENDAS (1)				DENSIDAD viv/Ha	
	EXISTENTE m²(t)	m²	EXISTENTE m²(t)	CONSOLID. m²(t)	PROYECTADA m²(t)	TOT. RESULT m²(t)	EXISTENTES nº	CONSOLID. nº	PROYECTADA nº	TOT. RESULT nº		TAM. MEDIO m²(t)/viv
PARCELAS "a.100"	240.226	-	240.226	240.226	-	240.226	2.159	2.159	-	2.159	111,27	-
PARCELAS "a.200"	3.742.482	-	3.724.258	3.724.258	475.914	4.200.172	33.213	33.019	5.050	38.069	110,33	-
PARCELAS "a.300"	2.766.291	-	2.738.187	2.738.187	288.077	3.026.264	28.679	28.476	6.889	35.365	96,87	-
PARCELAS "a.400"	519.795	-	517.533	517.533	298.219	815.752	3.726	3.717	1.982	5.699	143,14	-
PARCELAS "a.410"	22.786	-	22.786	22.786	52.134	74.920	175	175	286	461	162,52	-
PARCELAS "a.500"	226.692	-	225.764	225.764	163.342	389.106	952	947	726	1.673	232,58	-
PARCELAS "a.600"	61.030	-	61.030	61.030	-	61.030	[24]	[17]	-	[24]	-	-
PARCELAS "NO RESIDENCIALES"	14.810	-	14.810	14.810	-	14.810	165	165	-	165	89,76	-
TOTAL "AREA URBANA" (1)	7.594.112	-	7.544.594	7.544.594	977.886	8.522.480	[24]69.069	[24]68.658	15.339	[24]83.591	110,36	-

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	SUPERFICIE ZONAL		SUPERFICIE DE TECHO (1)				VIVIENDAS (1)				DENSIDAD viv/Ha	
	EXISTENTE m²(t)	m²	EXISTENTE m²(t)	CONSOLID. m²(t)	PROYECTADA m²(t)	TOT. RESULT m²(t)	EXISTENTES nº	CONSOLID. nº	PROYECTADA nº	TOT. RESULT nº		TAM. MEDIO m²(t)/viv
ALZA	1.259.639	-	657.849	653.697	188.647	842.344	7.501	7.462	1.623	9.085	93,37	72,013
AMARA BERRI	784.028	-	1.113.492	1.112.582	241.593	1.354.175	10.824	10.815	2.384	13.199	102,60	168,35
AÑORGA	614.563	-	87.021	87.021	66.602	153.623	752	752	305	1.057	145,34	17,20
EL ANTIGUO-ONDARRETA	913.225	-	505.336	505.336	235.502	740.838	[3]+4.800	[3]+4.800	2.232	[3]+7.032	147,23	76,88
ATEGORRIETA-ULIA	635.636	-	193.116	192.172	29.239	221.411	[8]+1.212	[8]+1.206	150	[8]+1.356	147,73	21,45
AYETE	1.933.450	-	548.824	544.893	267.402	812.295	[2]+3.835	[2]+3.830	2.185	[2]+6.015	133,53	31,50
CENTRO	755.536	-	1.473.331	1.458.831	54.055	1.512.886	[6]+10.771	[6]+10.628	842	[6]+11.470	131,05	151,81
EGIA	618.672	-	546.915	545.901	71.995	617.896	5.982	5.973	739	[2]+9.412	91,80	108,49
GROS	373.812	-	939.658	935.934	24.258	960.192	[1]+9.058	[1]+9.007	405	[1]+9.412	101,63	251,78
IBAETA	928.993	-	289.435	281.152	125.772	406.924	2.378	2.350	1.069	3.419	119,02	36,80
IGELDO	257.820	-	68.797	68.679	17.367	86.046	334	333	111	444	193,80	17,22
INTXAURRONDO	1.132.782	-	556.047	556.047	114.575	670.622	[1]+5.470	[1]+5.470	981	[1]+6.451	106,36	56,95
LOIOLA-MARTUTENE	503.543	-	233.283	221.611	130.187	351.798	[1]+2.567	[1]+2.450	1.308	[1]+3.758	92,54	74,64
MIRACRUZ-BIDEBIETA	501.823	-	347.918	347.648	4.206	351.854	3.438	3.435	505	3.463	101,60	69,00
MIRAMON-ZORROAGA	742.816	-	27.523	27.523	96.257	123.780	123	123	28	628	197,10	8,45
ZUBIETA	56.920	-	5.567	5.567	8.459	14.026	24	24	66	90	155,84	15,81
TOTAL "AREA URBANA"	12.013.258	-	7.594.112	7.544.594	1.676.116	9.220.280	[24]69.069	[24]68.658	14.933	[24]83.591	110,36	70,23

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE (NU)	-	-	235.853	235.853	-	235.853	956	956	-	956	246,71	-
---------------------------------	---	---	---------	---------	---	---------	-----	-----	---	-----	--------	---

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	-	-	7.829.965	7.780.447	1.667.116	9.497.583	[24]70.025	[24]69.614	14.933	[24]84.541	111,97	-
-------------------------	---	---	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	--------	------------	--------	---

[nº] Residencias colectivas. Se excluyen para el cómputo del tamaño medio por vivienda.

(1) No se incluye en el cómputo de "usos residenciales" la superficie de 233.990 m²(t) (2.079 viv.) correspondiente a "usos terciarios" existentes en "plantas altas" en:

- AM.:31.248 m²(t) (298 viv.) EG.: 2.411 m²(t) (26 viv.)
- AO.: 9.143 m²(t) (87 viv.) GR.: 41.541 m²(t) (415 viv.)
- AU.: 15.282 m²(t) (102 viv.) IN.: 3.635 m²(t) (33 viv.)
- CE.:16.070 m²(t) (964 viv.) MB.: 14.660 m²(t) (154 viv.)

REGIMEN DE PROMOCION DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PROPUESTO

(Justificación del cumplimiento de la Ley 17/1.994 De Medidas Urgentes en Materia de Vivienda)

SUELO URBANO ZONAS RESIDENCIALES	APROVECHAMIENTO [m² (t)]			VIVIENDAS (nº)		
	PROTECCION PUBLICA	PROMOCION LIBRE	TOTAL	PROTEC. PUBLICA	PROM. LIBRE	TOTAL
OPERAC. "EN EJECUCION" (1)						
AL.14 ESKALANTEGI	-	4.472	4.472	-	48	48
AO.08 ENSANCHE DE ONDARRETA	-	35.513	35.513	-	325	325
AO.10 C.JARDIN DE ONDARRETA	-	576	576	-	4	4
AU.04 TOKI EDER	-	6.330	6.330	-	35	35
AY.01 TXANTXA ERREKA	-	7.125	7.125	-	73	73
AY.18 MUNTO	4.545	53.133	57.678	41	279	320
CE.07 PASEO DE MIRACONCHA	-	1.224	1.224	-	12	12
GR.02 GROS II	-	9.080	9.080	-	84	84
IB.01 ARRIOLA	-	2.137	2.137	-	21	21
IB.08 ZAPATARI NORTE	-	8.920	8.920	-	89	89
IB.15 ILLARRA BERRI	-	4.822	4.822	-	36	36
IN.07 BARATZATEGI (GV)	30.575	-	30.575	284	-	284
TOTAL OPER. "EN EJECUCION" Estándar	35.120 (20,85%)	133.332	168.452	325 (24,42%)	1.006	1.331
OPER. NO INT. NUEVO DES.(1)						
"Ejecución asistemática" En "unidades de ejecución" GR.03 SAGÜES (Rehabil.Int.)	-	42.031	42.031	-	804	804
	-	82.241	82.241	-	508	508
	-	2.556	2.556	-	23	23
TOTAL OPER. NO INT.NUE.DES.	-	126.828	126.828	-	1.335	1.335
OPER. INTEGR. NUEVO DESARR.						
Densidad "media/alta" (2)						
AL.01 LA HERRERA	11.340	16.920	28.260	126	188	314
AL.12 BUENAVISTA	9.000	23.561	32.561	100	235	335
AM.09 MORLANS-BEHERA	45.000	-	45.000	500	-	500
CE.05 SAN BARTOLOME	-	43.200	43.200	-	432	432
EG.02 PASEO DEL URUMEA(GV)	20.066	-	20.066	222	-	222
EG.05 ATOTXA "II"	15.750	15.750	31.500	173	158	331
EG.08 BATEIYA	1.530	2.970	4.500	17	28	45
IN.01 MARRUTXIPI (GV)	12.220	-	12.220	135	-	135
LM.01 C.JARDIN DE LOIOLA(4)	2.500	1.800	4.300	(A/P)27	18	45
LM.02 LOIOLA	-	14.834	14.834	-	145	145
LM.04 LIBORIO ENEA (4)	-	4.167	4.167	-	36	36
LM.06 TXOMIN ENEA	32.400	32.400	64.800	(A/P)360	324	684
LM.14 ARTOLATEGI	10.712	-	10.712	(P)117	-	117
LM.15 MARTUTENE	5.400	11.100	16.500	(A/P)60	111	171
Total densidad "media/alta" Estándar	165.918 (49,88%)	166.702	332.620 (20,00%)	1.817	1.675	3.492
Saldo/Dotación legal	(+99,39%)		(66,52%)			
Densidad "baja" (3)						
AL.09 ARRIA	2.452	3.677	6.129	24	22	46
EG.17 TTURKOENE	-	5.295	5.295	-	42	42
IN.04 JULIMASENE	1.980	8.318	10.298	22	52	74
LM.01 C.JARDIN DE LOIOLA(4)	-	2.895	2.895	-	23	23
LM.04 LIBORIO ENEA (4)	-	2.466	2.466	-	16	16
LM.12 SARRUETA	-	5.100	5.100	-	38	38
MZ.01 MERKELIN	-	8.850	8.850	-	35	35
MZ.06 AGERRE	-	16.611	16.611	-	70	70
MZ.07 ZORROAGA	-	10.132	10.132	-	80	80
Total densidad "baja" Estándar	4.432	63.344	67.776	46 (10,85%) (-39)	378	424 (20,00%) (85)
Saldo/Dotación legal						
TOTAL OPER. INTEGR.NUE.DES. Estándar	170.350 (42,54%)	230.046	400.396	1.863 (47,57%)	2.053	3.916
TOTAL SUELO URBANO Estándar	205.470 (29,54%)	490.206	695.676	2.188 (33,24%)	4.394	6.582

En nuestro criterio, parece razonable referir la dotación exclusivamente al "aprovechamiento edificatorio" correspondiente a los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Donostia/San Sebastián, con independencia de que, posteriormente, el reparto de "aprovechamientos urbanísticos" sea homogéneo para todos los afectados.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1.994

	<u>Dotación</u> <u>Legal</u> (m ² {t}/viv.)	<u>Dotación</u> <u>Propuesta</u> (m ² {t}/viv.)	<u>Saldo</u> <u>Resultante</u> (m ² {t}/viv.)
<u>Suelo Urbano</u>			
("Operaciones Integradas" de nuevo desarrollo)			
- Tipologías densidad "media/alta":	66.524 / --	165.918 / --	+99.394 / --
- Tipologías densidad "baja":	-- / 85	-- / 46	-- / -39
TOTAL SUELO URBANO	66.524 / 85	165.918 / 46	+99.394 / -39
<u>Suelo Urbanizable Programado</u>			
<u>Cuatrenio "I"</u>			
- Tipologías densidad "media/alta":	16.764 / --	7.735 / --	-9.029 / --
- Tipologías densidad "baja":	-- / 199	-- / --	-- / -199
Total Cuatrenio "I"	16.764 / 199	7.735 / --	-9.029 / -199
<u>Cuatrenio "II"</u>			
- Tipologías densidad "media/alta":	32.215 / --	26.520 / --	-5.695 / --
- Tipologías densidad "baja":	-- / 339	-- / --	-- / -339
Total Cuatrenio "II"	32.215 / 339	26.520 / --	-5.695 / -339
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	48.979 / 538	34.255 / --	-14.724 / -538
TOTAL SUELOS URBANO/URBANIZABLE PROGR.	111.729 / 623	196.585 / 46	+84.856 / -577
TOTAL COMPARADO (90,00 m²{t} = 1 viv.)			(+32.926 m²{t})

El cuadro adjunto permite comprobar que, dentro de los supuestos de interpretación establecidos, a cuya formulación remite necesariamente la ausencia del previsto desarrollo reglamentario de la Ley 17/1.994, el proyecto de Plan General "aprobado inicialmente" cumplimenta, por la vía del cómputo globalizado en el conjunto de los Suelos Urbano y Urbanizable Programado establecida por el artículo 5, apartado 2 de dicha Ley, las exigencias de dotación de "vivienda de protección pública" que, en la misma se establecen.

El déficit de 14.724 m²(t) y 538 viviendas resultante en Suelo Urbanizable Programado, se compensa de manera suficiente por el excedente de dotación previsto en Suelo Urbano -99.580 m²(t)-, con la ventaja de situarse en situaciones notoriamente más centrales y de mayor calidad urbana que otras implantaciones más periféricas, y, con la posibilidad de una programación más abierta. De acuerdo con el criterio de comparación establecido -90,00 m²(t)/viv. en las tipologías de densidad "media" y "alta"-, el saldo positivo de 84.856 m²(t) resultante en las tipologías de densidad "media" y "alta" -"a.200" y "a.300"- permite la construcción de 943 viv. de V.P.P. que compensan el déficit de 577 viv. de este tipo resultante en las tipologías de densidad "baja" -"a.400" y "a.500"- con un excedente de 32.926 m²(t).

La alternativa propuesta, expresamente perseguida en la Ley 17/1.994, permitirá sin duda una mayor integración sociológica, y, evitará la aparición de zonas residenciales con caracteres de marginalidad, aunque presiblemente exigirá un mayor esfuerzo de gestión para las administraciones afectadas, y, en especial para el Ayuntamiento, titular mayoritario de un gran número de las pequeñas promociones propuestas.

DISTRIBUCIÓN POR "BARRIOS" DE LA OFERTA PROGRAMADA DE VIVIENDA DE "PROTECCION PUBLICA"

BARRIOS	VIVIENDAS nº
ALTZA	150
AMARA BERRI	1.301
AÑORGA	42
EL ANTIGUO-ONDARRETA	708
AYETE	658
ATEGORRIETA-ULIA	-
CENTRO	-
EGIA	412
GROS	-
IBAETA	143
IGELDO	44
INTXAURRONDO	441
LOIOLA-MARTUTENE	564
MIRACRUZ-BIDEBIETA	-
MIRAMON-ZORROAGA	-
ZUBIETA	-
TOTAL	5.563

• Gestión de suelo

La Ley Estatal "8/1.990 Sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo", posteriormente recogida en el "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana", aprobado por el Real Decreto Legislativo "1/1.992 de 26 de Junio", ha introducido algunas modificaciones de la legislación urbanística profundamente innovadoras respecto a la política de suelo para vivienda:

- Establece de manera expresa dos nuevos mecanismos, que conjuntamente, se configuran como instrumentos de adquisición de suelo para "vivienda de protección pública" por los Ayuntamientos, extraordinariamente operativos, sobre todo en los casos en los que el mercado privado de suelo y vivienda alcanza precios muy elevados y especulativos, alejados de los precios máximos de venta establecidos por la legislación para la "vivienda protegida".

Estos mecanismos son, la posibilidad -que se convierte en nuestro caso en obligación como consecuencia de la posterior aprobación de la Ley de Gobierno Vasco "17/1.994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda"- de la vinculación desde el "planeamiento general" de una parte de los programas de "nuevo suelo residencial" a la construcción de vivienda sometida a alguno de los regímenes de "protección pública" que establezca la legislación; y, la valoración de los "aprovechamientos urbanísticos" así vinculados -a los efectos de la formulación del "aprovechamiento tipo" para su posterior adjudicación a los titulares de derechos correspondientes-, en relación a sus precios de venta legalmente establecidos, obviamente por debajo de los "aprovechamientos" no sujetos a esa limitación y susceptibles de ser realizados en el mercado libre.

intervención del Ayuntamiento en este campo, proponiendo el desarrollo bajo regímenes de "protección pública" de la totalidad de las viviendas de este tipo bajo su titularidad que se señalan en los cuadros adjuntos, las cuales se pondrán a la venta una vez materializada la urbanización necesaria -se venderían "solares" urbanizados-, en los términos establecidos por la legislación de V.P.O. -se asigna a las viviendas, con carácter general un coeficiente medio "1,40/1,54" y el suelo se vendería al 20% del "módulo"-.

El "Estudio Económico" y el "Programa de Actuación", justifican la viabilidad financiera del Plan sobre estas bases, previendo, tras un Cuatrienio "I", en el que el importante esfuerzo inversor requerido para la construcción de infraestructuras generales, obliga a ajustar la inversión "no urbanística" -la inversión en "vivienda de alquiler" se considera como tal-, que, en el Cuatrienio "II", estas últimas se incrementen de forma significativa, posibilitando, en su caso, la construcción de "viviendas" para alquiler.

Otros aspectos de la "intervención pública" en el mercado de vivienda a señalar, son, la propuesta de la nueva aplicación de "programas estratégicos de rehabilitación integrada" -el Area "CE.03 Parte Vieja" se rehabilita ya en la actualidad bajo esta modalidad de intervención- a las Areas "AL.01 La Herrera", "CE.06 Amara Zaharra", "GR.03 Sagües", "LM.06 Txomin Enea", la cual deberá ser ratificada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

2.1.5.- Programación del desarrollo residencial

El cuadro precedente hace explícita la importancia cuantitativa del "nuevo suelo residencial" preparado a lo largo del proceso de elaboración del proyecto de "revisión", con 4.817 viviendas aún disponibles -tras haberse construido más de 6.555 viviendas-, frente a las 5.561 viviendas adicionales que, agotando prácticamente las reservas de suelo susceptible de ser urbanizado existentes en el Término Municipal -se excluye "Auditz/Akular"-, ordena este último. De éstas, 3.936 viviendas corresponden a terrenos clasificados como Suelo Urbano, y, sólo 1.625 viviendas a Suelo Urbanizable -incluyendo el Area "ZU.03 Zubietako Zabalpena"-.

Los objetivos de reforma y mejora urbana asociados a la mayor parte de las operaciones de "nuevo suelo residencial" en Suelo Urbano aconsejan su desarrollo -al menos "aprobación" del planeamiento y gestión de suelo- en el Cuatrienio "I" 2.362 viv., 1.253 de ellas en régimen V.P.P.-. Para el Cuatrienio "II", en operaciones de este tipo, quedan 1.574 viviendas, de ellas 588 de V.P.P..

PROGRAMACION DE LA OFERTA DE "NUEVO SUELO RESIDENCIAL" EN SUELO URBANO

	<u>V.P.P.</u> (viv.)	<u>Libre</u> (viv.)	<u>Total</u> (viv.)
<u>CUATRIENIO "I"</u>			
"AL.01 La Herrera"	126	188	314
"AL.09 Arria"	24	22	46
"AM.05 Morlans Behera"	500	-	500
"CE.05 San Bartolomé"	-	432	432
"EG.02 Paseo del Urumea"	222	-	222
"EG.05 Atotxa II"	173	158	331
"EG.17 Tturkoene"	-	43	43
"IN.01 Marrutxipi"	135	-	135
"LM.01 Ciudad Jardín de Loiola"	27	41	68
"LM.02 Loiola"	-	158	158
"LM.04 Liborio Enea"	-	52	52
"LM.14 Artolategi"	117	-	117
"MZ.01 Merkelin"	-	35	35
Total	1.324	1.129	2.453
<u>CUATRIENIO "II"</u>			
"AL.12 Buenavista"	100	235	335
"EG.08 Bateiya"	17	28	45
"LM.06 Txomin Enea"	360	324	684
"LM.12 Sarrueta"	-	38	38
"LM.15 Martutene"	60	111	171
"IN.04 Julimasene"	22	52	74
"MZ.06 Agerre"	-	70	70
"MZ.07 Zorroaga"	-	80	80
Total	559	938	1.497
TOTAL SUELO URBANO	1.883	2.067	3.950

Ante la importante reserva de "nuevo suelo residencial" preparado existente, y, el número, asimismo muy significativo, de viviendas previsto en Areas de Suelo Urbano que se propone ordenar a lo largo del Cuatrienio "I", se remite el desarrollo de la parte más relevante de los Suelos Urbanizables residenciales al Cuatrienio "II" -1.013 viviendas frente a las 522 viviendas del Cuatrienio "I"-.

Se incluyen en el Cuatrienio "I", además de las operaciones previstas en las Areas "AÑ.01 Atotxa Erreka" y "MZ.022 Miramón II", dirigidas exclusivamente a vivienda de "Edificación Aislada", pequeñas operaciones en las Areas "IB.02 Tolare", "AÑ.09 Amasorrain Berri" -ampliación del barrio de Añorga- e "IG.07 Igeldoko Zabalpena" -ampliación del "Pueblo de Igeldo"-.

En el Cuatrienio "II" -una vez construido el vial "Amara/Ibaeta"- se prevé desarrollar el conjunto de los suelos aún vacantes en la loma de "Ayete" -Areas "AO.04 Lugaritz", "AY.06 Arbaizenea", "AY.13 Alto de Errondo II" y "AY.16 Pagola"-, los cuales, con un total de 809 viviendas, configuran el grueso del programa propuesto. Este incluye además, las intervenciones previstas en "Illarra" e "Iyola" esta última de pequeña entidad y dedicada a vivienda de "Edificación Aislada"-.

Asimismo, si un ritmo elevado de producción de vivienda a lo largo del Cuatrienio "I", diera lugar en el Cuatrienio "II", a que las disponibilidades resultaran insuficientes en este segundo período, el Ayuntamiento, contará con la posibilidad de programación del Area "AL.24 Auditz/Akular".

OFERTA DE "NUEVO SUELO RESIDENCIAL" POR CUATRIENIOS

	<u>V.P.P.</u> (viv.)	<u>Libre</u> (viv.)	<u>Total</u> (viv.)
<u>CUATRIENIO "I"</u>			
- Viviendas "en ejecución" en Suelo Urbano:	775	1.607	2.382
- Viviendas "en ejecución" en Suelo Urbanizable:	2.293	2.624	4.917
- Viviendas en "operaciones integradas" de nuevo desarrollo en Suelo Urbano (Cuatrienio "I"):	1.324	1.129	2.453
- Viviendas de nuevo desarrollo en Suelo Urbanizable Programado (Cuatrienio "I"):	110	412	522
Total	(43,9%) 4.502	5.772	10.274
<u>CUATRIENIO "II"</u>			
- Viviendas en "operaciones integradas" de nuevo desarrollo en Suelo Urbano (Cuatrienio "II"):	559	938	1.497
- Viviendas de nuevo desarrollo en Suelo Urbanizable Programado (Cuatrienio "II"):	278	735	1.013
Total	(33,35%) 837	1.673	2.510
TOTAL "NUEVO SUELO RESIDENCIAL" PROGRAMADO	5.339	7.445	12.784

USOS INDUSTRIALES. RESUMEN AREA URBANA POR "TIPOLOGIAS DE CALIFICACION"

* **Parcelas "b.100 Industria Común"**

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	90.234	64.448	138.614	203.062
AÑORGA (1)	24.096	24.096	62.766	86.862
ATEGORRIETA-ULIA	476	476	-	476
EGIA	23.695	23.421	-	23.421
IBAETA	78.339	78.339	198.972	277.311
LOIOLA-MARTUTENE (2)	163.166	162.606	66.033	228.639
MIRACRUZ-BIDEBIETA	981	981	-	981
TOTAL "b.100"	380.987	354.367	466.385	820.752

* **Parcelas "b.200 Industria Especial"**

ALTZA	-	-	2.902	2.902
AÑORGA	21.262	21.262	1.063	22.325
IBAETA	100	100	74.204	74.304
MIRAMON-ZORROAGA (3)	850	850	-	850
ZUBIETA	-	-	10.980	10.980
TOTAL "b.200"	22.212	22.212	89.149	111.361

* **Total "Parcelas Industriales" Area Urbana**

b.100	380.987	354.367	466.385	820.752
b.200	22.212	22.212	89.149	111.361
TOTAL AREA URBANA	403.199	(4) 346.579	555.534	923.113

* **"Uso industrial" en "Zonas No Industriales"**

(Locales en "parcelas residenciales" destinados a "usos comerciales" y ocupados por "usos industriales". "Superficie de techo" ocupada):

- . "Plantas bajas": 109.899 m²(t)
(Se estima que ≈ 40.000 m²(t), están ocupados por "actividades industriales" que, por sus características y condiciones de implantación, quedan implícitamente "fuera de ordenación", por lo que deberán desplazarse a otras localizaciones)
- . "Sótanos" (No computable): 78.975 m²(t)

* **"Uso industrial" en Suelo No Urbanizable**

La "Zona b.200/NU.07. Cantera de Aranburu" con una "superficie zonal" de 483.200 m² -no se prevén desarrollos edificatorios- se sitúa en Suelo No Urbanizable.

