Revisión del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
DOCUMENTO B_NORMAS URBANISTICAS

Marzo **2018**

Hoz Fontán Arquitectos
Asistencia Técnica

Revisión del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

MARZO 2018

DOCUMENTO A
MEMORIA

DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO C
ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTION
VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO D
PLANOS

DOCUMENTO E
ESTUDIO AMBIENTAL

DOCUMENTO F
RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO B NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR	**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**	**2**
Capítulo 1	Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial	2
Capítulo 2	Instrumentos de desarrollo y ejecución	5
TITULO PRIMERO	**REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**	**8**
Capítulo 1	Ordenación del suelo	8
Capítulo 2	Esquema director	8
Capítulo 3	Calificación del suelo	10
TITULO TERCERO	**NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA**	**18**

Título preliminar: Disposiciones de carácter general

Capítulo 1º Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial

Artículo 1 Objeto, contenido y ámbito

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación jurídica y urbanística de los terrenos incluidos en la zona de servicio del Puerto de Pasaia, que se extiende por los términos municipales de Pasaia, Errentería, Lezo y Donostia-San Sebastián, que tiene la naturaleza de sistema general portuario, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales de transportes, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicable y en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

3. Su ámbito espacial se circunscribe a la zona de servicio del Puerto de Pasaia delimitada por el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/2416/2006, de 19 de julio, publicada en el boletín Oficial del Estado nº 176, de 25 de julio de 2006, y sus modificaciones posteriores:

   - Por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de noviembre de 2009 se desafectó un tramo de 2.226,66 m^2 del vial Lezo-Bide, en Donibane.

   - Por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de mayo de 2011 se desafectó una parcela de 5.643,4 m^2 en la zona de Donibane, que comprende un edificio para usos socioculturales y deportivos con parking subterráneo y la plaza de Bizkaia.

   - Por Orden del Ministerio de Fomento de 1 de febrero de 2013 se desafectó una parcela de 913,25 m^2 en la zona de la Herrera Sur con motivo de las obras del desdoblamiento del metro de Donostialdea.

   Por Orden FOM: 2163/2015, de 6 de octubre, publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 249 del 17 de octubre de 2015, se aprueba una modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Pasaia.

   Solapada con esta modificación, se tramita la siguiente desafectación:

   - Orden del Ministerio de Fomento de 21 de abril de 2015 por la que se desafecta una parcela de 378 m^2 en la zona de la Herrera Sur con motivo de las obras de desdoblamiento del metro de Donostialdea.

   Con fecha 08 de febrero de 2017, la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera del Tribunal Supremo emite Sentencia 211/2017 por la que estima el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Pasaia contra la Orden del Ministerio de Fomento de fecha 23 de mayo de 2011, antes mencionada, que se desafectaba del dominio público portuario una superficie de 5.643,4 m^2, anulándola.

4. Al objeto de garantizar la continuidad funcional y coherencia formal de la ordenación propuesta, se incluyen en la ordenación los siguientes terrenos e instalaciones:

   a. Diques de los Arandos y Senokozulua, en el canal de entrada, y ampliaciones de los muelles realizadas con posterioridad a la aprobación de la zona de servicio, por ser dominio público portuario según lo dispuesto en el artículo 67.c) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Esta ordenación tendrá únicamente efectos informativos hasta que se incluyan en la zona de servicio en la próxima modificación de la DEUP.

b. Parcelas de Correos en La Herrera y de la Guardia Civil en Buenavista, hasta su exclusión de la zona de servicio n la próxima modificación de la DEUP.

c. Plaza de Bizkaia y parcela del edificio sociocultural en Donibane, al haber sido anulada por el Tribunal Supremo la Orden FOM que aprobó su desafectación.

5. Una vez se produzca la desafectación o exclusión de la zona de servicio, en su caso, de los terrenos a que hacen referencia los apartados b) y c) anteriores, se procederá a la modificación puntual del Plan Especial para excluirlos de su ámbito espacial.

6. La delimitación de los respectivos términos municipales recogida en el presente documento es meramente informativa y quedará establecida por los acuerdos que adopten los respectivos Ayuntamientos o, en su defecto, la Diputación Foral de Gipuzkoa.

7. Ante la existencia de una parte de la zona de servicio del Puerto de Pasaia regulada simultáneamente por los planeamientos municipales de Pasaia y Errentería y en ausencia de un deslinde oficial que clarifique esta situación, la relación administrativa de la Autoridad Portuaria y de las actividades que se desarrollen en esta zona podrá realizarse indistintamente con cualquiera de los dos municipios competentes en la materia, hasta que se establezca definitivamente cuál es competente en esta área.

8. La información gráfica del Plan Especial incluye las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Pasaia en la parcela patrimonial de la Autoridad Portuaria situada junto a la rotonda Gomistegui, afectada por las obras de conexión peatonal y ciclista entre la estación de Eusko Trenbideak y el distrito de Trintxerpe.

Artículo 2 Vinculación con el planeamiento general

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en la Delimitación de los Espacios Portuarios del Puerto de Pasaia y en coherencia con las determinaciones recogidas en los planeamientos urbanísticos vigentes de los municipios en los que se localiza, es decir, Pasaia, Errentería, Lezo y Donostia-San Sebastián, con los condicionantes establecidos en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y de acuerdo con lo dispuesto en los preceptos y disposiciones de la Ley 22/1988, del 28 de julio, de Costas y su reglamento de ejecución y desarrollo.