- (1) En Tº Mpal. de Lasarte-Oria: 13.552 m²(t).
 (2) En Tº Mpal. de Astigarraga: 94.292 m²(t).
 (3) El "Parque Tecnológico de Miramon" se considera entre los "usos terciarios".
 (4) Se declaran expresamente "fuera de ordenación" en suelos que el Plan califica como "no industriales" 60.125 m²(t), que sumados a los que se estiman implícitamente "fuera de ordenación" en locales de "planta baja" "parcelas residenciales" supone un total ≈ 100.000 m²(t) que deberán realojarse.

Por todo ello, y, ante las limitaciones territoriales existentes para un desarrollo industrial cuantitativamente relevante, el desarrollo de la Ciudad se debe basar en las "actividades terciarias" consolidando la oferta de suelo existente y ampliándola de forma diversificada, tanto en lo que respecta a las tipologías, como a su distribución espacial.

Esta estrategia se apoya en un marco medio ambiental de alta calidad, cuyas dotaciones el Plan General mejora significativamente, y, en el que se plantea eliminar los problemas de congestión o de contaminación, existentes o eventualmente previsibles, implementando sus infraestructuras, invirtiendo en la depuración y saneamiento de los vertidos de aguas residuales, jerarquizando el viario, reordenando el tráfico, favoreciendo el transporte público y descentralizando la oferta de suelo "terciario", hoy por hoy, en exceso localizada en el "centro urbano".

Esta alternativa se coordina con la propuesta de localización, asimismo descentralizada, de las distintas nuevas sedes de oficinas de la Administración Pública y de otros equipamientos. Así, se prevé la ubicación de las oficinas de la Diputación Foral en Ibaeta -Errotaburu-, de los Juzgados en Egia -Atotxa-, y otras.

La oferta proyectada por el Plan se concreta por "barrios" en los cuadros que siguen, comprobándose en los mismos su difusión en el territorio urbano.

El Plan ordena de **207.325 m²(t)** de nuevo desarrollo en "parcelas de uso residencial", destinados básicamente a "locales comerciales" y "oficinas", y, **163.378 m²(t)** en "parcelas de usos terciarios diversos" o "centros terciarios integrados" -se incluyen varios pequeños "centros comerciales" urbanos de titularidad privada-.

A ellos se añaden los **47.250 m²(t)** del "centro comercial" de "Garbera" (Altza) -"hipermercado" y "galería comercial" comercial complementaria-, la implantación de una instalación de este tipo, con una limitación de **6.000 m²(t)**, en la zona industrial de "Belartza", y, otras implantaciones específicamente "comerciales" de menor tamaño en diversas Areas, hasta totalizar **53.250 m²(t)** de nuevo desarrollo.

Además, con la calificación de "equipamiento de servicios públicos" -por tanto no computados como desarrollos "terciarios"- el Plan General prevé la reconversión y ampliación de los "mercados" de la "Bretxa" y "La Pescadería" -"centro comercial" "Bretxa / Pescadería" con **19.800 m²(t)** en total-, la remodelación del "Mercado de San Martín" -**4.358 m²(t)**-, y, la consolidación del "Centro Comercial Amara" (Plaza de Irún), de reciente construcción -**8.050 m²(t)**-, con un total de **39.210 m²(t)**.

Estas previsiones supondrán una profunda renovación y potenciación de la "actividad comercial" de la Ciudad, consolidando e implementando este uso en el "Centro" y "Gros", con el apoyo de acciones de reordenación del sistema de transporte, el viario y el aparcamiento, dirigidas a la creación de zonas y recorridos exclusivamente peatonales, y, el replanteamiento del papel hasta ahora desempeñado por los "mercados públicos" con ese mismo objetivo global.

El "comercio local" se consolida asimismo con carácter general, y, en los barrios en los que se proyectan adicionalmente "centros terciarios integrados": "Lardi-Alde" en "Altza", "Contadores" en "Miracruz-Bidebieta", "Marrutxipi" en "Intxaurrondo", "Txantxa Erreka" en "Ayete" y "Benta Berri" en "El Antiguo/Ondarreta".

La actividad turística contará, como elemento fundamental de activación, con el "Palacio de Congresos" y el "Auditorio" del "Kursaal", ya en ejecución, que permitirá un mayor desarrollo del turismo "cultural" y "de negocios", frecuentemente asociado a los congresos y conferencias, en el que la Ciudad ha avanzado de forma significativa en los últimos años.

Otros elementos nuevos de impulso de la actividad turística proyectados son el nuevo "puerto deportivo" de "Monpas", -de ejecución opcional- el "golf" de "Basozabal", -desarrollado parcialmente en la actualidad- las instalaciones terapéuticas de "La Perla", -recientemente terminadas- la remodelación y ampliación del "Parque de Atracciones" de "Igeldo", -posibilitada de forma expresa por el Plan- o las "Áreas Recreativas" previstas.

En ese sentido, además de las nuevas instalaciones "hoteleras" recientemente inauguradas, se establecen con carácter general posibilidades de nueva implantación o ampliación de este tipo de "usos" y de "usos de hostelería", como "usos autorizados" en las "zonas residenciales", específicamente "terciarias" - "Miramon", "Gomistegi" y otras- "industriales", o, "rurales comunes".

Asimismo se consideran entre los "usos terciarios" los 117.918 m²(t) de nuevo desarrollo en el "Parque Tecnológico de Miramon", en los que se autoriza un desarrollo "mixto" de actividades económicas tipificables, alternativamente, según los casos, como "usos industriales", o, específicamente como "usos terciarios".

En total se consolidan 1.259.832 m²(t) destinados normativamente a "usos terciarios" ⁽¹⁾, y, se ordenan para estos "usos" ~~534.336~~ m²(t) de nueva planta, que representan un incremento del 42%.

Si embargo, si en la "superficie de techo" formalmente destinada a "usos terciarios" que se consolida, se deduce la "superficie de techo" de "locales comerciales" en "plantas bajas" ocupada por "usos industriales" -109.899 m²(t)- pero se toma, asimismo, en consideración la "superficie de techo" en "sótanos" destinada a "usos terciarios", -307.760 m²(t), excluida, la "superficie" ocupada de hecho por "usos industriales"- resulta que la "superficie de techo" existente que se consolida, destinada de forma efectiva a "usos terciarios", es 1.457.693 m²(t). Si se añade a la "nueva oferta" la "superficie de techo" de "locales industriales" implícitamente "fuera de ordenación", - = 40.000 m²(t)- se obtiene una "oferta nueva" de = 570.000 m²(t), y un incremento del 39,1 %.

En lo que respecta a la distribución territorial de los "usos terciarios" ordenados por el Plan General, en el cuadro adjunto se constata como el "Centro" mantiene su hegemonía, si bien, porcentualmente, desciende de un 31% al 23% de la oferta global, y, que barrios como "Amara Berri", "Gros" ⁽²⁾ y "Egia" mantienen sus niveles de oferta "terciaria", mientras que otros como "Altza", "El Antiguo-Ondarreta", "Ibaeta" y "Miramón-Zorroaga" ven aumentada de forma importante la presencia de estos usos.

⁽¹⁾ Incluyen 109.899 m²(t) ocupados por "usos industriales". De ellos =40.000 m²(t), están ocupados por "usos industriales" que por sus características o sus condiciones de implantación, quedan implícitamente fuera de ordenación, por lo que quedarán disponibles, y, podrán ocuparse por nuevas "actividades terciarias".

⁽²⁾ Una vez reconvertidos los "usos industriales" incompatibles existentes, en "usos terciarios".

USOS TERCIARIOS. RESUMEN AREA URBANA POR "TIPOLOGIAS DE CALIFICACION"

* **"Usos terciarios" en "Parcelas de uso residencial"**

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE (1) m ² (t)	CONSOLID. (2) m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	74.345	73.398	21.384	94.782
AMARA BERRI	153.556	153.556	64.765	218.321
AÑORGA	6.363	6.363	-	6.363
EL ANTIGUO-ONDARRETA	52.788	52.788	38.664	91.452
ATEGORRIETA-ULIA	25.147	24.764	-	24.764
AYETE	9.845	9.845	6.059	15.904
CENTRO	363.164	356.121	25.475	381.596
EGIA	62.354	62.142	11.960	74.102
GROS	200.961	200.268	2.815	203.083
IBAETA	19.999	19.999	14.464	34.463
IGELDO	2.141	2.141	676	2.817
INTXAURRONDO	47.814	47.814	5.825	53.639
LOIOLA-MARTUTENE	23.928	22.927	15.033	37.960
MIRACRUZ-BIDEBIETA	40.992	40.872	-	40.872
ZUBIETA	323	323	205	528
Total en "Parcelas Residenciales"	1.083.720	1.073.321	207.325	1.280.646

(1) Los datos incluyen las superficies destinadas a "usos terciarios" en "plantas altas". Entre ellas se incluyen 36.583 m²(t) destinados a "equipamiento comunitario" público.

Amara Berri:	31.248 m ² (t)	[58.355 m ² (t) en "sótanos"]
El Antiguo-Ondarreta:	9.143 m ² (t)	[14.288 m ² (t) en "sótanos"]
Ategorrieta-Ulia:	8.376 m ² (t)	
Centro:	116.070 m ² (t)	[189.432 m ² (t) en "sótanos"]
Egia:	2.411 m ² (t)	[30.229 m ² (t) en "sótanos"]
Gros:	41.541 m ² (t)	[94.431 m ² (t) en "sótanos"]
Intxaurreondo:	3.635 m ² (t)	
Miracruz-Bidebieta:	14.660 m ² (t)	
Total en "plantas altas":	227.084 m²(t)	
Total en "sótanos":	386.735 m²(t)	(No se incluyen en el cuadro)

(2) Asimismo los datos incluyen las superficies de los locales de "plantas bajas" destinados normativamente a "usos comerciales" ocupados por "usos industriales".

Altza:	16.771 m ² (t)	
Amara Berri:	2.674 m ² (t)	[16.307 m ² (t) en "sótanos"]
El Antiguo-Ondarreta:	11.389 m ² (t)	[4.714 m ² (t) en "sótanos"]
Ategorrieta-Ulia:	4.333 m ² (t)	
Ayete:	3.030 m ² (t)	
Centro:	9.912 m ² (t)	[11.910 m ² (t) en "sótanos"]
Egia:	16.907 m ² (t)	[22.630 m ² (t) en "sótanos"]
Gros:	20.707 m ² (t)	[23.414 m ² (t) en "sótanos"]
Ibaeta:	4.524 m ² (t)	
Intxaurreondo:	3.964 m ² (t)	
Loiola-Martutene:	8.374 m ² (t)	
Miracruz-Bidebieta:	5.314 m ² (t)	
Total en "plantas bajas":	109.899 m²(t)	
[Se estima que = 40.000 m ² (t), por las características y condiciones de implantación de los "usos industriales que los ocupan, implícitamente "fuera de ordenación", quedarán disponibles y podrán ocuparse por nuevas "actividades terciarias"]		
Total en "sótanos":	78.975 m²(t)	(No se incluyen en el cuadro)

• Parcelas "c.000 Usos Terciarios Diversos"

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	-	-	24.952	24.952
AÑORGA	961	961	-	961
EL ANTIGUO-ONDARRETA	2.303	2.303	19.834	22.137
AYETE	1.596	1.596	10.180	11.776
CENTRO	18.736	18.736	1.050	19.786
EGIA	19.351	14.426	26.656	41.082
GROS	252	252	166	418
IBAETA	32.267	30.589	19.023	49.612
IGELDO	10.770	10.770	1.396	12.166
INTXAURRONDO	-	-	10.702	10.702
LOIOLA-MARTUTENE	1.787	1.787	-	1.787
MIRACRUZ-BIDEBIETA	33.303	4.003	42.310	46.313
ZUBIETA	2.101	2.101	8.330	10.431
TOTAL "c.000"	123.427	87.524	164.399	252.123

• Parcelas "c.100 Parques Empresariales"

MIRAMÓN-ZORROAGA	47.753	47.753	117.918	165.671
------------------	--------	--------	---------	---------

• Parcelas "c.200 Usos Comerciales Diversos"

ALTZA	-	-	47.250	47.250
AÑORGA	-	-	6.000	6.000
CENTRO	-	120	120	120
INTXAURRONDO	1.871	1.871	-	1.871
MIRACRUZ-BIDEBIETA	4.827	4.827	-	4.827
TOTAL "c.200"	6.818	6.818	53.250	60.068

• Parcelas "c.300 Hoteles"

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
AMARA	8.664	8.664	-	8.664
EL ANTIGUO-ONDARRETA	7.593	7.593	-	7.593
AYETE	7.840	7.840	-	7.840
CENTRO	16.177	16.177	-	16.177
EGIA	912	912	-	912
IBAETA	3.230	3.230	-	3.230
TOTAL "c.300"	44.416	44.416	-	44.416

RESUMEN TOTAL "USOS TERCIARIOS" (Area Urbana)

TIPOLOGIA DE EDIFICACION	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE (1) m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
PARCELAS "c.000"	123.427	87.524	164.599	252.123
PARCELAS "c.100"	47.753	47.753	117.918	165.671
PARCELAS "c.200"	6.818	6.818	53.250	60.068
PARCELAS "c.300"	44.416	44.416	-	44.416
PARCELAS RESIDENCIALES (1)	1.083.720	1.073.321	199.790	1.273.111
TOTAL AREA URBANA	1.306.134	1.259.832	535.557	1.795.389

BARRIOS	EXISTENTE (1) m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	74.345	73.398	86.051	159.449
AMARA BERRI	162.220	162.220	64.765	226.985
AÑORGA	7.324	7.324	6.000	13.324
EL ANTIGUO-ONDARRETA	62.684	62.684	58.498	121.182
ATEGORRIETA-ULIA	25.147	24.764	-	24.764
AYETE	19.281	19.281	16.239	35.520
CENTRO	398.197	391.154	26.525	417.679
EGIA	82.617	77.480	38.616	116.096
GROS	201.213	200.520	2.981	203.501
IBAETA	55.496	53.818	33.487	87.305
IGELDO	12.911	12.911	2.072	14.983
INTXAURRONDO	49.685	49.685	16.527	66.212
LOIOLA-MARTUTENE	25.715	24.714	15.033	39.747
MIRACRUZ-BIDEBIETA	79.122	49.702	42.310	92.012
MIRAMON -ZORROAGA	47.753	47.753	117.918	165.671
ZUBIETA	2.424	2.424	8.535	10.959
TOTAL AREA URBANA	1.306.134	1.259.832	535.557	1.795.389

(1) Los datos incluyen las superficies destinadas en las "plantas altas" de las "parcelas residenciales" a "usos terciarios" (227.084 m²(t)), pero no consideran los locales de "sótano" destinados a estos "usos" (386.735 m²(t)).

Los datos del cuadro en relación a las "plantas bajas", y, los de los locales de "sótanos" del párrafo anterior, incluyen superficies ocupadas de hecho por "usos industriales". Estas son 109.899 m²(t) en "plantas bajas" -se estima que = 40.000 m²(t), por las características y condiciones de implantación de los "usos industriales" que las ocupan, implícitamente "fuera de ordenación", quedarán disponibles, y, podrán ocuparse por nuevas actividades "terciarias"- y 78.975 m²(t) en "sótanos".

- Intxaurreondo

Paralelo a la vía de la línea ferroviaria Madrid - Irún de R.E.N.F.E., por el eje definido por el Paseo de Txaparrene, la pasarela peatonal y los puentes de Zubiaurre y la calle de Garro, se conecta con la zona baja de Intxaurreondo y Julimasene. Subiendo por el Boulevard de Marrutxipi el itinerario peatonal se bifurca en la cabecera. Un ramal discurre por el Paseo de Mons hasta enlazar, como el anterior itinerario, con Altza. El otro, continúa por los Paseos de Txibili y Baratzategi, sirviendo de eje peatonal al polígono de Intxaurreondo Sur. La conexión con la parte Sur de Intxaurreondo queda reforzada a través del camino de Lizardi y el Paseo de Zarategi. Por último, un itinerario une este paseo con el apeadero del ferrocarril por la calle de Marrutxipi.

- Ategorrieta-Ulía

La parte más oriental de la ciudad queda conectada a través de los itinerarios que desde Gros e Intxaurreondo confluyen a la altura del "reloj" de la Avenida de J. Elozegi. Por la acera Norte se dirige hacia Bidebieta-La Paz, para seguir por la Avenida de Trintxerpe hacia Pasajes de San Pedro.

- Altza

Se aprovecha el itinerario que discurre por el Paseo de Txaparrene para cruzar sobre la línea de R.E.N.F.E. por el Puente de Garro, para lo que habrá que realizar determinadas obras de acondicionamiento en la parcela de Etxaide-Borda. A partir de este punto se asciende por la calle Garro, de fuerte pendiente para, siguiendo por la calle Julimasene, llegar a Altza a través de la pasarela peatonal situada a la salida de la Variante en Herrera. Además de los itinerarios anteriormente descritos por Intxaurreondo, se mantiene el actual que, por medio de la acera Sur de la Avda. J. Elozegi, alcanza ~~la nueva Glorieta de Herrera para conectar por el Paseo de Larratxo con~~ la parte baja de Altza. Desde este punto vuelve a ascender entre las edificaciones existentes, hasta la calle Casa Nao, para desembocar en la Plaza de San Marcial, ubicada en la parte superior del barrio. A partir de aquí, el eje desciende por las calles de la Iglesia y Roteta, ~~finalizando el circuito en la Glorieta de Herrera, a través del camino de la Ermita.~~

La red peatonal de Altza se completa con un itinerario que, por el Paseo de Casares y el Camino de Darieta, conecta el Parque de Arria con el futuro parque urbano de Larres. ~~Se propone igualmente estudiar una vía conexa y paralela al puente de Renfe que una La Herrera desde la plaza de San Luis hasta Arrobitxulo al lado opuesto de la variante.~~

- Egia

El barrio queda unido con todas las zonas centrales de la ciudad por medio del Pº del Duque de Mandas en donde confluyen los itinerarios que proceden del Centro, atravesando los puentes de Santa Catalina y Mª Cristina, de Gros, por Zuhaizti y la calle Huertas y de Amara, por el Puente del Centenario.

Este conjunto de itinerarios peatonales, agrupados en un solo eje, tiene continuidad por la Cuesta de Egia para llegar a Virgen del Carmen, considerado como el eje principal del barrio. En su inicio, parten ramales hacia Loiola y el área de Riberas de Loiola, a través del nuevo puente sobre el Urumea, y hacia Intxaurreondo por Ametzagaina, Río Deva y el Camino de Aldapa.

Siguiendo el camino de Jai-Alai se conecta Egia con la parte más oriental de Gros y con el inicio del Boulevard de Marrutxipi. El tramo final del eje de Virgen del Carmen queda unido con Intxaurreondo a través del Paseo de Txibili.

• La vivienda y el suelo para usos residenciales

La intervención consolida en su práctica totalidad el parque de viviendas preexistente (7.462 de 7.501), propiciando actuaciones de sustitución en las Areas de "La Herrera" y "Buenavista", ordenando pequeños nuevos desarrollos en "Oleta", "Arria", "Alto de Buenavista", "Eskalantegi", "Molinao" y "Las Mercedes" y previendo para un horizonte no programado 800 unidades más en "Auditz-Akular", resultando de todo ello un total de 1.844 nuevas viviendas y un aumento del total del número de viviendas equivalente a un 18,37%. Con ello, la densidad referida al suelo residencial se sitúa en 70,49 viv./ha de un tamaño medio aproximado de 90 m²(t). Las intervenciones de reforma se podrán acoger a las ayudas que al respecto prevé el Gobierno Vasco.

• Usos industriales

La propuesta contempla la consolidación de algunos "usos industriales" en las Areas de "Txingurri", "Jolastokieta" y "Papin", promoviendo su reordenación y reurbanización, así como su eventual terciarización, y plantea la transformación de los demás "usos industriales" incluidos en otras Areas en zonas ya residenciales ("Buenavista", "La Herrera"), ya terciarias ("Lardi-alde"), ya simplemente en comerciales, en el caso de locales que por su manifiesta incompatibilidad no sean adecuados para el desarrollo de tal uso ("Larratxo"). Con estos criterios se prevé la consolidación de 64.448 m²(t) de "uso industrial", la sustitución de 30.297 m²(t), la transformación progresiva de 16.771 m²(t) existentes en "plantas bajas" y la ordenación adicional de 141.516 m²(t); dando respuesta a la demanda de espacio adecuado para el traslado de actividades, para la ampliación de industrias o, incluso para la nueva implantación de éstas, básicamente en el Area industrial de nueva creación e iniciativa pública proyectada de "Landarro". Se suman a ella las propuestas realizadas para "Luzuriaga" y "Esnabide". La oferta industrial bruta en el Barrio aumenta consiguientemente en alrededor de un 100% que sin embargo equivale a un aumento neto de alrededor del 57,5%.

• Usos terciarios

Tan sólo 86.051 m²(t) se destinan en el Barrio a "usos terciarios" [de ellos 16.771 m²(t) están destinados en la actualidad a "usos industriales" en "plantas bajas"], superficie que se considera escasa en relación con la dimensión del mismo. Esta constatación, unida al objetivo recualificador de transformar progresivamente "usos industriales" en comerciales, oficinas, etc. y a la voluntad de propiciar un cambio global y una potenciación de la actividad y de la generación de riqueza a través del desarrollo del sector terciario, evitando por otro lado la total dependencia del Barrio en este sector de otras zonas de la ciudad, lleva a ordenar un importante nuevo desarrollo de Areas de diversa índole de servicio al Barrio. Así, se prevén 17.417 m²(t) en "Lardi-alde", nuevos desarrollos puntuales en "La Herrera" y "Buenavista" y la creación de un centro comercial a nivel ciudad de 47.250 m²(t) en "Garbera".

• Sistema viario y redes de transporte

La propuesta plantea la mejora de la accesibilidad y por ende de la red viaria. Así, se propone la remodelación integral del acceso de La Herrera ordenando un único punto de acceso a Arria y Larratxo. Para ello se da continuidad al "Paseo de Herrera" hasta conectarlo con una nueva vía que se proyecta construir paralela al talud del ferrocarril (R.E.N.F.E.) y se une ésta, por un lado con los paseos de Txingurri y de Larratxo, y por el otro al ramal de la variante con dirección a la Avda. Alcázar Eizsegui. Asimismo, se crea un paso superior para mejorar el acceso a "Buenavista" y se proyecta un nuevo acceso al Barrio desde el enlace de la autopista por el Este, a ejecutar de forma coordinada con las propuestas de desarrollo residencial e industrial previstas en "Auditz-Akular" y "Landarro" respectivamente. Se plantea adicionalmente la mejora de la relación del Alto de Buenavista y Arria con Antxo en Pasaia, la resolución de los accesos a las Areas industriales de "Luzuriaga" y "Papin" desde la "variante" y la mejora general del tráfico en el interior del Barrio. Estas acciones se complementan con la mejora del transporte público y de los itinerarios peatonales.

Por su parte, siempre que se diferencien dos o más "tipologías", se aplicará el "coeficiente" "1" a la que en cada caso se considere "característica"; a las restantes se aplicará un "coeficiente" mayor o menor, que en cualquier caso deberá respetar la proporcionalidad existente entre cada una de ellas y la "tipología característica" en el contexto de los "coeficientes" arriba expuestos.

4.6.2.4.- "Áreas de reparto" delimitadas expresamente y "aprovechamiento tipo".

Se consideran como tales las "áreas de reparto" "SU.1" a "SU.103" ⁽¹⁾, ambas incluidas, delimitadas en los planos "II.1.2.2 (a y b). Condiciones generales de asignación de aprovechamientos urbanísticos. Delimitación de áreas de reparto" y "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución"; estos últimos integrados en las respectivas "Normas particulares para las A.I.U." del presente proyecto.

Su delimitación responde a los criterios hasta el momento expuestos.

Por su parte, con carácter general y sin perjuicio de las matizaciones que se efectúan más adelante, el "aprovechamiento tipo" determinado en cada caso, es resultado directo de la consideración de la superficie de cada "área de reparto" y del "aprovechamiento lucrativo" previsto en cada caso.

En el "cuadro" "Determinación del aprovechamiento tipo en las áreas de reparto delimitadas expresamente" que se incluye seguidamente, se detallan los diversos condicionantes que en cada caso han sido tomados en consideración. En concreto, dicho "cuadro" conlleva el tratamiento diferenciado de las siguientes cuestiones:

- * La superficie de los terrenos incluidos en cada "área".

Además de la superficie total correspondiente, se determina en cada caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley del Suelo, la superficie computable a los efectos del cálculo del "aprovechamiento tipo", resultante concretamente de la exclusión de los terrenos adscritos a dotaciones públicas existentes.

- * Las "tipologías de uso y edificación" diferenciadas en cada "área" a los efectos de la determinación del "aprovechamiento tipo".

Tomando como referencia la sistemática planteada en este mismo Plan en cuanto a la "calificación global" y a la "calificación pormenorizada", dichas "tipologías" resultan a su vez de la ordenación propuesta en cada caso.

- * La "tipología de uso y edificación característica" de cada "área".

Se considera como tal, aquella que en cada caso resulta predominante en atención a los criterios de ordenación establecidos.

- * El "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada una de las "tipologías" diferenciadas en cada caso, resultante de las propuestas de ordenación planteadas
- * Los "coeficientes de ponderación" correspondientes a cada una de las "tipologías de uso y edificación" diferenciadas en cada "área".

⁽¹⁾ Los reajustes y modificaciones introducidos a lo largo de la tramitación del Plan General han justificado la eliminación de las "áreas de reparto" "SU.2", "SU.7", "SU.67" y "SU.88".

DETERMINACION DEL "APROVECHAMIENTO TIPO" EN LAS "AREAS DE REPARTO" DELIMITADAS EXPRESAMENTE (S.U.)

AREA DE REPARTO	REFERENCIA TERRITORIAL	SUPERFICIE TOTAL m ²	SUPERFICIE COMPUTABL E m ²	TIP. CARAC. USO/EDIF.	APROVECH. EDIFICAT. m ² (t)	COEFICIEN. PONDERAC.	APROVECH. LUCRATIVO m ² (t)uc	APROVECH. TIPO m ² (t)uc/m ²
AR."SU.1"	TA."AL.01.1"	6.848	3.428	A.300-VPL	3.800	2,00	7.200	
				A.300-VPP	1.440	1,00	1.440	
	TA."AL.01.3"	17.780	15.504	A.300-VPL			8.640	
				A.300-VPP	8.888	1,00	8.888	
	TOTAL	24.628	18.930	A.300-VPP			17.288	6,9132
AR."SU.2"	TA."AL.01.2"	6.800	4.530	A.300-VPL	6.884	2,00	17.768	3,9223
AR."SU.3"	U."AL.02.1"	2.840	2.442	b.100	3.014	1,00	3.014	1,2342
AR."SU.4"	TA."AL.01.4"	7.500	6.000	A.300-VPL	8.848	2,00	13.880	
				A.300-VPP	1.800	1,00	1.800	
	TA."AL.01.5"	4.500	2.100	c.000	7.535	1,00	7.535	
TOTAL	13.000	6.100					23.015	2,8413
AR."SU.5"	TA."AL.02.3"	5.440	3.760	b.100	3.760	1,00	3.760	1,0000
AR."SU.6"	TA."AL.02.4"	1.440	830	e.120	-	-	-	
	TA."AL.07.1"	51	51	f.120	-	-	-	
	UE."AL.08.1"	8.320	8.168	a.300	3.022	1,00	3.022	
	TA."AL.08.2"	1.080	1.080	f.120	-	-	-	
	U."AL.09.1"	15.972	15.717	a.400-VPP	2.452	0,50	1.226	
				a.400-VPL	1.532	1,25	1.915	
				a.410	1.532	1,25	1.915	
	TA."AL.13.1"	3.540	3.447	e.120	-	-	-	
	UE."AL.17.1"	3.840	3.040	a.400-VPL	1.218	1,25	1.520	
	Total	34.243	32.133	a.300	-	-	10.517	0,3273
AR."SU.8"	TA."AL.05.1"	34.834	29.866	c.000	17.417	1,00	17.417	0,5832
AR."SU.9"	TA."AL.12.1"	31.649	30.103	A.300-VPL	30.561	1,00	30.561	
				A.300-VPP	9.000	0,50	4.500	
				A.300-VPL	-	-	35.061	1,1647
AR."SU.10"	UE."AL.13.2"	2.520	2.322	a.500	812	1,00	812	0,35
AR."SU.11"	UE."AL.13.3"	4.360	4.012	a.500	1.203	1,00	1.203	0,30
AR."SU.12"	UE."AL.13.4"	8.337	8.337	a.410	2.250	1,00	2.250	0,27
AR."SU.13"	UE."AL.13.5"	9.750	9.750	a.300	2.437	1,00	2.437	0,25
AR."SU.14"	UE."AL.13.6"	8.940	7.560	a.410	2.721	1,00	2.721	0,36
AR."SU.15"	UE."AL.13.7"	2.040	1.640	a.500	721	1,00	721	0,44
AR."SU.16"	TA."AL.13.8"	4.522	4.489	a.400	1.391	1,00	1.391	0,31

**DOC "A" MEMORIA
CUADROS QUE SE MODIFICAN⁽¹⁾
PERTENECIENTES AL LIBRO II
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN DE LA MEMORIA DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

⁽¹⁾ Las casillas que se modifican se señalan con un sombreado

1.2.- AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA. (Régimen de desarrollo y ejecución)

ALTZA (AL)

AREAS	SUPERFICIE m ²	CLASIFIC. SUELO	REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION	
			Cond. gen.	Inic.Plan.
AL.01 LA HERRERA	86.000	SU.	P.E.R.I.	Ayuntam.
AL.02 TXINGURRI	38.700	SU.	Ejec. dir.	---
AL.03 LARRATXO	148.820	SU.	"	---
AL.04 ALTZA GAINA	186.380	SU.	"	---
AL.05 LARDI ALDE	34.834	SU.	Ejec. PERI	---
AL.06 JOLASTOKIETA	31.340	SU.	Ejec. dir.	---
AL.07 PIKABEA	23.540	SU.	"	---
AL.08 OLETA	54.160	SU.	"	---
AL.09 ARRIA	163.200	SU.	"	---
AL.10 CARRETERA N-1 (Tramo La Herrera/Buenavista)	59.400	SU.	" (1)	---
AL.11 LARRES	38.600	SU.	Ejec. dir.	---
AL.12 BUENAVISTA	41.959	SU.	P.E.R.I.	No determ.
AL.13 ALTO DE BUENAVISTA	80.955	SU.	Ejec. dir.	---
AL.14 ESALANTEGI	49.425	SU.	"	---
AL.15 MENDIBIL	8.580	SU.	"	---
AL.16 PUTXUZULO	9.860	SU.	"	---
AL.17 MOLINAO	18.220	SU.	"	---
AL.18 PAPIN	32.800	SU.	P.E.R.I.	Ayuntam.
AL.19 LANDARRO	292.120	NP.	Prog. Act.	No determ.
AL.20 GARBERA	236.676	UP.(1)	P. Parcial	Privada
AL.21 ESNABIDE	89.400	NP.	Prog. Act.	No determ.
AL.22 DON BOSCO (2)	8.120	SU.	Ejec. dir.	---
AL.23 LAS MERCEDES	50.900	SU.	"	---
AL.24 AUDITZ-AKULAR	463.100	NP.	Prog. Act.	No determ.
AL.25 LUZURIAGA	28.320	SU.	P.E.R.I.	No determ.
TOTALES				
SU.	224.313 m ²			
UE.	---			
UP."I"	236.676 m ²			
UP."II"	---			
NP.	844.620 m ²			
TOTAL "ALTZA"	2.305.609 m²			

AMARA BERRI (AM)

AREAS	SUPERFICIE m ²	CLASIFIC. SUELO	REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION	
			Cond. gen.	Inic.Plan.
AM.01 ENSANCHE DE AMARA (I)	96.984	SU.	Ejec. dir.	---
AM.02 ENSANCHE DE AMARA (II)	145.220	SU.	"	---
AM.03 ENSANCHE DE AMARA (III)	265.160	SU.	"	---
AM.04 ENSANCHE DE AMARA (IV)	123.839	UE.	Ejec. P.P.	---
AM.05 RIBERAS DE LOIOLA	311.359	UE.	M.P.P.(Op)	Ayuntam.
AM.06 IBAIALDE	23.440	UP.(1)	P.E.	Ayuntam.
AM.07 VARIANTE DE SAN SEBASTIAN (Tramo Amara/Riberas de Loiola)	40.120	SU.	Ejec. dir.	---
AM.08 ANOETA	201.880	SU.	"	---
AM.09 MORLANS-BEHERA	109.940	SU.	P.E.R.I.	Ayuntam.
TOTALES				
SU.	859.304 m ²			
UE.	435.198 m ²			
UP."I"	23.440 m ²			
UP."II"	---			
NP.	---			
TOTAL "AMARA"	1.317.942 m²			

(1) Parte del Area se incluye en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia cuya iniciativa corresponde a la Junta de Obras del Puerto

II.2.- ZONIFICACION GLOBAL DEL TERMINO MUNICIPAL

ZONIFICACION	SUELO URBANO	SUELO URBANIZB.	AREA URBANA	SUELO NO URBAN
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL				
A.100 Asent. Resid. Antiguos	140.560	-	140.560	-
A.200 de Ensanche	1.613.410	464.461	2.077.871	-
A.300 de Edificación Abierta	4.919.035	604.012	5.523.047	-
A.400 de Edific. Bajo Desarrollo	1.904.441	966.501	2.870.942	-
A.500 de Edificación Aislada	670.654	634.064	1.304.718	-
TOTAL A. ZONAS USO RESIDENCIAL	9.248.100	2.669.038	11.917.138	-
B. ZONAS DE USO INDUSTRIAL				
B.100 de Industria Intensiva	861.881	479.570	1.341.451	-
B.200 de Industria Especial	82.900	200.740	283.640	483.200
TOTAL B. ZONAS USO INDUSTRIAL	944.781	680.310	1.625.091	483.200
C. ZONAS DE USOS TERCIARIOS				
C.000 de Usos Terciar. Diversos	498.171	-	498.171	-
C.100 Parques Empresariales	-	1.304.470	1.304.470	-
C.200 Grandes Sup. Comerciales	-	231.876	231.876	-
TOTAL C. ZONAS USOS TERCIARIOS	498.171	1.536.346	2.034.517	-
D. ZONAS RURALES				
D.1 DE PROTECCION ESPECIAL				
D.100 de Protección Especial	-	-	-	6.216.737
D.110 Forestales Protegidas	-	-	-	3.532.500
D.120 de Protec. Vega Zubieta	-	-	-	255.500
TOTAL D.1 ZON.RUR.PROTEC.ESPEC.	-	-	-	10.004.737
D.200 ZONAS RURALES COMUNES	-	-	-	20.068.589
TOTAL D. ZONAS RURALES	-	-	-	30.073.326
E. SIST. GENERAL COMUNICACIONES				
E.1 SIST. GEN. REDES VIARIAS				
E.110 Autop.,Autov. y Carreteras	947.315	110.976	1.058.291	1.035.525
E.120 Vías Urbanas	900.127	163.514	1.063.641	-
TOTAL E.1 S.G. REDES VIARIAS	1.847.442	274.490	2.121.932	1.035.525
E.200 Redes Ferroviarias	164.048	7.520	171.568	126.033
E.300 Zonas Portuarias	70.893	-	70.893	-
TOTAL E. S.G. COMUNICACIONES	2.082.383	282.010	2.364.393	1.161.558
F. SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES				
F.100 Parques	536.017	292.077	828.094	-
F.200 Areas Recreativas	-	-	-	7.675.700
F.310 Cauces Fluviales	-	-	-	579.562
F.320 Playas	-	-	-	139.820
TOTAL F. S.G. ESPACIOS LIBRES	536.017	292.077	928.094	8.835.082
G. ZONAS DE EQUIP.COMUNITARIO				
G.000 de Equipam. Comunitario	1.111.692	252.020	1.363.712	-
TOTAL G. ZONAS EQUIP. COMUNIT.	1.111.692	252.020	1.363.712	-
H. ZONAS DE INFRAEST. SERVICIOS				
H.000 de Infraest. de Servicios	-	-	-	258.544
TOTAL H. ZONAS INFRAEST. SERV.	-	-	-	258.544
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	14.531.364	5.711.801	20.243.165	40.811.710
			61.054.875	

II.3.- ZONIFICACION GLOBAL DEL AREA URBANA POR BARRIOS

BARRIO	SUPERFICIE TOTAL m ²	A - ZONAS DE USO RESIDENCIAL					B - ZONAS USO INDUSTRIAL			C - ZONAS DE USOS TERCIARIOS			E - SIST. GRAL. DE COMUNICACIONES			F - S.G.E.L. F.100 PARQUES URBANOS m ²	G.000- ZONAS DE EQUIPAM. COMUNIT. m ²	H.000- ZONAS DE INFRAEST. DE SERV. m ²
		A.100 ASENTAM. RESIDEN. ANTIGUOS m ²	A.200 ENSANCHE m ²	A.300 EDIFICAC. ABIERTA m ²	A.400 EDIFICAC. DE BAJD DESARROLLO m ²	A.500 EDIFICAC. AISLADA m ²	B.100 INDUSTRIA COMUN m ²	B.200 INDUSTRIA ESPECIAL m ²	C.000 TERCIARIO DIVERSO m ²	C.100 PARQUE EMPRESAR. m ²	C.200 GRANDES SUPERFIC. COMERC. m ²	E.1 REDES VARIAS m ²	E.200 REDES FERROVIAR. m ²	E.300 ZONAS PORTUARIAS m ²				
ALIZA	2.285.809			732.844	641.396		35.780	68.040					20.713		83.740			
AMARA BERRI	1.317.942		701.208	82.820							1.350				214.918			
AÑORGA	1.228.853			103.020	113.803	397.740	229.690	82.900										
EL ANTIGUO-ONDARRETA	1.161.019		370.286	477.320	23.840	41.780										29.550		
ATEGORRIETA-ULUA	876.347			99.277	636.369													
AYETE	2.334.242			1.322.604	612.646	88.200												
CENTRO	1.160.080	116.410	613.848	26.480			25.780				19.087					171.470		
EGIA	1.064.320		18.920	480.992	136.760													
GROS	441.312		373.812															
IBAIETA	1.920.378			683.178	303.126	40.890	310.197	142.700		7.790						438.426		
IGELDO	306.722	10.760		18.444	146.466	82.168				34.760								
INTXALURRONDO	1.461.780			980.642	42.020					12.690								
LOIOLA-MARTUTENE	1.138.286			352.091	116.866	36.686	376.004									52.480		
MIRACRUZ-BIDEBIETA	671.060			269.883	231.940											187.540		
MIRAMON-ZORROAGA	2.651.115			6.052	119.200	618.664				21.740								
MIRAMON-ZORROAGA	422.280	13.390			43.530					360.520						224.908		
ZUBIETA	20.123.945	140.560	2.077.871	1.523.247	2.870.942	1.304.718	1.325.451	283.640		19.373	1.304.470	231.876				1.363.712	0	
SUBTOTALES				11.917.138			1.516.221			2.356.317						2.364.393	828.094	0
TOTALES AREA URBANA	20.123.945															1.383.712	828.094	0

II.4.1.- ZONIFICACION GLOBAL. ALTA (AL)

ALTA (AL)	SUPERFICIE TOTAL m²	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL					B. ZONAS USO INDUSTRIAL		C. ZONAS DE USOS TERCIARIOS			E. SIST. GRAL. DE COMUNICACIONES				F. S. G. E. L. F. 100 PARQUES URBANOS m²	G. 000 ZONAS DE EQUIPAM. COMUNIT. m²	H. 000. ZONAS DE SERVICIOS DE SERV. m²
		A. 100 ASENTAM. RESIDENCIAL ANTIGUOS m²	A. 200 ENSANCHE m²	A. 300 EDIFICAC. ABIERTA m²	A. 400 EDIFICAC. DE BAJO DESARROLLO m²	A. 500 EDIFICAC. AISLADA m²	B. 100 INDUSTRIA COMUN m²	B. 200 INDUSTRIA ESPECIAL m²	C. 000 TERCIARIO DIVERSO m²	C. 100 PARQUE EMPRESAR. m²	C. 200 GRANDES SUPERFIC. COMERC. m²	E. 1 REDES VIARIAS m²	E. 200 REDES FERROVIAR. m²	E. 300 ZONAS PORTUARIAS m²				
AL.01 LA HERRERA	89.800			75.800				8.000				225	6.776					
AL.02 TXINGURRI	48.200						37.800											
AL.03 LARRATXO	148.820			134.820														
AL.04 ALTA GAINA	186.380			186.340													9.000	
AL.05 LARDY ALDE	34.834							34.834										
AL.06 JOLASTORIETA	81.200						31.800											
AL.07 PIKABEA	23.840			18.340														
AL.08 OLETA	84.160			80.800														
AL.09 ARRIA	166.040			160.200														
AL.10 CARRETERA N4 (Tramo La Herrera/ Buena Vista)	69.400												18.736	20.488				
AL.11 LARRES	36.760															36.760		
AL.12 BUENAVISTA	41.959			36.779														
AL.13 ALTO DE BUENAVISTA	80.955																	
AL.14 ESALARTEGI	49.425			49.186														
AL.15 MENDIBIL	8.680			8.680										240				
AL.16 PUTXUZULO	9.860																	
AL.17 MOLINAO	18.220					18.220											9.860	
AL.18 PAPIN	32.800						32.800											
AL.19 LANDARRO	292.120						271.120											
AL.20 GARBERA	236.676																	
AL.21 ESNABIDE	89.400																	
AL.22 DON BOSCO"	8.120																	
AL.23 LAS MERCEDES	60.900			43.100														
AL.24 AUDITZ-AKULAR	463.100					442.220												
AL.25 LUZURIAGA	28.320						28.320										8.120	
SUBTOTALES		0	0	732.344	641.395	0	600.305	58.040	0	231.876	183.656	20.713	25.891	0	0	63.740	0	
TOTALES	0	0	732.344	641.395	0	600.305	658.345	0	231.876	183.656	20.713	25.891	230.300	0	0	63.740	0	

(1) El Area "AL.22" afecta a 48.200 m² adicionales pertenecientes al Término Municipal de Rentería.

III.1.1.- USOS RESIDENCIALES. ALTZA (AL)

ALTZA (AL) (A.I.U.)	SUPERFICIE ZONAL		SUPERFICIE DE TECHO				VIVIENDAS				TAMAÑO MEDIO m' (t)/viv	DENSIDAD viv/Ha
	EXISTENTE m' (t)	CONSOLID. m' (t)	PROYECTADA m' (t)	TOTAL RESULTANTE m' (t)	EXISTENTES n°	CONSOLID. n°	PROYECTADA n°	TOTAL RESULTANTE n°				
									m' (t)	m' (t)		
AL.01 La Herrera (a.300)	44.191	42.327	26.111	66.438	556	542	316	856	79,81	113,53		
AL.02 Txingurri (B.100) (a.500)	846	846	-	846	4	4	-	4	211,50	-		
AL.03 Larratxo (a.300) (a.400) (a.500) TOTAL	217.144 878 523	217.144 878 523	- - -	217.144 878 523	2.320 14 4	2.320 14 4	- - -	2.320 14 4	93,59 62,71 130,75	- - -		
AL.04 Altza Gaina (a.300) (a.400) (a.500) TOTAL	129.604 1.808 4.438	129.604 1.808 4.438	- - -	129.604 1.808 4.438	1.412 22 52	1.412 22 52	- - -	1.412 22 52	91,78 82,18 85,34	- - 89,33		
AL.06 Jolastokieta (B.100) (a.300)	776	776	-	776	8	8	-	8	97,00	-		
AL.07 Pikabea (a.300)	17.411	17.411	-	17.411	157	157	-	157	110,89	85,60		
AL.08 Oleta (a.300) (a.400) (a.500) TOTAL	39.424 1.413 132	39.424 1.413 132	3.022 - -	42.446 1.413 132	511 20 2	511 20 2	24 - -	535 20 2	79,33 70,65 66,00	- - 109,64		
AL.09 Arria (a.300) (a.400) (a.410) (a.500) TOTAL	126.227 424 560	126.227 424 560	- 3.984 1.532	126.227 4.408 1.532	1.640 7 4	1.640 7 4	- 36 8	1.640 43 8	76,96 102,51 191,50	- - 112,98		
AL.12 Buenavista (a.300)	17.203	15.583	28.214	43.797	160	142	296	438	100,00	122,42		
AL.13 Alto de Buenavista (a.300) (a.400) (a.410) (a.500) TOTAL	2.257 2.957 - 3.629	2.257 2.957 - 3.269	2.437 1.184 4.971 2.736	4.694 4.141 4.971 6.005	26 30 - 24	26 30 - 23	18 11 33 14	44 41 33 37	106,68 101,00 150,63 162,29	- - - 19,15		

III.2.3.- Parcelas "a.300 Residenciales de Edificación Abierta"

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			VIVIENDAS			TAMANO MEDIO m ² (t)/viv.
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECTADA m ² (t)	EXISTENTES n ^o	CONSOLID. n ^o	PROYECTADA n ^o	
ALZA	634.811	631.327	99.211	7.251	7.219	937	8.156
AMARA BERRI	910	-	45.000	9	-	500	500
AÑORGA	53.733	53.733	3.780	517	517	42	559
EL ANTIGUO-ONDARRETA	179.513	179.513	28.283	2.108	2.108	268	2.376
ATEGORRIETA-ULIA	71.180	70.447	2.666	774	769	24	793
AYETE	397.209	395.021	170.508	3.006	3.003	1.623	4.626
CENTRO	29.016	29.016	2.004	144	144	17	161
EGIA	302.654	301.640	65.269	3.559	3.550	684	4.234
IBAETA	252.420	244.137	78.597	2.146	2.118	783	2.901
IGELDO	31.825	31.825	6.084	186	186	68	254
INTXAURRONDO	398.060	398.060	75.097	4.343	4.343	709	5.052
LOIOLA-MARTUTENE	167.527	156.305	118.313	1.990	1.876	1.226	3.102
MIRACRUZ-BIDEBIETA	244.628	244.358	1.415	2.610	2.607	10	2.617
MIRAMON-ZORROAGA	2.805	2.805	-	36	36	-	36
TOTAL "a.300"	2.766.291	2.738.187	897.287	28.679	28.476	6.891	35.367

III.2.9.- Resumen Término Municipal

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	SUPERFICIE ZONAL		SUPERFICIE DE TECHO (1)				VIVIENDAS (1)				DENSIDAD viv/Ha	
	m ²		EXISTENTE	CONSOLID.	PROYECTADA	TOT. RESULT	EXISTENTES	CONSOLID.	PROYECTADA	TOT. RESULT		TAM. MEDIO
	m ²	m ²	m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	n ^o	n ^o	n ^o	n ^o		m ² (t)/viv
PARCELAS "a.100"	-	240.226	240.226	240.226	-	240.226	2.159	2.159	-	2.159	111,27	-
PARCELAS "a.200"	-	3.742.482	3.724.258	475.914	4.200.172	4.200.172	33.213	33.019	5.050	38.069	110,33	-
PARCELAS "a.300"	-	2.766.291	2.738.187	607.227	3.345.414	3.345.414	28.679	28.476	6.891	35.367	96,87	-
PARCELAS "a.400"	-	519.795	517.533	298.219	815.752	815.752	3.726	3.717	1.982	5.699	143,14	-
PARCELAS "a.410"	-	22.786	22.786	52.134	74.920	74.920	175	175	286	461	162,52	-
PARCELAS "a.500"	-	226.692	225.764	163.342	389.106	389.106	952	947	726	1.673	232,58	-
PARCELAS "a.600"	-	61.030	61.030	-	61.030	61.030	[24]	[17]	-	[24]	89,76	-
PARCELAS "NO RESIDENCIALES"	-	14.810	14.810	-	14.810	14.810	165	165	-	165	-	-
TOTAL "AREA URBANA" (1)	-	7.594.112	7.544.594	3.676.836	9.221.430	9.221.430	[24]69.069	[24]68.658	14.935	[24]83.593	110,36	-
BARRIOS												
ALIZA	1.259.639	657.849	653.697	389.367	843.064	843.064	7.501	7.462	1.625	9.087	92,78	72,14
AMARA BERRI	784.028	1.113.492	1.112.582	241.593	1.354.175	1.354.175	10.824	10.815	2.384	13.199	102,60	168,35
AÑORGA	614.563	87.021	87.021	66.602	153.623	153.623	752	752	305	1.057	145,34	17,20
EL ANTIGUO-ONDARRETA	913.225	503.336	505.336	235.502	740.838	740.838	(3)+ 4.800	(3)+ 4.800	2.232	(3)+ 7.032	104,23	76,88
ATEGORRIETA-ULIA	635.636	193.116	192.172	29.239	221.411	221.411	(8)+ 1.212	(8)+ 1.206	150	(8)+ 1.356	147,73	21,45
AYETE	1.933.450	548.824	544.893	267.402	812.295	812.295	(2)+ 3.835	(2)+ 3.830	2.185	(2)+ 6.015	133,53	31,50
CENTRO	755.536	1.473.331	1.458.831	54.055	1.512.886	1.512.886	(6)+ 10.771	(6)+ 10.628	842	(6)+ 11.470	131,05	151,81
EGIA	618.672	546.915	545.901	71.995	617.896	617.896	5.982	5.973	739	(2)+ 6.712	91,80	108,49
GROS	373.812	939.658	935.934	24.258	960.192	960.192	(1)+ 9.058	(1)+ 9.007	405	(1)+ 9.412	101,63	251,78
IBAEITA	289.993	289.435	281.152	125.772	406.924	406.924	2.378	2.350	1.069	3.419	119,02	36,80
IGELDO	257.820	68.797	68.679	17.367	86.046	86.046	334	333	111	444	193,80	17,22
INTXAURRONDO	1.132.782	556.047	556.047	114.575	670.622	670.622	(1)+ 5.470	(1)+ 5.470	981	(1)+ 6.451	106,36	56,95
LOIOLA-MARTUTENE	503.543	233.283	221.611	130.187	351.798	351.798	(1)+ 2.567	(1)+ 2.450	1.308	(1)+ 3.758	92,54	74,64
MIRACRUZ-BIDEBIETA	501.823	347.918	347.648	4.206	351.854	351.854	3.438	3.435	28	3.463	101,60	69,00
MIRAMON-ZORROAGA	742.816	27.523	27.523	96.257	123.780	123.780	123	123	505	628	197,10	8,45
ZUBIETA	56.920	5.567	5.567	8.459	14.026	14.026	24	24	66	90	155,84	15,81
TOTAL "AREA URBANA"	12.013.258	7.594.112	7.544.594	3.676.836	9.221.430	9.221.430	[24]69.069	[24]68.658	14.935	[24]83.593	110,36	72,06
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE (NU)	-	235.853	235.853	-	235.853	235.853	956	956	-	956	246,71	-
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	-	7.829.965	7.780.447	3.676.836	9.457.283	9.457.283	[24]70.025	[24]69.614	14.935	[24]84.549	111,97	-

[n^o] Residencias colectivas. Se excluyen para el cómputo del tamaño medio por vivienda.

(1) No se incluye en el cómputo de "usos residenciales" la superficie de 233.990 m²(t) (2.079 viv.) correspondiente a "usos terciarios" existentes en "plantas altas" en:

- AM.: 31.248 m²(t) (298 viv.) EG.: 2.411 m²(t) (26 viv.)
- AO.: 9.143 m²(t) (87 viv.) GR.: 41.541 m²(t) (415 viv.)
- AU.: 15.282 m²(t) (102 viv.) IN.: 3.635 m²(t) (33 viv.)
- CE.: 116.070 m²(t) (964 viv.) MB.: 14.660 m²(t) (154 viv.)

IV.1.- USOS INDUSTRIALES POR BARRIOS

ALTZA (AL)

ZONAS/(A.I.U.)	SUPERFICIE ZONAL m ²	SUPERFICIE DE TECHO			
		EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
AL.02 Txingurri (B.100)	32.200	22.492	22.492	-	22.492
AL.06 Jolastokieta (B.100)	31.340	20.557	20.557	2.221	22.778
AL.18 Papin (B.100)	32.800	21.399	21.399	-	21.399
AL.19 Landarro (B.100)	271.120	-	-	113.870	113.870
AL.21 Esnabide (B.200)	58.040	-	-	2.902	2.902
AL.25 Luzuriaga (B.100)	28.320	11.686	-	13.948	13.948
TOTALES					
B.100	395.780	76.134	64.448	130.039	194.687
B.200	58.040	-	-	2.902	2.902
TOTAL ALTZA	453.820	76.134	64.448	132.941	197.389

AÑORGA (AÑ)

AÑ.05 Añorgako Geltokia (B.100)	11.460	2.812	2.812	1.150	3.962
AÑ.06 Cementos Rezola (B.200)	82.900	21.262	21.262	1.063	22.325
AÑ.10 Belartza (B.100)	154.990	-	-	55.996	55.996
AÑ.11 Recalde (I) (B.100)	38.040	11.190	11.190	5.620	16.810
AÑ.12 Recalde (II) (B.100) (1)	25.200	10.094	10.094	-	10.094
TOTALES					
B.100	229.690	24.096	24.096	62.766	86.862
B.200	82.900	21.262	21.262	1.063	22.325
TOTAL AÑORGA	312.590	45.358	45.358	63.829	109.187

ATEGORRIETA-ULIA (AU)

AU.01 Manteo (A.300) (b.100)	-	476	476	-	476
TOTAL ATEGORRIETA-ULIA	-	476	476	-	476

EGIA (EG)

EG.03 Tabacalera (B.100)	25.780	23.695	23.421	-	23.421
TOTAL EGIA	25.780	23.695	23.421	-	23.421

(1) En Tº Mpal. de Lasarte-Oria, superficie zonal: 34.840 m²; superficie de techo: 13.552 m²(t)

IV.2.- USOS INDUSTRIALES. RESUMEN AREA URBANA POR "TIPOLOGIAS DE CALIFICACION"

IV.2.1.- Parcelas "b.100 Industria Común"

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	76.134	64.448	130.039	194.487
AÑORGA (1)	24.096	24.096	62.766	86.862
ATEGORRIETA-ULIA	476	476	-	476
EGIA	23.695	23.421	-	23.421
IBAETA	78.339	78.339	198.972	277.311
LOIOLA-MARTUTENE (2)	163.166	162.606	66.033	228.639
MIRACRUZ-BIDEBIETA	981	981	-	981
TOTAL "b.100"	366.887	354.367	457.810	812.177

Parcelas "b.200 Industria Especial"

ALTZA	-	-	2.902	2.902
AÑORGA	21.262	21.262	1.063	22.325
IBAETA	100	100	74.204	74.304
MIRAMON-ZORROAGA (3)	850	850	-	850
ZUBIETA	-	-	10.980	10.980
TOTAL "b.200"	22.212	22.212	89.149	111.361

"Usos Industriales" Area Urbana

b.100	366.887	354.367	457.810	812.177
b.200	22.212	22.212	89.149	111.361
TOTAL AREA URBANA	389.099	(4)376.579	546.959	923.538

V.1.- USOS TERCIARIOS POR BARRIOS

V.1.1.- USOS TERCIARIOS. ALTZA (AL)

ZONAS/(A.I.U.)	SUPERFICIE ZONAL m ²	SUPERFICIE DE TECHO			
		EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. (1) m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
AL.01 La Herrera en par. C.000 (en parcela residencial)	5.500	8.288	7.341	7.535	7.535
AL.03 Larratxo (en parcela residencial)	-	20.622	20.622	-	20.622
AL.04 Altza Gaina (2) (en parcela residencial)	-	7.073	7.073	-	7.073
AL.05 Lardi Alde (C.000)	34.834	-	-	17.417	17.417
AL.06 Jolastokieta (en parcela residencial)	-	264	264	-	264
AL.07 Pikabea (en parcela residencial)	-	5.210	5.210	-	5.210
AL.08 Oleta (en parcela residencial)	-	5.891	5.891	-	5.891
AL.09 Arria (en parcela residencial)	-	15.474	15.474	-	15.474
AL.12 Buenavista (en parcela residencial)	-	4.870	4.870	7.000	11.870
AL.14 Eskalantegi (en parcela residencial)	-	5.735	5.735	748	6.483
AL.17 Molinao (en parcela residencial)	-	150	150	-	150
AL.20 Garbera (C.200)	231.876	-	-	47.250	47.250
AL.23 Las Mercedes (en parcela residencial)	-	768	768	-	768
AL.24 Auditz-Akular (en parcela residencial)	-	-	-	5.000	5.000
TOTALES					
En parcela residencial (2)	-	74.345	73.398	13.849	87.247
C.000	-	-	-	17.417	17.417
C.200	-	-	-	47.250	47.250
TOTAL ALTZA	-	74.345	73.398	86.051	159.449

(1) Se incluyen los locales que se califican como "usos terciarios" aún cuando se ocupen por "usos industriales". Estos quedarán fuera de ordenación solo si resultan incompatibles con el uso característico asignado.

(2) Existen 7.247 m²(t) adicionales en "planta sótano".

16.771 m²(t) en "planta baja" se destinan en la actualidad a "uso industrial".

Se incluyen, además, 2.367 m²(t) que se destinan en la actualidad a "equipamiento comunitario" público.

V.2.2.- Parcelas "c.000 Usos Terciarios Diversos"

BARRIOS	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	-	-	24.952	24.952
AÑORGA	961	961	-	961
EL ANTIGUO-ONDARRETA	2.303	2.303	19.834	22.137
AYETE	1.596	1.596	10.180	11.776
CENTRO	18.736	18.736	1.050	19.786
EGIA	19.351	14.426	26.656	41.082
GROS	252	252	166	418
IBAETA	32.267	30.589	19.023	49.612
IGELDO	10.770	10.770	1.396	12.166
INTXAURRONDO	-	-	10.702	10.702
LOIOLA-MARTUTENE	1.787	1.787	-	1.787
MIRACRUZ-BIDEBIETA	33.303	4.003	42.310	46.313
ZUBIETA	2.101	2.101	8.330	10.431
TOTAL "c.000"	123.427	87.524	164.599	252.123

V.2.3.- Parcelas "c.100 Parques Empresariales"

MIRAMÓN-ZORROAGA	47.753	47.753	117.918	165.671
------------------	--------	--------	---------	---------

V.2.4.- Parcelas "c.200 Usos Comerciales Diversos"

ALTZA	-	-	47.250	47.250
AÑORGA	-	-	6.000	6.000
CENTRO	-	120	120	120
INTXAURRONDO	1.871	1.871	-	1.871
MIRACRUZ-BIDEBIETA	4.827	4.827	-	4.827
TOTAL "c.200"	6.818	6.818	53.250	60.068

V.2.5.- Parcelas "c.300 Hoteles"

AMARA	8.664	8.664	-	8.664
EL ANTIGUO-ONDARRETA	7.593	7.593	-	7.593
AYETE	7.840	7.840	-	7.840
CENTRO	16.177	16.177	-	16.177
EGIA	912	912	-	912
IBAETA	3.230	3.230	-	3.230
TOTAL "c.300"	44.416	44.416	-	44.416

V.2.6.- RESUMEN TOTAL "USOS TERCIARIOS" (Area Urbana)

TIPOLOGIA DE EDIFICACION	SUPERFICIE DE TECHO			
	EXISTENTE (1) m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
PARCELAS "c.000"	123.427	87.524	164.599	252.123
PARCELAS "c.100"	47.753	47.753	117.918	165.671
PARCELAS "c.200"	6.818	6.818	53.250	60.068
PARCELAS "c.300"	44.416	44.416	-	44.416
PARCELAS RESIDENCIALES (1)	1.083.720	1.073.321	199.790	1.273.111
TOTAL AREA URBANA	1.306.134	1.259.832	535.557	1.795.389

BARRIOS	EXISTENTE (1) m ² (t)	CONSOLID. m ² (t)	PROYECT. m ² (t)	TOTAL m ² (t)
ALTZA	74.345	73.398	86.051	159.449
AMARA BERRI	162.220	162.220	64.765	226.985
AÑORGA	7.324	7.324	6.000	13.324
EL ANTIGUO-ONDARRETA	62.684	62.684	58.498	121.182
ATEGORRIETA-ULIA	25.147	24.764	-	24.764
AYETE	19.281	19.281	16.239	35.520
CENTRO	398.197	391.154	26.525	417.679
EGIA	82.617	77.480	38.616	116.096
GROS	201.213	200.520	2.981	203.501
IBAETA	55.496	53.818	33.487	87.305
IGELDO	12.911	12.911	2.072	14.983
INTXAURRONDO	49.685	49.685	16.527	66.212
LOIOLA-MARTUTENE	25.715	24.714	15.033	39.747
MIRACRUZ-BIDEBIETA	79.122	49.702	42.310	92.012
MIRAMON -ZORROAGA	47.753	47.753	117.918	165.671
ZUBIETA	2.424	2.424	8.535	10.959
TOTAL AREA URBANA	1.306.134	1.259.832	535.557	1.795.389

- (1) Los datos incluyen las superficies destinadas en las "plantas altas" de las "parcelas residenciales" a "usos terciarios" [227.084 m²(t)], pero no consideran los locales de "sótano" destinados a estos "usos" [386.735 m²(t)].

Los datos del cuadro en relación a las "plantas bajas", y, los de los locales de "sótanos" del párrafo anterior, incluyen superficies ocupadas de hecho por "usos industriales". Estas son 109.899 m²(t) en "plantas bajas" -se estima que = 40.000 m²(t), por las características y condiciones de implantación de los "usos industriales" que las ocupan, implícitamente "fuera de ordenación", quedarán disponibles, y, podrán ocuparse por nuevas

ANEJO A LA MEMORIA Nº 1

**NORMA PARTICULAR VIGENTE PARA LAS TA."AL.01.1", "AL.01.2" y "AL.01.6"
LA HERRERA**

A.I.U. "AL.01 LA HERRERA" (Altza)(SUPERFICIE: 80.300 m²)I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se establece como objetivo prioritario la intervención en el Area desde criterios de recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.

Este objetivo deberá concretarse en la recuperación de los "espacios libres" y de las referencias como lugares de actividad e identidad.

- En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:
 - Mejora del acceso rodado al Area en particular y al barrio en general desde la "Avenida Alcalde José Elozegi", así como desde la "Variante", minimizando el impacto de los tráficos de paso. En particular se propone la unión de los Paseos de Herrera y Txingurri.
 - Resolución de la problemática relacionada con el saneamiento en coordinación con la propuesta viaria y renovación, en general, de las redes de distribución de infraestructuras, evitando las inundaciones hasta la fecha frecuentes en la zona baja del barrio, aprovechando para ello la ejecución de la estructura viaria descrita en el párrafo anterior, y proponiendo estudiar la elevación de la rasante general en la Plaza de San Luis hasta la correspondiente al paso bajo la carretera "N-I".
 - Reforma interior del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación generalizada de las construcciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaran "fuera de ordenación" o puedan declararse por el planeamiento pormenorizado, posibilitándose asimismo, intervenciones de sustitución y reordenación. Podría resultar así la ordenación de un total de 648 viviendas de las que 106 serían de nueva planta, mientras que 14 serían objeto de derribo.
 - Transformación de los usos y edificios industriales existentes en "residenciales" y "terciarios" preferentemente.
 - Reordenación de los aprovechamientos nuevos y sustitutorios de las edificaciones derribadas, mejorando las condiciones de habitabilidad, conformando los "espacios libres" públicos y liberando suelo dotacional.
 - Promoción de iniciativa pública de viviendas con los objetivos de garantizar el realojo en el ámbito de los sectores de población afectados por situaciones de "fuera de ordenación", etc. motivadas fundamentalmente por el objetivo de recualificación global del barrio, así como de ofertar viviendas a precio limitado en el ámbito.
 - Consolidación de los equipamientos existentes: frontón y escuelas, proponiéndose la ampliación de la dotación deportiva de estas últimas, como dotación para el barrio, así como la creación de un edificio singular de equipamiento en la "plaza de San Luis".
 - Nueva definición y urbanización de la "plaza de San Luis" y de los recorridos peatonales que acceden a ella y a los apeaderos de R.E.N.F.E. y Eusko Trenbideak, elevando la rasante general de la plaza hasta el nivel de este último y abordando la problemática relativa a las "barreras urbanísticas" existentes.
 - Ampliación de la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Formulación de un "plan especial de reforma interior" que concrete, ordene, priorice y defina las acciones a llevar a cabo, su gestión y su viabilidad económica; así como, en su caso, de un "programa estratégico de renovación integral" coordinado con aquél.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

• ZONA A.300/AL.01 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 61.300 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

· "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ :	60.160 m ² (t)
---	---------------------------

· Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- TA."AL.01.1":	
· "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa):	0,80 m ² (t)/m ²

- TA."AL.01.3":	
· "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):	0,50 m ² (t)/m ²

- Resto de parcelas:	Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente, salvo en las parcelas subedificadas situadas en el frente de la Avda. de Alcalde Elozegi en las que dicho aprovechamiento será el resultante de los parámetros que se indican a continuación.
----------------------	---

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- TA."AL.01.1":	Se consolidan el "perfil" y la "altura" de las edificaciones existentes.
- TA."AL.01.3":	IV / II - 15,00 m

- Parcelas subedificadas en el frente de la Avenida Alcalde Elozegi, medido en esta calle:	V(a) / II - 16,00 m ⁽²⁾
--	------------------------------------

· "Perfil de edificación":	IV(b) / II
· "Altura de edificación":	14,00 m.

Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las parcelas "a.300".

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽²⁾ La altura de edificación máxima en el frente de la calle Bertsolari Txirrite en el punto más desfavorable no superará 12,50 m.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
 - "Uso de vivienda":
 - Número de viviendas:
 - TA."AL.01.1": 18 viv.
 - TA."AL.01.3": 88 viv.
 - Régimen de "promoción"
 - TA."AL.01.3": VPP ("Viviendas de Protección Pública")⁽¹⁾
 - "Usos terciarios": Se autorizan en todas sus modalidades, con la sola excepción del "uso comercial" de 5ª categoría.
 - "Uso de garaje": Se autoriza en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

El P.E.R.I. podrá autorizar su disposición en Planta Baja.
- ZONA E.110/AL.01 (Carretera Interurbana /S.G.) (Superficie: 7.960 m²)
- ZONA E.120/AL.01 (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 4.040 m²)
- ZONA E.200/AL.01 (Red Ferroviaria /S.G.) (Superficie: 6.775 m²)
- ZONA E.300/AL.01 (Zona Portuaria /S.G.) (Superficie: 225 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: - SUELO URBANO
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 - PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE PASAIA
- Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en la TA."AL.01.1" y en la TA."AL.01.3" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.1"-.

⁽¹⁾ El "coeficiente medio" de venta será equivalente a "V.P.O." 1,40/1,54.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.1":
 - . "Áreas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:

0,6990 m²(t)/("A.300"-VPP)/m²

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

• Programa de Actuación:

- Iniciativa de planeamiento:
 - . P.E.R.I.:
 - . Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia:
- Formulación y presentación del planeamiento:
 - . P.E.R.I.:

- Ayuntamiento
- Junta de Obras del Puerto
- Un (1) año a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- El "plan especial de reforma interior" recogerá la ordenación prevista para el sistema general viario resolviendo en este el saneamiento mediante la creación de un nuevo colector.
- El "plan especial de reforma interior" ordenará un "espacio libre" de superficie superior a 2.000 m² en el entorno próximo de la actual "plaza de San Luis".

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- El "plan especial de reforma interior" contemplará la dotación de una zona deportiva y de "espacios libres" junto al Colegio "Romualdo de Toledo" ("Herrera Ikastetxea") con una extensión mínima de 4.000 m², así como una parcela con destino de "equipamiento comunitario" con un aprovechamiento mínimo de 1.400 m²(t).
- El "plan especial de reforma interior" recogerá las soluciones concretas de mejora de los accesos a las estaciones de ferrocarril de R.E.N.F.E. y de Eusko Trenbideak, así como al frontón.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución se remiten al "plan especial de reforma interior" a redactar con las precisiones establecidas en el apartado anterior, referido a la totalidad del Area, excepción hecha de la superficie afectada por el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia, que definirá en esta la Ordenación Pormenorizada
- Se declaran "fuera de ordenación" los edificios grafiados en tal situación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

A.I.U. "AL.02 TXINGURRI" (Altza)

(SUPERFICIE: 55.700 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo industrial existente definiendo las pautas para su eventual reconversión progresiva en "usos industriales" compatibles con los "residenciales" así como, preferentemente, en "usos terciarios".
- Remodelación de la accesibilidad al Area en particular y al barrio en general, ordenando nuevas trazas viarias así como reservas de suelo que permitan completar nuevos movimientos para la circulación rodada.

En particular se propone unir los Paseos de Txingurri y Larratxo y remodelar a continuación de esta unión la traza del acceso desde la Variante, planteándose la opción de resolver asimismo un carril de salida a la misma en dirección a "La Herrera". Se proyecta igualmente ensanchar la sección viaria existente.

- Consolidación de las edificaciones residenciales de tipología aislada existentes, autorizándose su sustitución o ampliación hasta agotar el "aprovechamiento" asignado, cabiendo la tramitación de un expediente de Normalización de fincas en aquellas situaciones afectadas por el nuevo viario.
- Urbanización de los "espacios libres" resultantes de la propuesta de ordenación, preservando el arbolado existente junto a la "regata de Txingurri".
- Definición de la dotación de plazas de aparcamiento para el Area.
- El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto. En el caso de las "unidades de ejecución" delimitadas deberán formular previamente los correspondientes "proyectos de gestión".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- ZONA B.100/AL.02 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 44.700 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio"
zonal:⁽¹⁾

39.413 m²(t)⁽²⁾

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽²⁾ Se incluyen en el cómputo en su totalidad los aprovechamientos localizados en semisótanos, autorizándose adicionalmente la construcción de sótanos con destino exclusivo a usos complementarios de los principales en particular a aparcamiento.

A.I.U. "AL.02 TXINGURRI" (Altza)

(SUPERFICIE: 55.700 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo industrial existente definiendo las pautas para su eventual reconversión progresiva en "usos industriales" compatibles con los "residenciales" así como, preferentemente, en "usos terciarios".

- Remodelación de la accesibilidad al Area en particular y al barrio en general, ordenando nuevas trazas viarias así como reservas de suelo que permitan completar nuevos movimientos para la circulación rodada.

En particular se propone unir los Paseos de Txingurri y Larratxo y remodelar a continuación de esta unión la traza del acceso desde la Variante, planteándose la opción de resolver asimismo un carril de salida a la misma en dirección a "La Herrera". Se proyecta igualmente ensanchar la sección viaria existente.

- Consolidación de las edificaciones residenciales de tipología aislada existentes, autorizándose su sustitución o ampliación hasta agotar el "aprovechamiento" asignado, cabiendo la tramitación de un expediente de Normalización de fincas en aquellas situaciones afectadas por el nuevo viario.
- Urbanización de los "espacios libres" resultantes de la propuesta de ordenación, preservando el arbolado existente junto a la "regata de Txingurri".
- Definición de la dotación de plazas de aparcamiento para el Area.
- El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto. En el caso de las "unidades de ejecución" delimitadas deberán formular previamente los correspondientes "proyectos de gestión".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA B.100/AL.02** (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 44.700 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio" zonal:⁽¹⁾

39.413 m²(t)⁽²⁾

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽²⁾ Se incluyen en el cómputo en su totalidad los aprovechamientos localizados en semisótanos, autorizándose adicionalmente la construcción de sótanos con destino exclusivo a usos complementarios de los principales en particular a aparcamiento.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Parcelas "b.100"
 - Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa):

1,00 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
 - Parcelas "a.500"
 - Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa):

0,20 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "b.100":
 - Nueva edificación:
 - "Perfil de edificación":
V / III
 - "Altura de edificación":
20,00 m.
 - Ocupación máxima de parcela:
60%
 - Parcelas con edificación consolidada:
 - Se consolidan, en cada caso, los "parámetros" de las edificaciones existentes.
 - Parcelas "a.500" (Condiciones de parcelación):
 - Superficie de parcela mínima:
1.800 m²(p)
 - Se autoriza la implantación de "usos terciarios", salvo los "comerciales" de 5ª categoría, en las parcelas "b.100".
 - Se autoriza la construcción de hasta dos (2) viviendas por parcela de 1.800 m², consolidándose sin embargo las situaciones preexistentes que superen esta determinación.
 - Se autoriza el "uso de garaje" en sus categorías 1º, 2º, 3º y 4º.
- Condiciones particulares de uso:

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- En las parcelas "b.100", en caso de nueva edificación, se dispondrá de una dotación mínima de aparcamientos de una (1) plaza por cada 50 m²(t).

• ZONA E.110/AL.02 (Autopista /S.G.)

(Superficie: 1.920 m²)

• ZONA E.120/AL.02 (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 9.080 m²)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

• Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

• Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

• Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1", UE."AL.02.2" y UE."AL.02.3" constituirán en cada caso un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.3", AR."SU.4" y AR."SU.5".

- Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado TA."AL.02.4" se incluyen en el "área de reparto" AR."SU.6".

- Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.3":

1,2342 m²(t)/("b.100")/m²

. AR."SU.4":

1,0000 m²(t)/("b.100")/m²

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

. AR."SU.5":	1,0000 m ² (t)("b.100")/m ²
. AR."SU.6":	0.3273 m ² (t)("a.300")/m ²

. "Áreas de reparto" "no delimitadas"
de forma expresa:

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Áreas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-.

* Características de la ordenación:⁽¹⁾

- "Uso industrial" ("terciario"):	38.567 m ² (t)
- "Uso residencial":	
. Parcelas "a.500" consolidadas:	846 m ² (t)
. Número de viviendas consolidadas:	4 viv.

⁽¹⁾ Datos con carácter informativo.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Se urbanizarán los nuevos "espacios libres" proyectados.
- Se ejecutará el nuevo viario proyectado así como las nuevas infraestructuras, y en particular la de saneamiento.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimitan en el Area las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1", UE."AL.02.2" y UE."AL.02.3", grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", con una extensión de 2.840 m², 9.480 m² y 5.440 m² respectivamente, en las que se actuará por el Sistema de Compensación.
 - Se delimita el ámbito denominado TA."AL.02.4", de 1.440 m², en el que se actuará por expropiación con el objeto de ejecutar el nuevo vial proyectado entre los Paseos de Larratxo y Txingurri.
 - Se delimita asimismo el "ámbito de expropiación" AE."AL.02.5", de 1.200 m², correspondiente a la propuesta de remodelación del Sistema General Viario relativo al acceso a la "variante".
- Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Se formularán "proyectos de obras ordinarias" para el desarrollo de la urbanización correspondiente a cada "unidad de ejecución".
 - El Ayuntamiento redactará un "proyecto de obras ordinarias" adicional para la ejecución del nuevo viario propuesto.
- Programa de ejecución:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 2.4.2 de las presente Normas.
 - Respecto a los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización", así como para los plazos de ejecución de la edificación, se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.
- Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Los titulares de los derechos correspondientes en cada "unidad de ejecución" financiarán la urbanización de intervenciones en cada ámbito, correspondiendo al Ayuntamiento la urbanización externa a las mismas.

A.I.U. "AL.06 JOLASTOKIETA" (Altza)

(SUPERFICIE: 37.940 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo industrial existente en el ámbito delimitado, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- Consolidación de la parcela "residencial" preexistente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

• ZONA B.100/AL.06 (Zonas Industriales Comunes) (Superficie: 37.940 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":⁽¹⁾ **30.418 m²(t)**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
- Se consolidan las edificaciones existentes, tanto "industriales" como "residenciales", en sus actuales condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría, autorizándose la ampliación de aquellas parcelas subedificadas.

- "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa):⁽²⁾ **0,68 m²(t)/m²**
- Ocupación máxima de "parcela": **40%**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I** (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera el "perfil" señalado).

- "Altura de edificación": **13,00 m** (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera la "altura" señalada).

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽²⁾ Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada.

A.I.U. "AL.06" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

Se consolida la parcela residencial "a.300" existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento con destino a ocho (8) viviendas y bajos comerciales.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

• Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

• Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

• Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-



ANEJO A LA MEMORIA Nº 2

**ENCARGO DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA RELATIVO AL AREA "AL.01 LA HERRERA"**



Donostia Urdia
Ayuntamiento de San Sebastián

IRTEERA - SALIDA	Donostia Urdia Ayuntamiento de San Sebastián
	1997 1 2 0 4
Zk/N.º U 2.516	

Hirigintza Planamendu eta Kudeaketa Atala
Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística

Ijentea, 1 - Tel. 481048 - 481000
20003 Donostia-San Sebastián

D. IÑAKI ZUBIZARRETA
Ramón Mº Lili, nº 2,6º dcha.
DONOSTIA

SI/CM (068/97)

La Alcaldía, previa deliberación por la Comisión de Gobierno, de fecha 25 de Noviembre de 1.997, aprobó la siguiente propuesta de resolución:

ENCARGO DE REDACCION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA RELATIVO AL AREA "AL.01 LA HERRERA".

A solicitud de la Dirección de Urbanismo, el Arquitecto D. Ignacio M. Zubizarreta ha formulado propuesta de trabajo para la redacción de un documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del vigente Plan General de Ordenación Urbana, relativo al Area "AL.01 La Herrera".

La modificación tiene por objeto:

- La redefinición de la ordenación prevista para el sistema general viario.
- La nueva definición y ordenación de la plaza de San Luis.
- La inclusión en el Area "AL.01", de terrenos ocupados por las empresas Ramón Vizcaino y Prosegur, y otros de propiedad municipal situados en el A.I.U. "Al.02", ya que los mismos son necesarios para desarrollar el nuevo sistema general viario.
- En lo referente al ámbito denominado "Rutilita" calificarlo como uso residencial.

El Letrado Asesor de Urbanismo con fecha 17 de



Donostia-Urdulain
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Planamendu eta Kudeaketa Atala
Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística

Ijentea. 1 - Tel. 481048 - 481000
20003 Donostia-San Sebastián

noviembre de 1.997, ha informado favorablemente la propuesta con diversas matizaciones.

Por cuanto antecede se propone que la Alcaldía, previa deliberación por la Comisión de Gobierno, apruebe la siguiente resolución:

PRIMERO.- Encargar al Arquitecto D. Ignacio M. Zubizarreta la redacción del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativo al Area "AL.01 La Herrera", de conformidad con la propuesta de trabajo presentada con fecha 14 de noviembre de 1.997, y las matizaciones contenidas en el informe del Letrado Asesor de Urbanismo de 17 de noviembre de 1.997.

Los honorarios por la realización del trabajo se fijan en 2.000.000,- pesetas (IVA incluido).

El gasto se imputará a la Partida 643.01 del Programa de Urbanismo del Presupuesto de 1.997.

SEGUNDO.- Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo D. Enrique Arana Arregui, para la suscripción del correspondiente contrato.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos.

Donostia-San Sebastián, 2 de Diciembre de 1.997

LA JEFE DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO DE
PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

"B" NORMAS URBANÍSTICAS

**NORMA PARTICULAR PARA EL A.I.U. "AL.01 LA HERRERA"
y MODIFICACIONES DE LAS NORMAS PARTICULARES DE:**

**"AL.02 TXINGURRI"
"AL.06 JOLASTOKIETA"**

A.I.U. "AL.01 LA HERRERA" (Altza)

(SUPERFICIE: 104.500 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se establece como objetivo prioritario la intervención en el Area desde criterios de recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.

Este objetivo deberá concretarse en la recuperación de los "espacios libres" y de las referencias como lugares de actividad e identidad.

- En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:
 - Mejora del acceso rodado al Area en particular y al barrio en general desde la "Avenida Alcalde José Elozegi", así como desde la "Variante", minimizando el impacto de los tráficos de paso. En particular se propone la unión del Paseo de Herrera con la parte baja del polígono con salida directa a la variante, solución concreta que se remite al P.E.R.I. a redactar.
 - Resolución de la problemática relacionada con el saneamiento en coordinación con la propuesta viaria y renovación, en general, de las redes de distribución de infraestructuras, evitando las inundaciones hasta la fecha frecuentes en la zona baja del barrio, aprovechando para ello la ejecución de la estructura viaria descrita en el párrafo anterior.
 - Reforma interior del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación generalizada de las construcciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaran "fuera de ordenación" o puedan declararse por el planeamiento pormenorizado, posibilitándose asimismo, intervenciones de sustitución y reordenación. Podría resultar así la ordenación de un total de 854 viviendas de las que 314 serían de nueva planta, mientras que 10 serían objeto de derribo.
 - Transformación de los usos y edificios industriales existentes en "residenciales" y "terciarios" preferentemente.
 - Reordenación de los aprovechamientos nuevos y sustitutorios de las edificaciones derribadas, mejorando las condiciones de habitabilidad, conformando los "espacios libres" públicos y liberando suelo dotacional.
 - Promoción de iniciativa pública de viviendas con los objetivos de garantizar el realojo en el ámbito de los sectores de población afectados por situaciones de "fuera de ordenación", etc. motivadas fundamentalmente por el objetivo de recualificación global del barrio, así como de ofertar viviendas a precio limitado en el ámbito.
 - Consolidación de los equipamientos existentes: frontón y escuelas, proponiéndose la ampliación de la dotación deportiva de estas últimas, como dotación para el barrio, así como la remodelación de la plaza de San Luis y la creación de un edificio mixto, de servicios a la comunidad en el sector bajo (plaza San Luis) y de comercio y viviendas sobre el nivel de la avenida Alcalde Elozegi.
 - Nueva definición y urbanización de la "plaza de San Luis" y de los recorridos peatonales que acceden a ella y a los apeaderos de R.E.N.F.E. y Eusko Trenbideak, y abordando la problemática relativa a las "barreras urbanísticas" existentes.
 - Ampliación de la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito.
 - Estudiar la creación de una vía peatonal de unión entre La Herrera y la zona de Arrobi (Arrobitxulo) atravesando la variante en el área del puente del ferrocarril de RENFE en el sector.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Formulación de un "plan especial de reforma interior" que concrete, ordene, priorice y defina las acciones a llevar a cabo, su gestión y su viabilidad económica; así como, en su caso, de un "programa estratégico de renovación integral" coordinado con aquél.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/AL.01 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 75.400 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: 84.931 m²(t)

. Asignando al:

- AR."SU.1": "uso de vivienda" "a.300" 14.707 m²(t)
- AR."SU.2": "uso de vivienda" "a.300" 8.884 m²(t)
- AR."SU.4": "uso de vivienda" "a.300" 10.720 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- TA."AL.01.1":
. "Edificabilidad sobre parcela"(Normativa): 1,075 m²(t)/m²

- UE."AL.01.2":
. "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa): 1,346 m²(t)/m²

- TA."AL.01.3".
Sectores: A) Ps. Bertsolari Txirrita
B) Calle Ederrena
. "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa): 0,74 m²(t)/m²

- TA."AL.01.4":
. "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa): 1,43 m²(t)/m²

- Resto de parcelas: Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente, salvo en las parcelas subedificadas situadas en el frente de la Avda. de Alcalde Elozegi en las que dicho aprovechamiento será el resultante de los parámetros que se indican a continuación.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- TA."AL.01.1": Se consolidan el "perfil" y la "altura" de las edificaciones existentes.
- UE."AL.01.2": V / II - 16,00 m
- TA."AL.01.3": V(a) 20,0 m
- TA."AL.01.4": IV / III - 13,00 m
- Parcelas subedificadas en el frente de la V / II - 17,00 m
Avenida Alcalde Elozegi, medido en esta calle:
. "Perfil de edificación": IV(b) / II
. "Altura de edificación": 14,00 m.

Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las parcelas "a.300".

1) Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda":
 - Número de viviendas:
 - TA."AL.01.1": 56 viv.
 - UE."AL.01.2": 80 viv.
 - TA."AL.01.3": 82 viv.
 - TA."AL.01.4": 96 viv.
 - Régimen de "promoción"
 - TA."AL.01.1": 40 VPP ("Viviendas de Protección Pública")
 - TA."AL.01.3": 66 VPP ("Viviendas de Protección Pública")⁽¹⁾
 - TA."AL.01.4": 20 VPP ("Viviendas de Protección Pública")
- * **ZONA C.000/AL.01** (Usos Terciarios Diversos) (Superficie: 5.262 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal" en parc. TA."AL.01.5"⁽²⁾: 7.535 m²(t)
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - TA."AL.01.5":
 - . "Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): 1,37 m²(t)/m²
 - . Parametro regulador de la fórmula de la edificación IV(a) / III 17,0 m
 - . Condiciones particulares de uso:
 - Se autorizan en todas sus modalidades, con la sola excepción del "uso comercial" de 5ª categoría.
 - Se autoriza en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - El P.E.R.I. podrá autorizar su disposición en Planta Baja.
 - . "Uso de garaje":
- * **ZONA E.110/AL.01** (Carretera Interurbana /S.G.) (Superficie: 10.960 m²)
- * **ZONA E.120/AL.01** (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 4.040 m²)
- * **ZONA E.200/AL.01** (Red Ferroviaria /S.G.) (Superficie: 6.775 m²)
- * **ZONA E.300/AL.01** (Zona Portuaria /S.G.) (Superficie: 225 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - SUELO URBANO
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - . En parcela "AL.01.1", "AL.01.3" "AL.01.4" y "AL.01.5" - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 - . En parcela UE."AL.01.2" - EJECUCIÓN DIRECTA DEL PLAN GENERAL
 - PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE PASAIA
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en la TA."AL.01.1" y en la TA."AL.01.3" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.1".

(1) El "coeficiente medio" de venta será equivalente a "V.P.O." 1,40/1,54.

(2) Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Los terrenos comprendidos en la UE."AL.01.2" constituyen un "área de reparto" única e independiente AR."SU.2".
 - Los terrenos comprendidos en la TA."AL.01.4" y en la TA."AL.01.5" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.4"-.
 - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
- . AR."SU.1": 0,9132 m²(t)uc/m²
 - . AR."SU.2": 3,9223 m²(t)uc/m²
 - . AR."SU.4": 2,8413 m²(t)uc/m²
- "Áreas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Áreas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

• Programa de Actuación:

- Iniciativa de planeamiento:
 - . P.E.R.I.:
 - . Parcela UE"AL.01.2"
 - . Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia:
 - Formulación y presentación del planeamiento:
 - . P.E.R.I.:
- Ayuntamiento
 - Ejecución directa del Plan General
 - Junta de Obras del Puerto
 - Un (1) año a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- El "plan especial de reforma interior" recogerá la ordenación prevista para el sistema general viario resolviendo en este el saneamiento mediante la creación de un nuevo colector.
- El "plan especial de reforma interior" ordenará un "espacio libre" de superficie superior a 2.000 m² en el entorno próximo de la actual "plaza de San Luis".
- El "plan especial de reforma interior" ordenará una vía peatonal sobre la variante para conectar las zonas de Herrera y Arrobi (Arrobi-Txulo.)

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

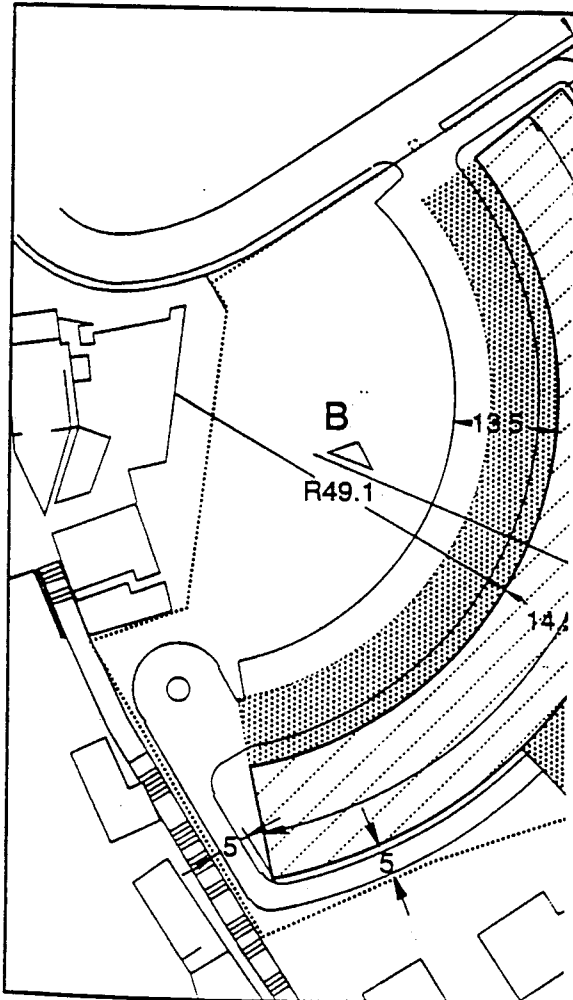
- * El "plan especial de reforma interior" contemplará la dotación de una zona deportiva y de "espacios libres" junto al Colegio "Romualdo de Toledo" ("Herrera Ikastetxea") con una extensión mínima de 4.000 m², así como una parcela con destino de "equipamiento comunitario" con un aprovechamiento mínimo de 1.400 m²(t).
- * El "plan especial de reforma interior" recogerá las soluciones concretas de mejora de los accesos a las estaciones de ferrocarril de R.E.N.F.E. y de Eusko Trenbideak, así como al frontón.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

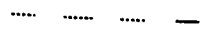


- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución se remiten al "plan especial de reforma interior" a redactar con las precisiones establecidas en el apartado anterior, referido a la totalidad del Area, excepción hecha de la superficie afectada por el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia, que definirá en esta la Ordenación Pormenorizada, y de aquella correspondiente a la parcela de "Rutilita", incluida en la "área de reparto" AR."SU.2" cuyas condiciones de ordenación se definen en el plano II.4 "ZONIFICACION PORMENORIZADA" y II.6 "CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE DOMINIO DE LA PARCELA UE."AL.01.2" del presente "Libro-Documento "B Normas Urbanísticas".
- * Se delimita el "ámbito de expropiación" AE."AL.01.7" de 1200 m2 correspondiente a la propuesta de remodelación del sistema general viario relativo al acceso a la "variante".
- * Así mismo se delimita el ámbito de expropiación AE."AL.01.6" de 250 m2 en el que se actuará con el objeto de ejecutar el nuevo vial proyecto entre la parte baja de Herrera y el Paseo de Herrera.
- Parcela de "Rutilita" (UE."AL.01.2")
 - . Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso se definen de forma pormenorizada en los gráficos "1" y "2" que acompañan a la presente norma particular.
 - . Corresponderá a los titulares del "aprovechamiento urbanístico" previsto en la misma la ejecución y abono de las obras de urbanización de los espacios de dominio y uso público resultantes en la misma, que serán objeto de un proyecto de obras complementarias de la edificación.
 - . La totalidad de la parcela constituirá una "unidad de ejecución" UE."AL.01.2" en la que se actuará por el "sistema de compensación".
 - . A los efectos del desarrollo y gestión del ámbito se estará a lo dispuesto en el "Convenio" formulado a suscribir por el Ayuntamiento y los propietarios del suelo incluido en la UE."AL.01.2".

PERFIL DE EI

A.I.U. "AL.01 LA HERRERA"



1. CONDICIONES DE EDIFICACION

-  Alineacion Maxima
-  Areas edificables s
-  Areas edificables e



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROIEKTOA
II.6

I. PROYECTO
II.6

U.E. "AL.01.2"
AR. "SU.2"

U.E. "AL.01.2"
AR. "SU.2"

**"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA**

**MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"**

ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA

REDACTOR

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Parcelas "b.100"
 - . Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa): 1,00 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
 - Parcelas "a.500"
 - . Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa): 0,20 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "b.100":
 - . Nueva edificación:
 - "Perfil de edificación": V / III
 - "Altura de edificación": 20,00 m.
 - Ocupación máxima de parcela: 60%
 - . Parcelas con edificación consolidada:
 - Se consolidan, en cada caso, los "parámetros" de las edificaciones existentes.
 - Parcelas "a.500" (Condiciones de parcelación):
 - . Superficie de parcela mínima: 1.800 m²(p)
- Condiciones particulares de uso:
 - Se autoriza la implantación de "usos terciarios", salvo los "comerciales" de 5ª categoría, en las parcelas "b.100".
 - Se autoriza la construcción de hasta dos (2) viviendas por parcela de 1.800 m², consolidándose sin embargo las situaciones preexistentes que superen esta determinación.
 - Se autoriza el "uso de garaje" en sus categorías 1º, 2º, 3º y 4º.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- En las parcelas "b.100", en caso de nueva edificación, se dispondrá de una dotación mínima de aparcamientos de una (1) plaza por cada 50 m²(t).

* **ZONA E.120/AL.02** (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 6.680 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1" y UE."AL.02.3" constituirán en cada caso un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.3" y AR."SU.5"-.

- Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado TA."AL.02.4" se incluyen en el "área de reparto" AR."SU.6".

- Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.3":

1,2342 m²(t)("b.100")/m²

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

. AR."SU.5":	1,0000 m ² (t)("b.100")/m ²
. AR."SU.6":	0,3273 m ² (t)("a.300")/m ²
. "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:	- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento. En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

* Características de la ordenación:⁽¹⁾

- "Uso industrial" ("terciario"):	29.100 m ² (t)
- "Uso residencial":	
. Parcelas "a.500" consolidadas:	846 m ² (t)
. Número de viviendas consolidadas:	4 viv.

(1) Datos con carácter informativo.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Se urbanizarán los nuevos "espacios libres" proyectados.
- * Se ejecutará el nuevo viario proyectado así como las nuevas infraestructuras, y en particular la de saneamiento.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimitan en el Area las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1" y UE."AL.02.3", grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", con una extensión de 2.840 m² y 5.440 m² respectivamente, en las que se actuará por el Sistema de Compensación.
 - Se delimita el ámbito denominado TA."AL.02.4", de 1.440 m², en el que se actuará por expropiación con el objeto de ejecutar el nuevo vial proyectado entre los Paseos de Larratxo y Txingurri.
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Se formularán "proyectos de obras ordinarias" para el desarrollo de la urbanización correspondiente a cada "unidad de ejecución".
 - El Ayuntamiento redactará un "proyecto de obras ordinarias" adicional para la ejecución del nuevo viario propuesto.
- * Programa de ejecución:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 2.4.2 de las presente Normas.
 - Respecto a los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización", así como para los plazos de ejecución de la edificación, se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Los titulares de los derechos correspondientes en cada "unidad de ejecución" financiarán la urbanización de intervenciones en cada ámbito, correspondiendo al Ayuntamiento la urbanización externa a las mismas.

A.I.U. "AL.06 JOLASTOKIETA" (Altza)

(SUPERFICIE: 31.340 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo industrial existente en el ámbito delimitado, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- Consolidación de la parcela "residencial" preexistente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

• ZONA B.100/AL.06 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 31.340 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal":⁽¹⁾

25.126 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolidan las edificaciones existentes, tanto "industriales" como "residenciales", en sus actuales condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría, autorizándose la ampliación de aquellas parcelas subedificadas.

- "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa):⁽²⁾

0,68 m²(t)/m²

- Ocupación máxima de "parcela":

40%

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

III / I (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera el "perfil" señalado).

- "Altura de edificación":

13,00 m (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera la "altura" señalada).

(1) Dato de carácter informativo.

(2) Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada.

A.I.U. "AL.06" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso: Se consolida la parcela residencial "a.300" existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento con destino a ocho (8) viviendas y bajos comerciales.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: - SUELO URBANO
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL
- Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto": - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo": - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo 2.2.2 de las presentes Normas-.

A.I.U. "AL.06" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

* Características de la ordenación:⁽¹⁾

- "Uso industrial":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Existente: 25.126 m²(t)
 - Proyectado (estimado): 2.221 m²(t)
 - . Parcela industrial: 25.920 m²
 - . Superficie de parcela ocupada: 16.434 m²
- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio": 776 m²(t)
 - . Número de viviendas: 8 viv.
- "Usos terciarios"
("Usos comerciales" en "planta baja"
de parcela "a.300"): 264 m²(t)

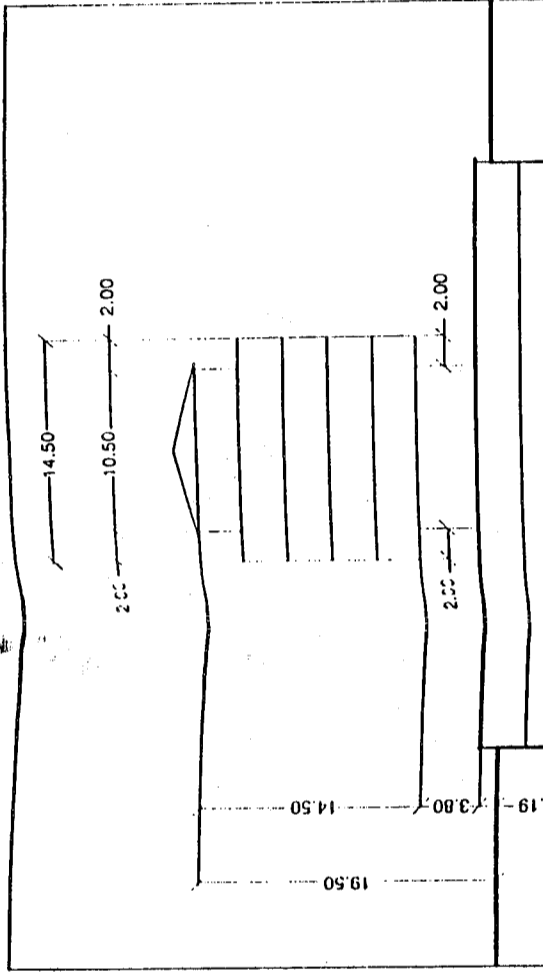
Donostia - San Sebastián, Mayo 1.998



Fdo.: I. Zubizarreta Gerediaga.- Arquitecto

(1) Datos de carácter informativo.

"C" PLANOS



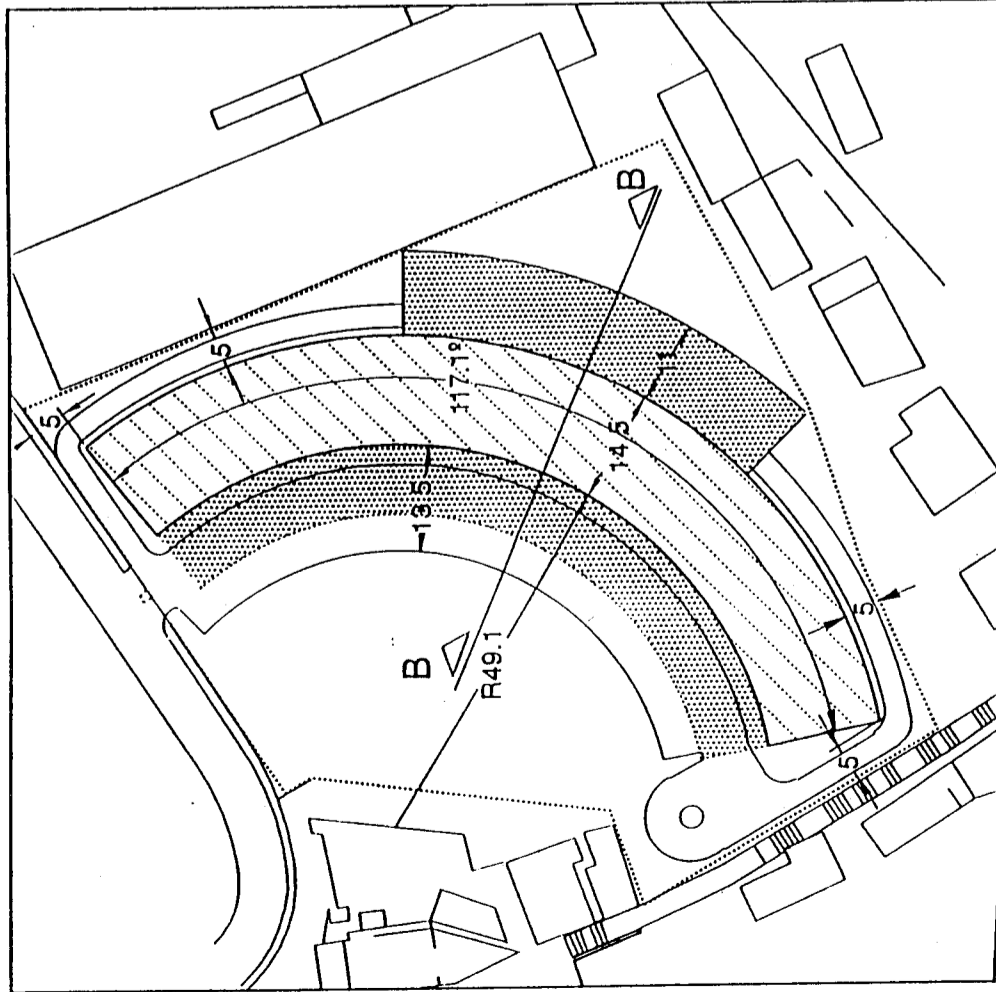
PERFIL DE EDIFICACION

3. SECCION B-B

ESCALA 1:1000

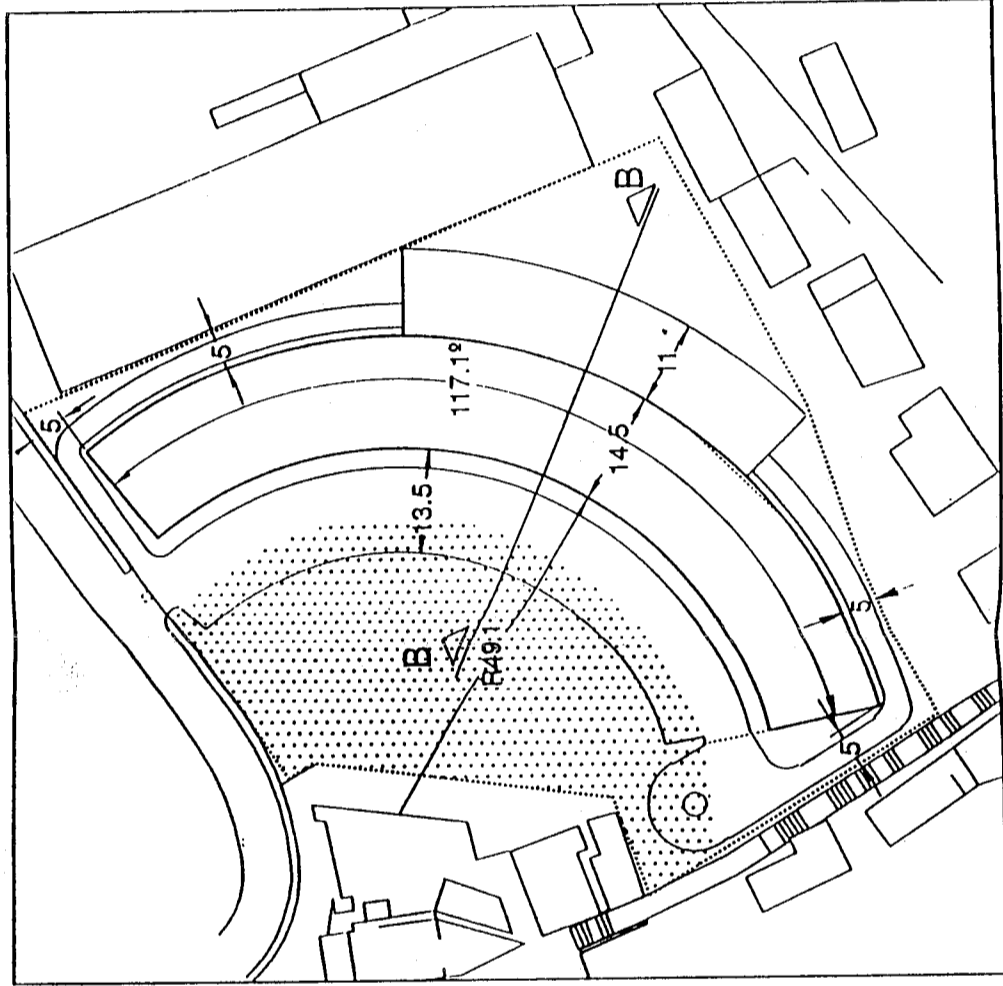
A.I.U. "AL.01 LA HERRERA"

U.E. "AL.01.2"
AR. "SU.2"



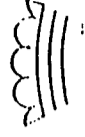
1. CONDICIONES DE EDIFICACION ESCALA 1:1000

- Alineacion Maxima
- ▨ Areas edificables sobre rasante
- ▩ Areas edificables en subsuelo



2. CONDICIONES DE DOMINIO ESCALA 1:1000

- ▭ Dominio Privado
- ▩ Dominio y uso publico



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROIEKTOA
II.6

I. PROYECTO
II.6

U.E. "AL.01.2"
AR. "SU.2"

U.E. "AL.01.2"
AR. "SU.2"

"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A. TI DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"

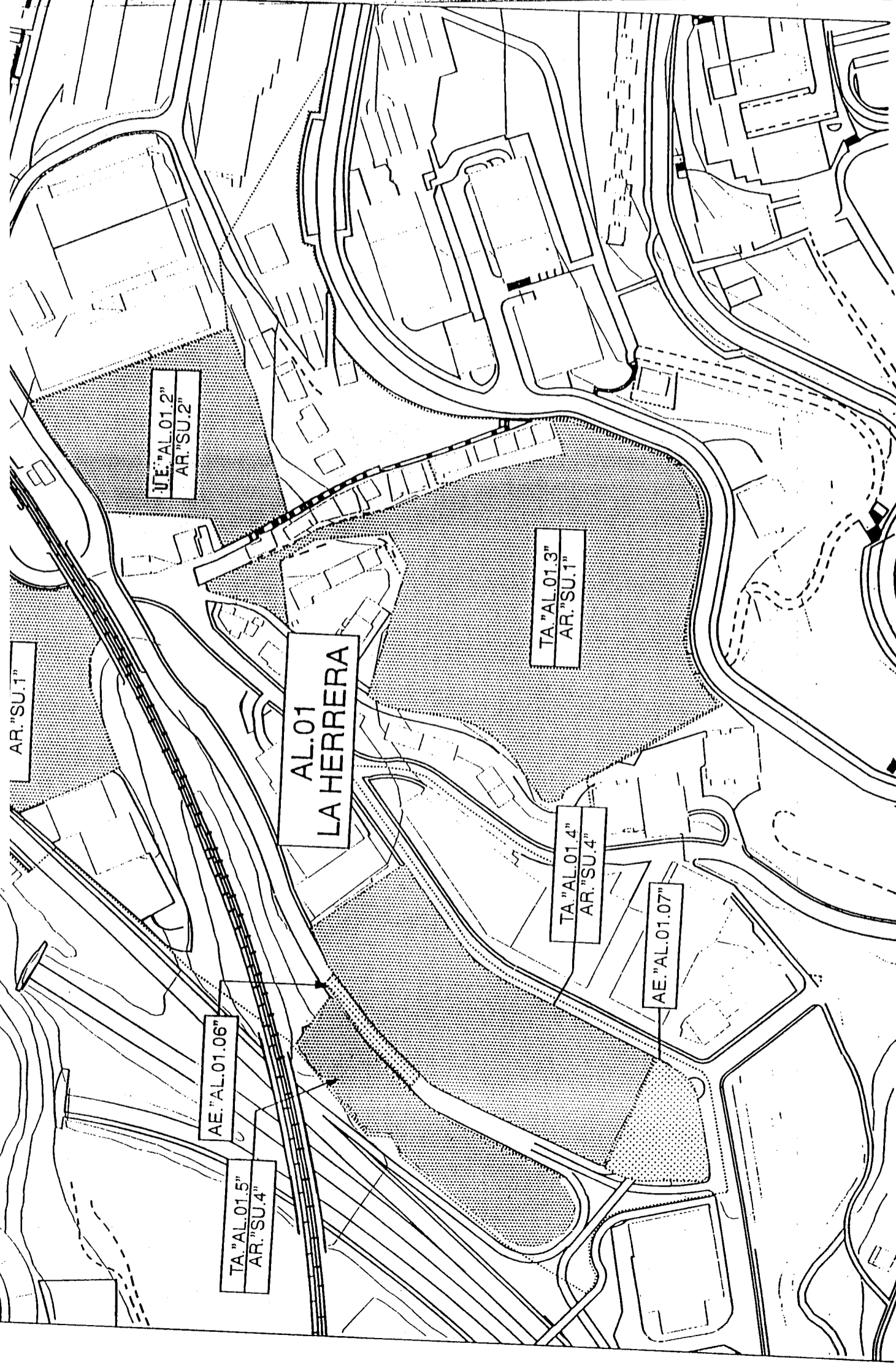
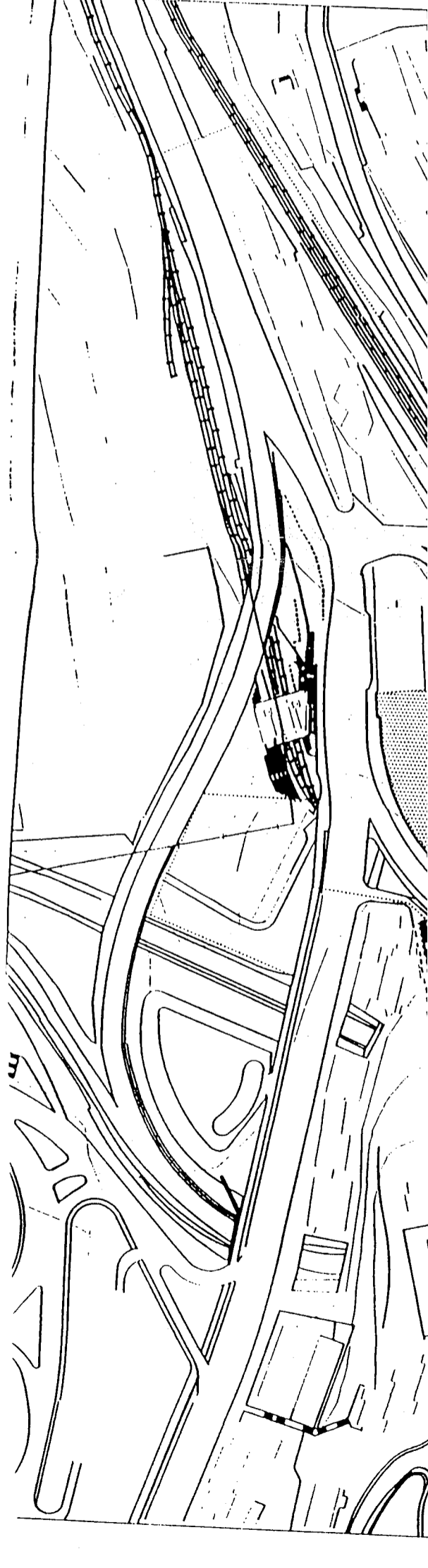
ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA

REDACTOR

IGNACIO M ZUBIZARRETA



PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN

ARTICULO 1.º

ARTICULO 2.º

ARTICULO 3.º

ARTICULO 4.º

ARTICULO 5.º

ARTICULO 6.º

ARTICULO 7.º

ARTICULO 8.º

ARTICULO 9.º

ARTICULO 10.º

ARTICULO 11.º

ARTICULO 12.º

ARTICULO 13.º

ARTICULO 14.º

ARTICULO 15.º

ARTICULO 16.º

ARTICULO 17.º

ARTICULO 18.º

ARTICULO 19.º

ARTICULO 20.º

ARTICULO 21.º

ARTICULO 22.º

ARTICULO 23.º

ARTICULO 24.º

ARTICULO 25.º

ARTICULO 26.º

ARTICULO 27.º

ARTICULO 28.º

ARTICULO 29.º

ARTICULO 30.º

ARTICULO 31.º

ARTICULO 32.º

ARTICULO 33.º

ARTICULO 34.º

ARTICULO 35.º

ARTICULO 36.º

ARTICULO 37.º

ARTICULO 38.º

ARTICULO 39.º

ARTICULO 40.º

ARTICULO 41.º

ARTICULO 42.º

ARTICULO 43.º

ARTICULO 44.º

ARTICULO 45.º

ARTICULO 46.º

ARTICULO 47.º

ARTICULO 48.º

ARTICULO 49.º

ARTICULO 50.º

ARTICULO 51.º

ARTICULO 52.º

ARTICULO 53.º

ARTICULO 54.º

ARTICULO 55.º

ARTICULO 56.º

ARTICULO 57.º

ARTICULO 58.º

ARTICULO 59.º

ARTICULO 60.º

ARTICULO 61.º

ARTICULO 62.º

ARTICULO 63.º

ARTICULO 64.º

ARTICULO 65.º

ARTICULO 66.º

ARTICULO 67.º

ARTICULO 68.º

ARTICULO 69.º

ARTICULO 70.º

ARTICULO 71.º

ARTICULO 72.º

ARTICULO 73.º

ARTICULO 74.º

ARTICULO 75.º

ARTICULO 76.º

ARTICULO 77.º

ARTICULO 78.º

ARTICULO 79.º

ARTICULO 80.º

ARTICULO 81.º

ARTICULO 82.º

ARTICULO 83.º

ARTICULO 84.º

ARTICULO 85.º

ARTICULO 86.º

ARTICULO 87.º

ARTICULO 88.º

ARTICULO 89.º

ARTICULO 90.º

ARTICULO 91.º

ARTICULO 92.º

ARTICULO 93.º

ARTICULO 94.º

ARTICULO 95.º

ARTICULO 96.º

ARTICULO 97.º

ARTICULO 98.º

ARTICULO 99.º

ARTICULO 100.º

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN

ARTICULO 1.º

ARTICULO 2.º

ARTICULO 3.º

ARTICULO 4.º

ARTICULO 5.º

ARTICULO 6.º

ARTICULO 7.º

ARTICULO 8.º

ARTICULO 9.º

ARTICULO 10.º

ARTICULO 11.º

ARTICULO 12.º

ARTICULO 13.º

ARTICULO 14.º

ARTICULO 15.º

ARTICULO 16.º

ARTICULO 17.º

ARTICULO 18.º

ARTICULO 19.º

ARTICULO 20.º

ARTICULO 21.º

ARTICULO 22.º

ARTICULO 23.º

ARTICULO 24.º

ARTICULO 25.º

ARTICULO 26.º

ARTICULO 27.º

ARTICULO 28.º

ARTICULO 29.º

ARTICULO 30.º

ARTICULO 31.º

ARTICULO 32.º

ARTICULO 33.º

ARTICULO 34.º

ARTICULO 35.º

ARTICULO 36.º

ARTICULO 37.º

ARTICULO 38.º

ARTICULO 39.º

ARTICULO 40.º

ARTICULO 41.º

ARTICULO 42.º

ARTICULO 43.º

ARTICULO 44.º

ARTICULO 45.º

ARTICULO 46.º

ARTICULO 47.º

ARTICULO 48.º

ARTICULO 49.º

ARTICULO 50.º

ARTICULO 51.º

ARTICULO 52.º

ARTICULO 53.º

ARTICULO 54.º

ARTICULO 55.º

ARTICULO 56.º

ARTICULO 57.º

ARTICULO 58.º

ARTICULO 59.º

ARTICULO 60.º

ARTICULO 61.º

ARTICULO 62.º

ARTICULO 63.º

ARTICULO 64.º

ARTICULO 65.º

ARTICULO 66.º

ARTICULO 67.º

ARTICULO 68.º

ARTICULO 69.º

ARTICULO 70.º

ARTICULO 71.º

ARTICULO 72.º

ARTICULO 73.º

ARTICULO 74.º

ARTICULO 75.º

ARTICULO 76.º

ARTICULO 77.º

ARTICULO 78.º

ARTICULO 79.º

ARTICULO 80.º

ARTICULO 81.º

ARTICULO 82.º

ARTICULO 83.º

ARTICULO 84.º

ARTICULO 85.º

ARTICULO 86.º

ARTICULO 87.º

ARTICULO 88.º

ARTICULO 89.º

ARTICULO 90.º

ARTICULO 91.º

ARTICULO 92.º

ARTICULO 93.º

ARTICULO 94.º

ARTICULO 95.º

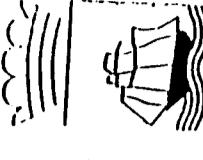
ARTICULO 96.º

ARTICULO 97.º

ARTICULO 98.º

ARTICULO 99.º

ARTICULO 100.º



Donostia Udalea
Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROIEKTOA
II.5

GARAPEN, HIRIGINTZA
KUDEAKETA ETA
EXEKUZIARAKO
BALDINTZAK

H.I.A. "AL.01 LA HERRERA" A.I.U. "AL.01. LA HERRERA"

1:2.000 ESKALA

"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

II. PROYECTO
II.5

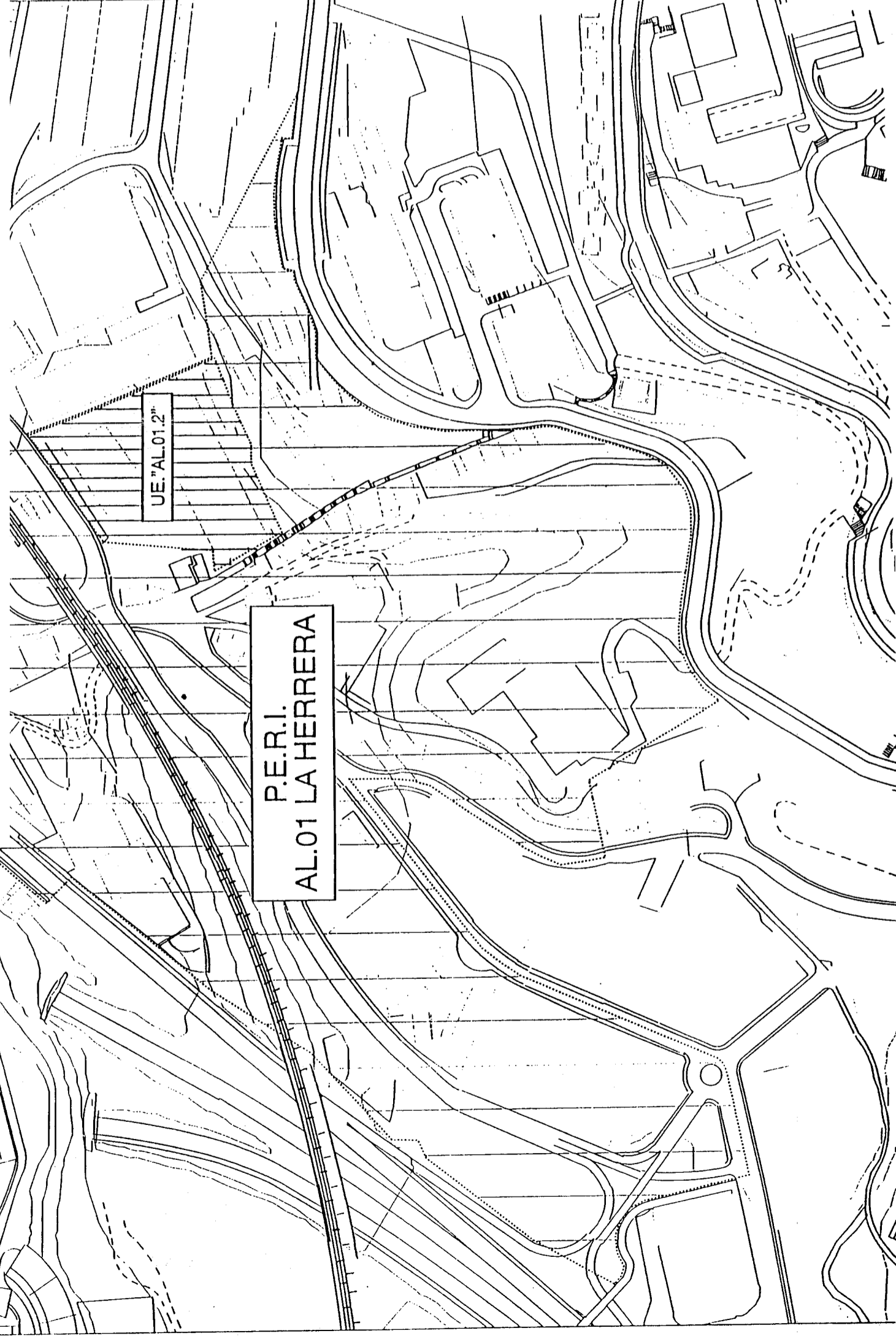
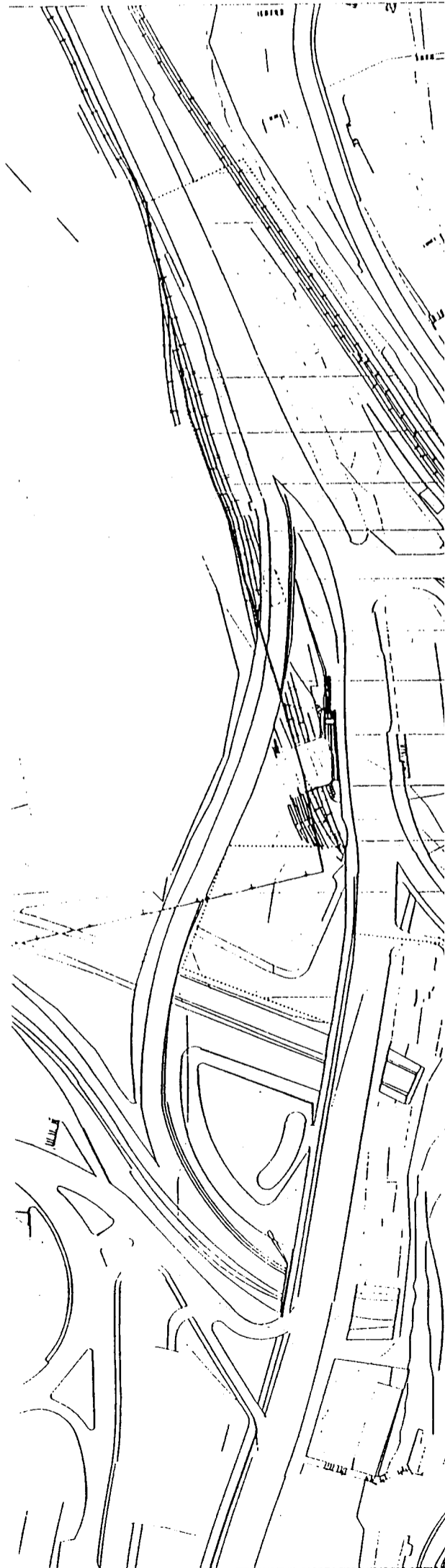
CONDICIONES DE
DESARROLLO
GESTION URBANISTICA
Y EJECUCION

A.I.U. "AL.01. LA HERRERA"

ESCALA 1:2.000

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"

AVANCE DE ORDENACION

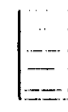


PLAGINTZA BEREZIARI
 ECTURIKO HIRI URZORUA



SUELCO URBANO SUJETO A
 PLANTEAMIENTO ESPECIAL

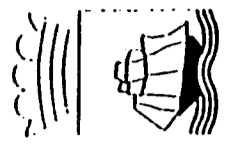
± 300 ERAIKUNTZA
 IREKIKO



± 300 PARCELAS
 RESIDENCIALES DE

SIZITEGI-PARTZELAK

EDIFICACION ABIERTA



Donostiako Udala
 Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROIEKTOA

II.4

ZEHETASUNEKO
 ZONAGINTZA

H.I.A.

II. PROYECTO

II.4

ZONIFICACION
 PORMENORIZADA

A.I.U.

"AL.01-LA HERRERA"

"AL.01 LA HERRERA"

1:2.000 ESKALA

ESCALA 1:2.000

"AL.01 LA HERRERA"
 H.I.A.ri DAGOKION
 DONOSTIAKO
 PLAN OROKARREN
 ALDAKETA

MODIFICACION DEL
 PLAN GENERAL DE
 SAN SEBASTIAN
 REFERIDA AL A.I.U.
 "AL.01 LA HERRERA"

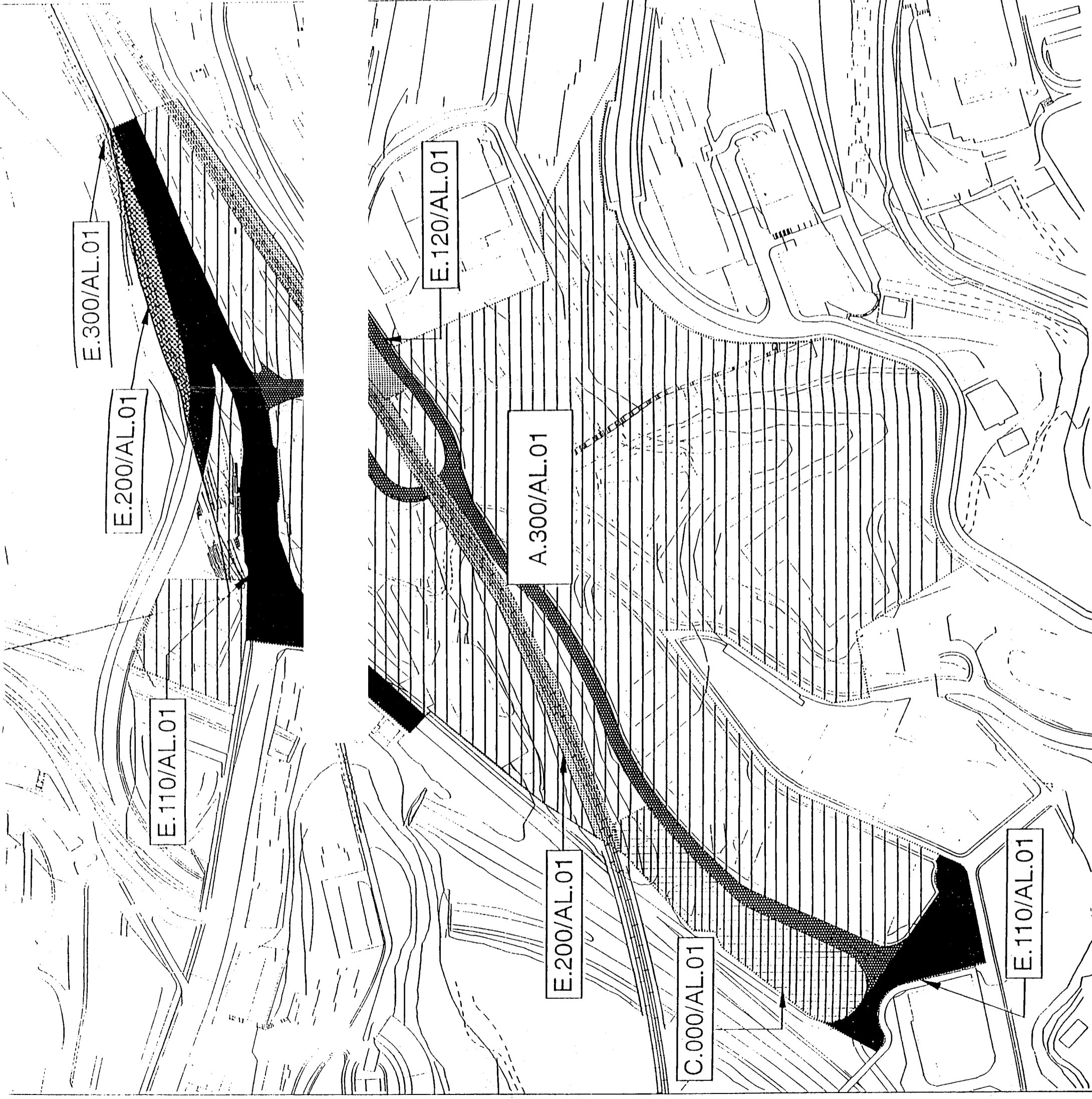
ORDENAZIOKO AURRERAPENA
 1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
 MAYO DE 1998

REDAKTOREA

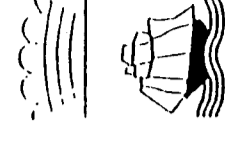
REDACTOR





1.10 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.10 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.11 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.11 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.12 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.12 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.13 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.13 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.14 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.14 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.15 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.15 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.16 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.16 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.17 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.17 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.18 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.18 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.19 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.19 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.20 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.20 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.21 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.21 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.22 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.22 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.23 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.23 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.24 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.24 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.25 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.25 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.26 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.26 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.27 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.27 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.28 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.28 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.29 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.29 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.30 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.30 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS

1.31 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.31 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.32 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.32 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.33 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.33 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.34 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.34 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.35 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.35 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.36 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.36 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.37 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.37 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.38 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.38 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.39 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.39 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.40 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.40 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.41 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.41 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.42 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.42 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.43 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.43 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.44 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.44 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.45 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.45 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.46 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.46 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.47 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.47 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.48 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.48 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.49 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.49 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS
1.50 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS	1.50 ESPACIO LIBRE DE SERVICIOS



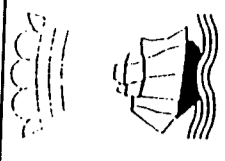
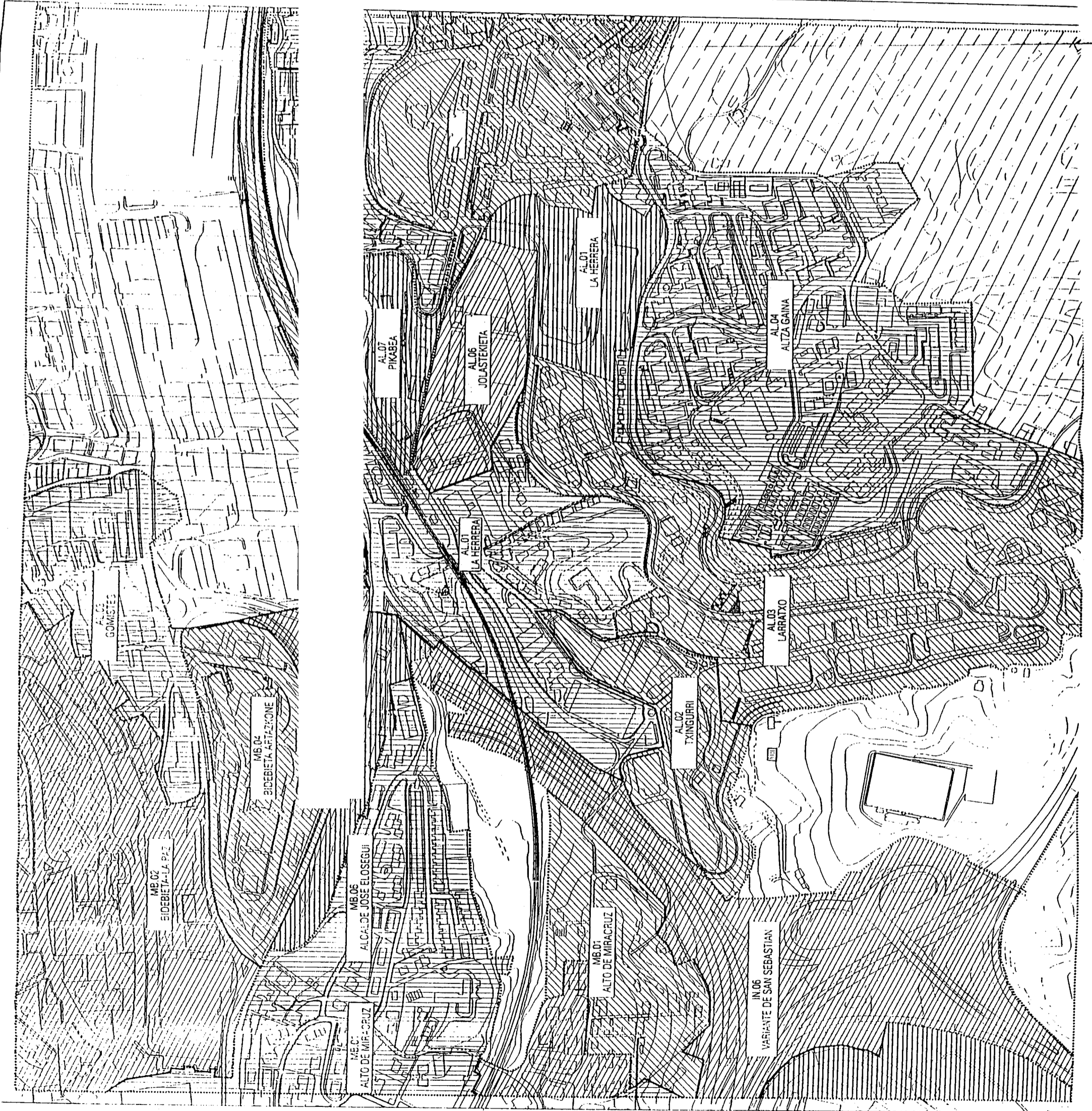
Donostia Udaia
Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROYECTO
II.3
OROKORRA ZONAKATZE ZONIFICACION GLOBAL
H.I.A. "AL.01 LA HERRERA" A.I.U. "AL.01 LA HERRERA"

1:2.000 ESKALA
1:2.000 ESCALA
"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA
MODIFICACION DEI
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"

ORDENAZIOKO AURERAPENA
1998ko MAITZA
AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA *[Signature]* REDACTOR



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastian

II. PROIEKTOA
II.2
LURZORUAREN
SAILKAPENA
HIRGINTZA
INTERBENTZIOKO
AREEN MUGAKETA

II. PROYECT
II.2
CLASIFICACION
SUELO
DELIMITACION
"AREAS DE INTERV."
URBANISTICA

1:5.000 ESKALA

ESCALA 1:5.000

"AL.OI LA HERRERA"
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKORAREN
ALDAKETA

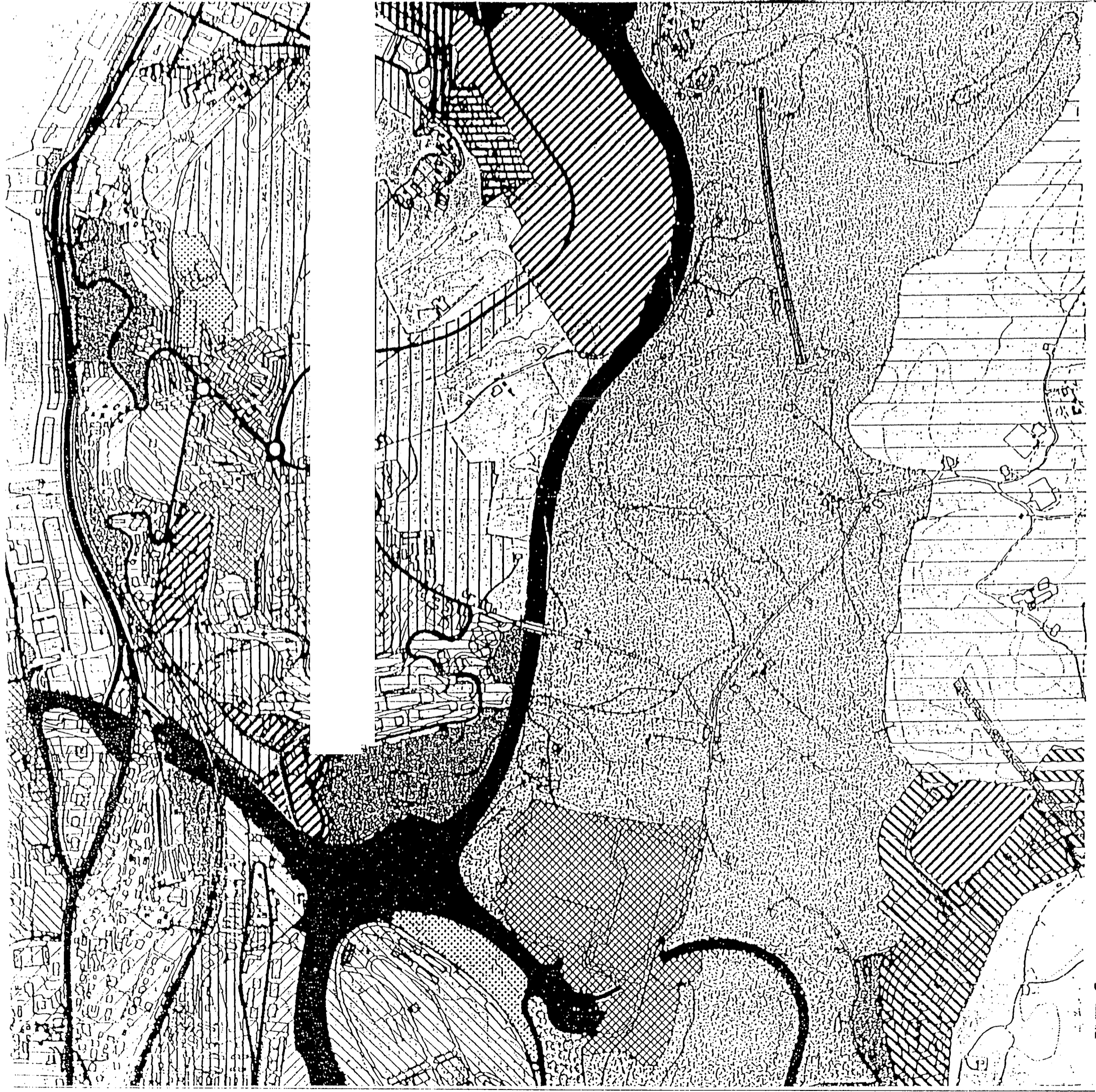
MODIFICACION
PLAN GENERAL
SAN SEBASTI/
REFERIDA AL A.
"AL.OI LA HERRE

ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

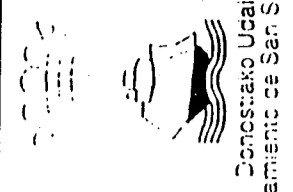
AVANCE DE ORDENACI
MAYO DE 1998

REDAKTOREA

RENDAKTOR




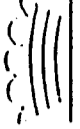
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA
ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA	ERREKREAZIÓNGARTEA



II.1 PROIEKTOA II.1 PROYECTOS
 II.1 II.1
 OROKORRA ZONAGINTZA ZONIFICACION GLOBA
 ESCALA: 1:10.000 ESCALA: 1:10.000
 "AL.01 LA HERRERA" MODIFICACION DEL
 H.I.A.01 DAGOKION PLAN GENERAL DE
 DONOSTIAKO SAN SEBASTIAN
 PLAN OROKARREN REFERIDA AL A.I.U
 ALDAKETA "AL.01 LA HERRERA"

ORDENAZIOKO AURRERAPENA AVANCE DE ORDENACION
 1998ko MAITZA MAYO DE 1998

REDAKTOREA REDACTOR




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTOA
II.0
MUGAKETA
PROPOSAMENA
1:2.000 ESKALA

II. PROYECTO
II.0
DELIMITACION
PROPUESTA
ESCALA 1:2.000

“AL.01 LA HERRERA”
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U
“AL.01 LA HERRERA”

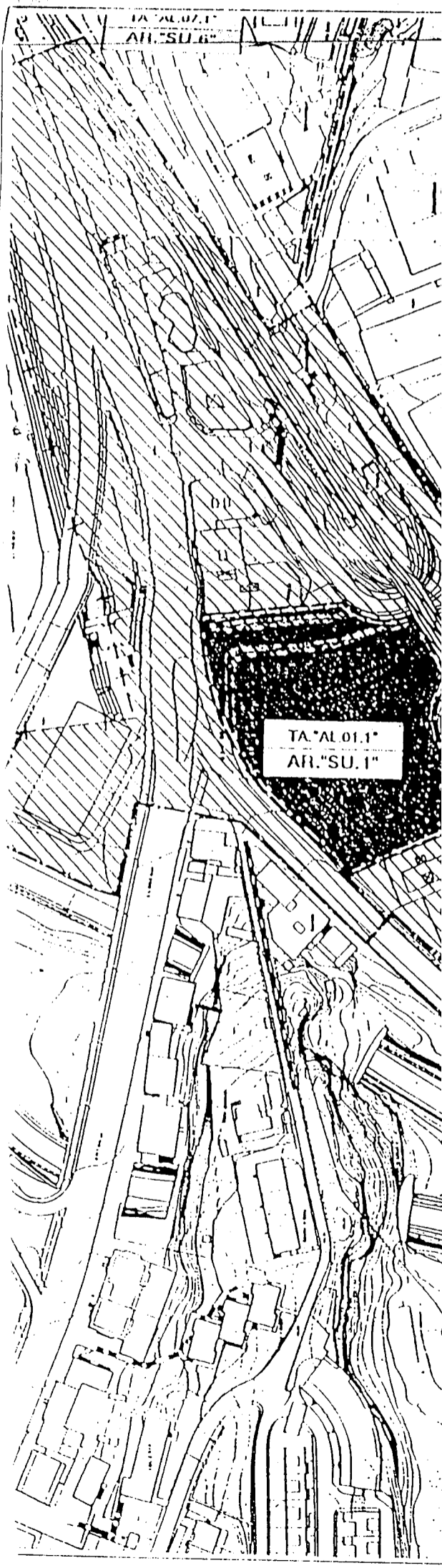
ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

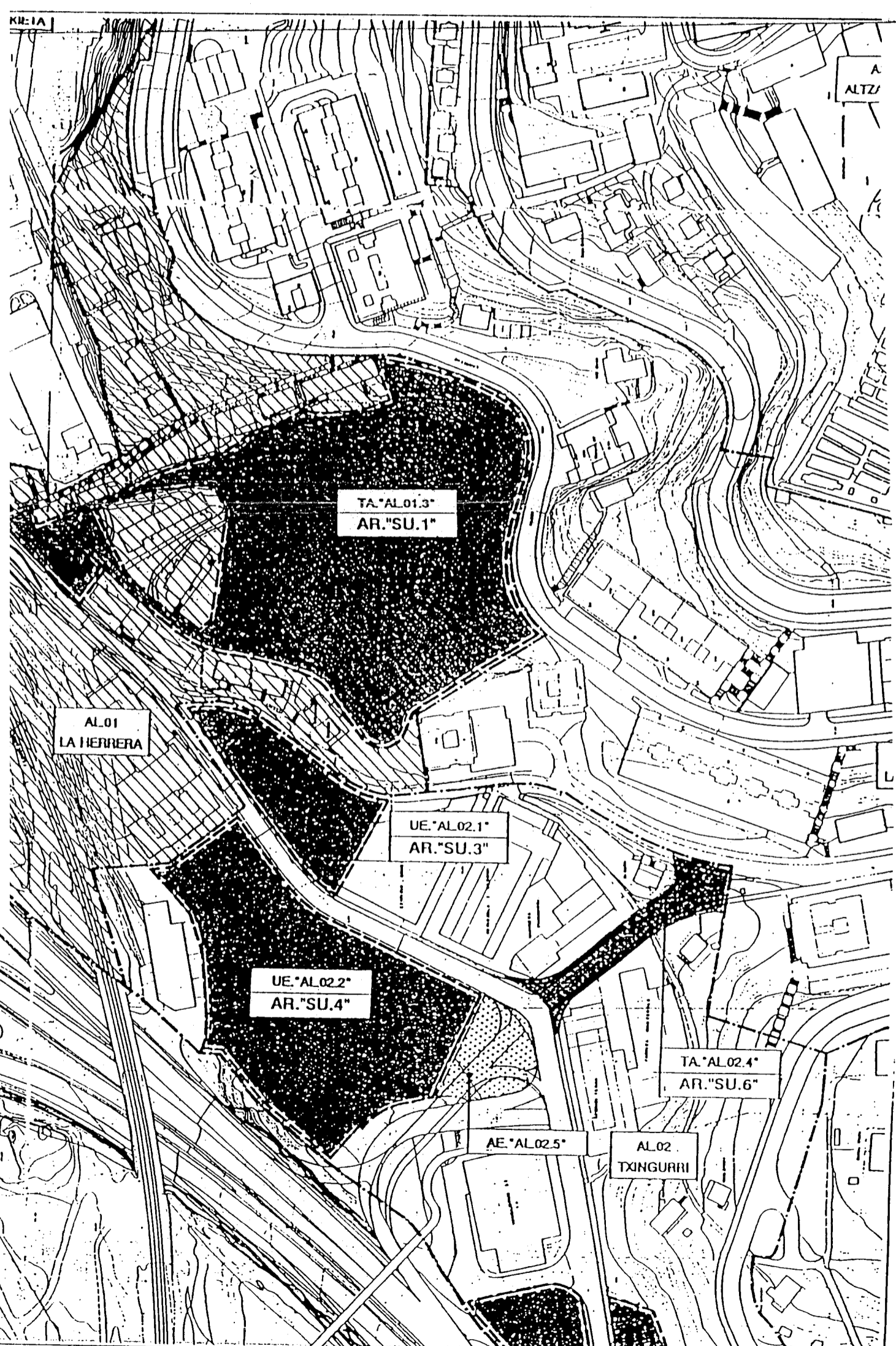
REDAKTOREA

REDACTOR

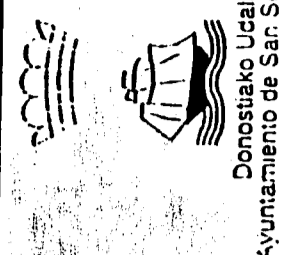
IGNACIO M. ZUBIZARAIN



1. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN.
 2. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE LA HERRERA.
 3. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE TXINGURRI.
 4. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE BALDINTZAK.
 5. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE IPAR AREA.
 6. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE BERRIZARIBARREN.
 7. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN.
 8. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.
 9. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.
 10. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.



1. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN.
 2. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE LA HERRERA.
 3. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE TXINGURRI.
 4. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE BALDINTZAK.
 5. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE IPAR AREA.
 6. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE BERRIZARIBARREN.
 7. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN.
 8. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.
 9. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.
 10. PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA ZONA DE GARAPEN Y HIRIGINTZA.



I. INFORMAZIOA
 1.6
PLANOAREN ZATIA
 4. Herrera Alza Auzoko Arau Berezibarraren, Hirigintza Kudeaketak eta Erektzioarako Baldintzak (Ipar Area)

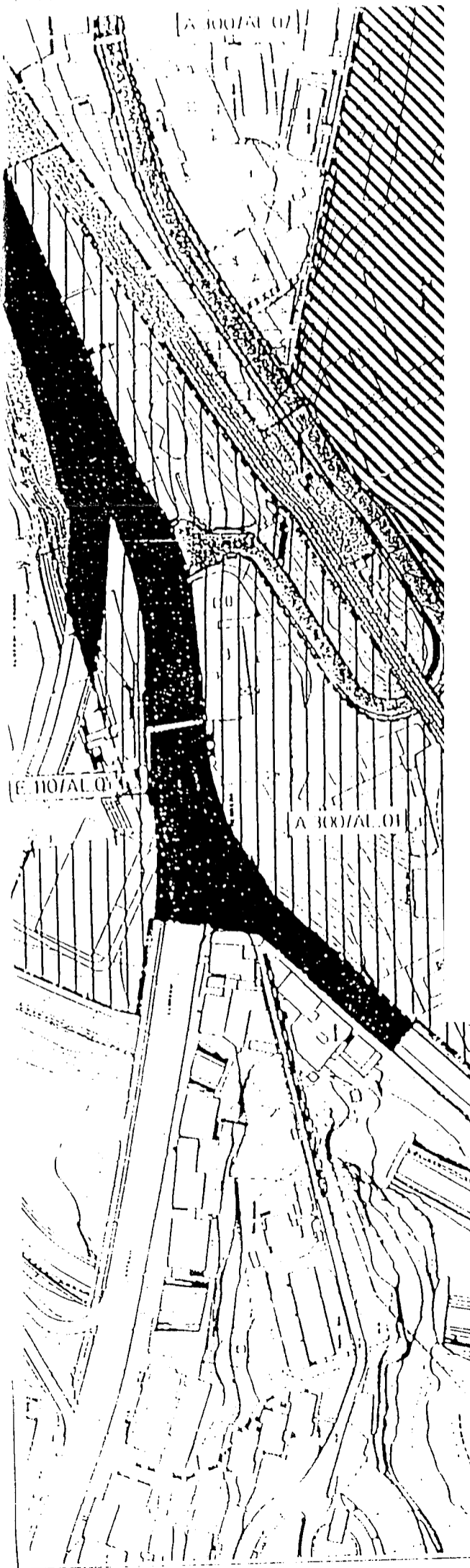
ESCALA 1:2.000
 ESCALA 1:2.000

"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A.1 DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

"AL.01 LA HERRERA"
MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"

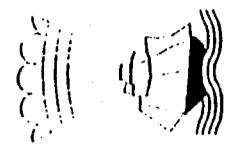
ORDENAZIOKO AURRERAPENA
 1998ko MAITZA
 REDAKTOREA

AVANCE DE ORDENACION
 MAYO DE 1998
 REFRACTOR



[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK

[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK
[Symbol]	EREMEN EGONIAZKO ERAMENAK



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA
1.4

PLANOAREN ZATIA
2. Herrere Alza Arau Bereziaren
Zonagintza Orokorra
(Ipar Area)

1:2.000 ESKALA

"AL.OI LA HERRERA"
H.I.A.R.I DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

I. INFORMAZION
1.4

FRAGMENTO DEL PLANO
2. Zonificación Global de la
Norma Particular del Barrio
de Herrera Alza (Area Norte)

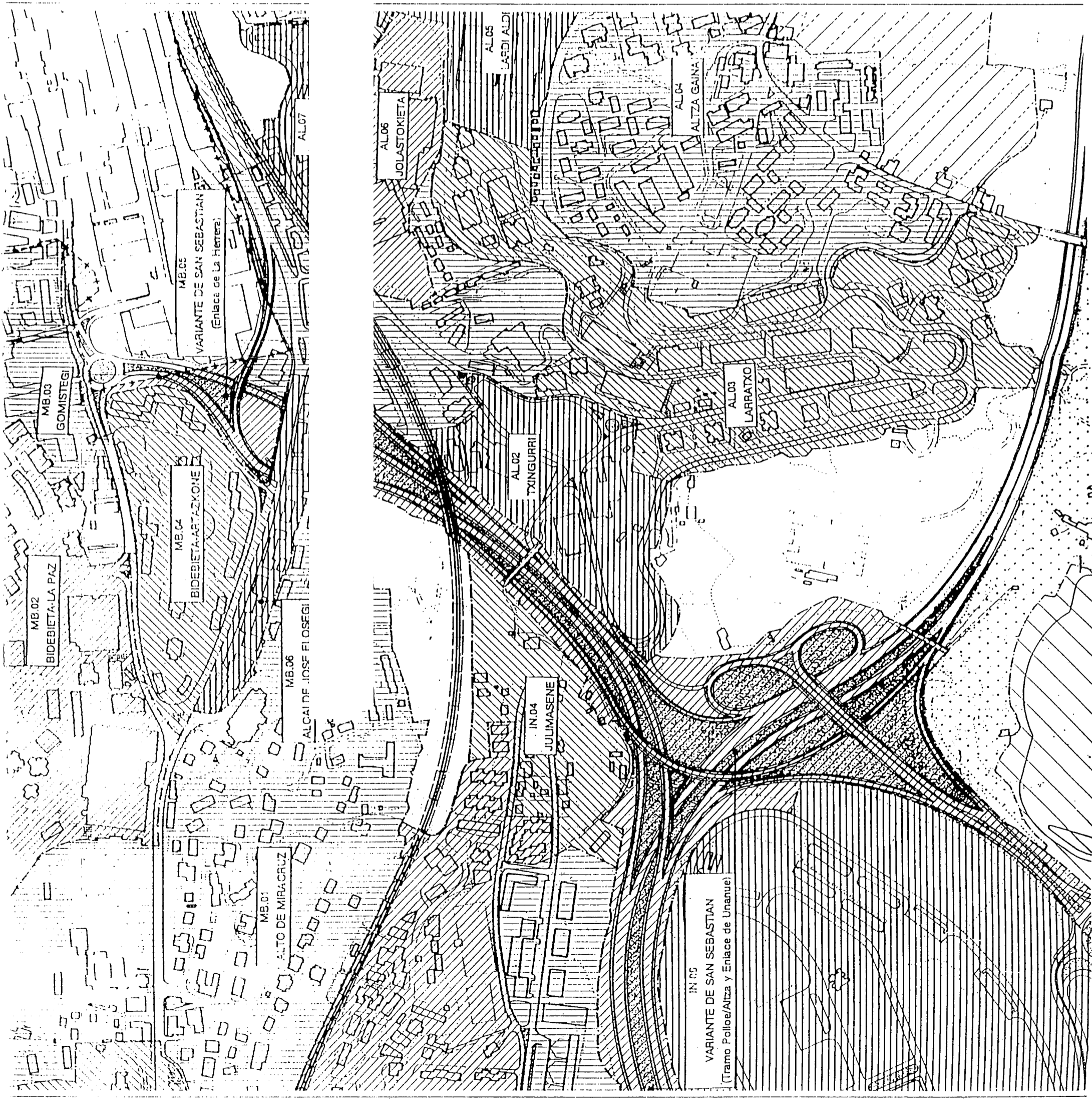
ESCALA:1:2.000

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.OI LA HERRERA"

ORDENAZIOKO AURREERAPENA
1998ko MAITZA
REDAKTORIA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998
REDACTOR

IGNACIO M ZUBIZARRETA



SEGUNDO CLASIFICACION	SEGUNDO CLASIFICACION
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE
AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

URZORU URBANIZAGARRIA EZ PROGRAMATUA (Bigarren Inbentarioa)	URZORU URBANIZAGARRIA
URZORU EZ-URBANIZAGARRIA	URZORU EZ-URBANIZAGARRIA
URZORU EZ-URBANIZAGARRIAN MUGAKETAKO HIRIGINTZA-INTERBENTZIOKO AREAK	AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA DELIMITADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Donostiako Udalak
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA
1.3

I. INFORMACION
1.3

PLANOAREN ZATIA
FRAGMENTO DEL PLANO

II.1.2.1.a Lurzoruren Sailkapena. II.1.2.1.a Clasificación del Suelo.
Hirigintza-Interbentzioko Areen mugaketa. Plan Orokorra Intervención Urbanística. Regimen de planeamiento para el desarrollo del Plan General. (Area Norte)

1:5.000 ESKALA
ESCALA 1:5.000

"AL.01 LA HERRERA"
MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE SAN SEBASTIAN

H.I.A.11 DAGOKION
SAN SEBASTIAN

DONOSTIAKO
SAN SEBASTIAN

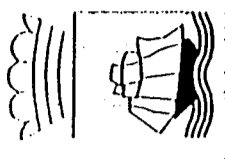
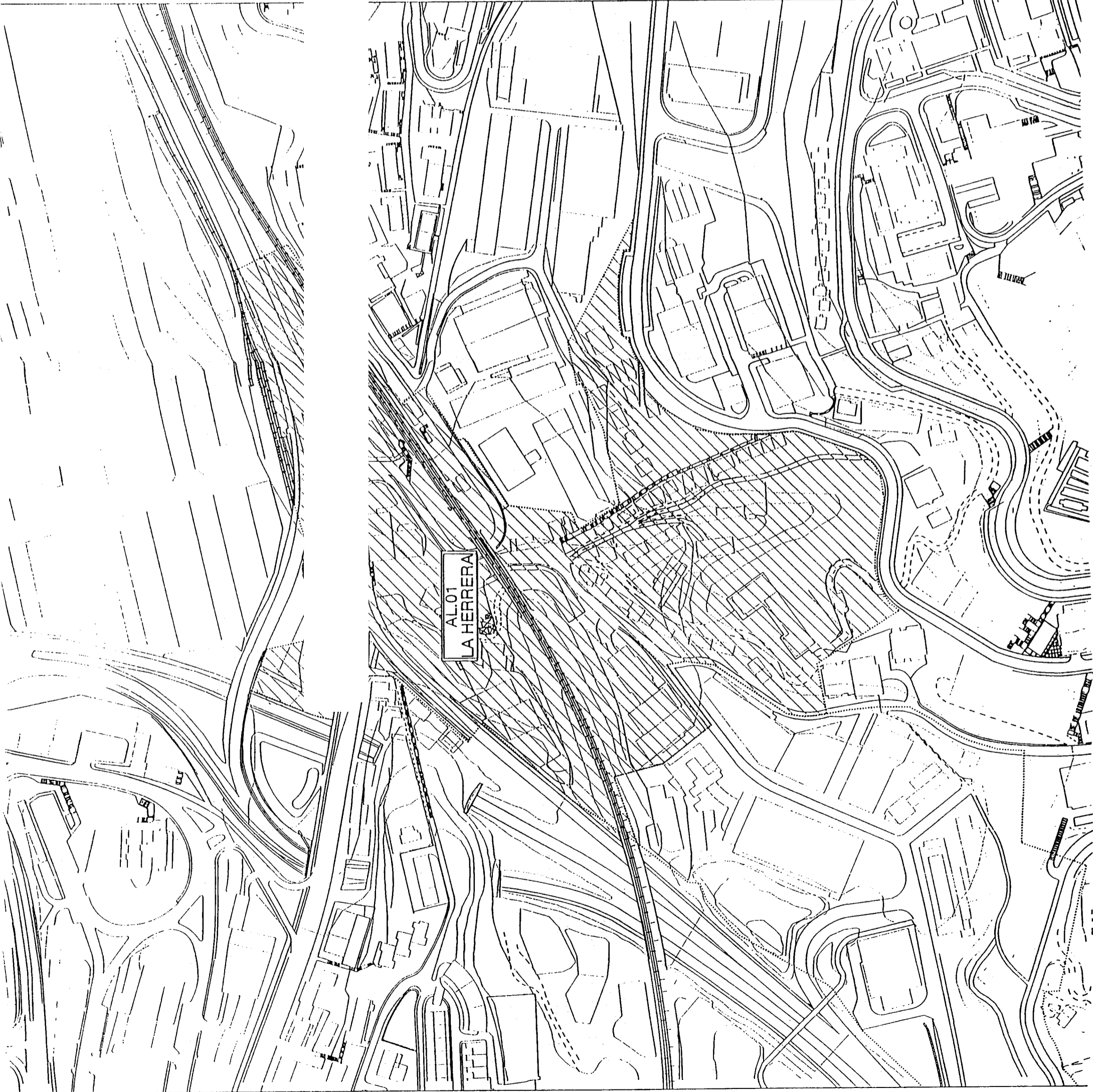
PLAN OROKARREN
REFERIDA AL A.I.U.

ALDAKETA
"AL.01 LA HERRERA"

ORDENAZIOKO AURRERAPEINA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA *[Signature]* REDACTOR



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastian

I. INFORMAZIOA
I.1
MUGAKETA
PROPOSAMENA
1:2.500 ESKALA

I. INFORMACION
I.1
DELIMITACION
PRESENTE
ESCALA 1:2.500

"AL.01 LA HERRERA"
H.I.A.ri DAGOKION
DONOSTIAKO
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
REFERIDA AL A.I.U.
"AL.01 LA HERRERA"

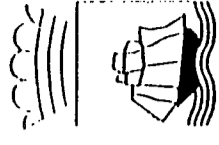
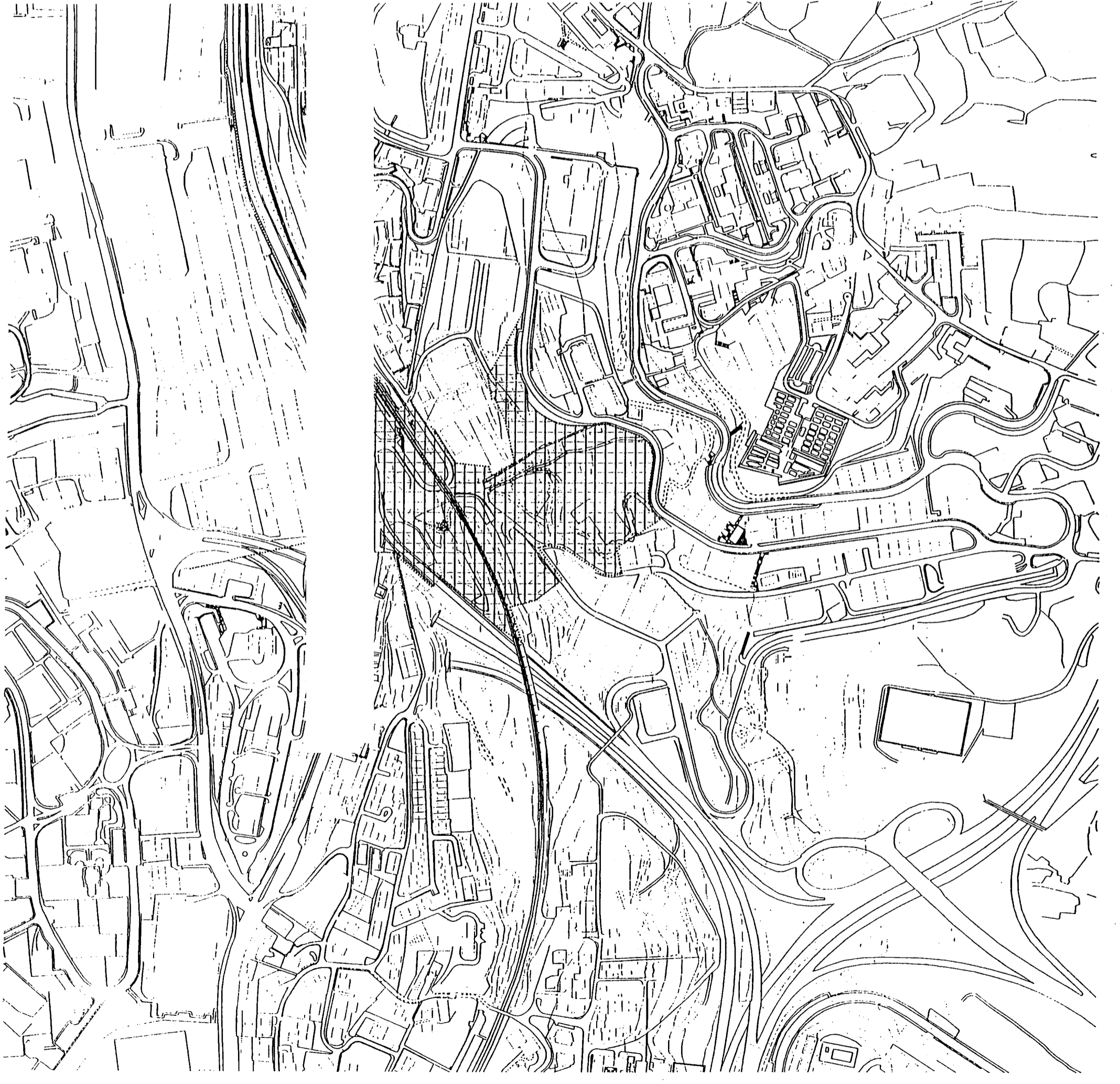
ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA

REDAKTOR

M. Zubizarain
ICNAPIN M. 71015/84/85/86/87/88



Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastian

I. INFORMAZIOA
I.0
MUGAKETA
PROPOSAMENA

1:5.000 ESKALA

I. INFORMACION
I.0
DELIMITACION
PRESENTE

ESCALA 1:5.000

“AL.OI LA HERRERA”
H.I.A.ri DAGOKION
PLAN OROKARREN
ALDAKETA

MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN
“AL.OI LA HERRERA”

ORDENAZIOKO AURRERAPENA
1998ko MAITZA

AVANCE DE ORDENACION
MAYO DE 1998

REDAKTOREA *[Signature]* REDACTOR

IFURNIAITZE ZENTROA