Artículo 3 Vigencia del Plan Especial

Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Artículo 4 Revisión del Plan Especial

1. La Autoridad Portuaria de Pasaia podrá iniciar el procedimiento de revisión del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés general, debiendo ajustarse al procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

2. En todo caso, deberá procederse a su revisión, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

   a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del plan, en cuanto a magnitudes básicas, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

   b) Cuando se modifique la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.

   c) Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

Artículo 5 Modificaciones del Plan Especial

1. Se entiende por modificación del plan toda alteración de sus determinaciones o de los documentos legalmente exigibles para su aprobación, que no constituya un supuesto de revisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior y, en general, las que no afectan al esquema director del plan o a la globalidad del plan, aunque incidan aislada y puntualmente sobre alguno de los elementos estructurantes del plan.

2. Las modificaciones del Plan Especial deberán ajustarse a las normas de competencia y procedimiento de aprobación de aquel, si bien deberán incluir entre su documentación la motivación de la alteración y la justificación de que no afecta a la globalidad del plan o a su esquema director.

3. No tendrán la consideración de modificaciones del Plan:

   a) La ejecución de infraestructuras portuarias que no supongan alteración de la delimitación de la zona de servicio, tales como la construcción y prolongación de muelles, obras de defensa, etc., salvo que afecten de forma notable a la explotación del puerto o al esquema director del plan.

   b) Los cambios de categoría dentro de cada uso pormenorizado.

   c) Los ajustes de alineaciones que resulten de la realización de los proyectos de construcción de infraestructuras o de urbanización, por parte de la Autoridad Portuaria.

   d) La desafectación de cualquier fragmento de la zona de servicio que no tenga repercusión en la funcionalidad del resto del espacio portuario y que no tenga aparejada modificación de la ordenación propuesta no supondrá la modificación del Plan Especial.

   e) La modificación de la delimitación del recinto de acceso restringido y los puntos de control de acceso.

4. La afectación de nuevos suelos a la zona de servicio del puerto implicará la adecuación del Plan Especial. Esta adecuación tendrá carácter de modificación puntual del Plan Especial, por lo que se redactará y tramitará siguiendo el procedimiento establecido.

Artículo 6 Adecuación de las concesiones a las normas del Plan Especial

1. En los pliegos reguladores de las concesiones de utilización privativa o exclusiva del dominio público portuario, deberán incluirse en todo caso las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados asignados al área en la que se localice la parcela objeto de concesión.

2. No podrán otorgarse concesiones para usos diferentes de los establecidos en el Plan de Utilización y en el Plan Especial para la correspondiente parcela.

3. Las concesiones y sus pliegos reguladores deberán de incorporar y cumplir, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas tanto en el EsAE, como en la Instrucción técnica de operaciones portuarias y en el Convenio de buenas prácticas ambientales, o en las necesarias revisiones que de éstos últimos instrumentos de gestión ambiental desarrolle o apruebe la Autoridad Portuaria de Pasaia.

4. Los interesados en obtener una concesión de dominio público portuario podrán solicitar de la Autoridad Portuaria información fehaciente sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables al terreno sobre el que se pretenda obtener la concesión.

5. Las concesiones y autorizaciones existentes se adecuarán al presente Plan Especial en cuanto a su superficie, usos y condiciones urbanísticas, para lo que se establece un plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial o de sus modificaciones o revisiones, salvo en los casos en los que por la Autoridad Portuaria se autorice expresamente un plazo superior en coherencia con las previsiones de ejecución de las actuaciones posibilitadas por el Plan.

6. Podrán otorgarse concesiones para la explotación de edificios ya existentes y declarados fuera de ordenación siempre que no se ejecuten en las mismas inversiones significativas y su plazo de vigencia esté acorde con las previsiones de ejecución de las actuaciones posibilitadas por el Plan.

Artículo 7 Documentos constitutivos del Plan Especial

1. El presente plan está constituido por los siguientes documentos:

   DOCUMENTO A MEMORIA

   DOCUMENTO B NORMAS URBANÍSTICAS

   DOCUMENTO C ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

   DOCUMENTO D PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

   DOCUMENTO E ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE)

2. Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación (documento D), y el Estudio Ambiental Estratégico (documento E) y las Normas Urbanísticas (documento B), los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

3. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados con un mayor nivel de detalle, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

4. En caso de discordancia entre el texto en castellano y en euskera, prevalecerá la versión en castellano frente a la traducción realizada al euskera.

5. Forma parte de los documentos constitutivos de este Plan Especial el Estudio Ambiental Estratégico.

Capítulo 2º Instrumentos de desarrollo y ejecución

Artículo 8 Definiciones

Áreas de normativa: cada una de las once partes en las que se divide el dominio público portuario atendiendo a sus usos globales y pormenorizados y a su ubicación.

Zonas de uso pormenorizado: subdivisiones dentro de cada Área de Normativa caracterizadas por su uso pormenorizado y las condiciones de edificación: ocupación máxima, superficie edificable en m^2(t) y perfil y altura.

Actuaciones: intervenciones de construcción de infraestructuras, de urbanización o de edificación que tienen por finalidad cumplir los objetivos generales o zonales establecidos por el documento de Criterios y Objetivos para la modificación de la delimitación de los espacios y usos portuarios y la Revisión del Plan Especial del Puerto de Pasaia, aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de 10 de marzo de 2015 y que se materializan sobre una o más zonas de uso pormenorizado o incluso afectando a más de un área de normativa.

Artículo 9 Proyectos de urbanización

1. Para la realización integral de las obras de acondicionamiento urbanístico, en ejecución de lo establecido en el Plan Especial, la Autoridad Portuaria podrá tramitar y aprobar los correspondientes proyectos de urbanización.

2. Su contenido y documentación se ajustará a lo establecido en el artículo 194 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV y su procedimiento de tramitación y aprobación a lo indicado en el artículo 196 de la misma Ley, correspondiendo a la Autoridad Portuaria las aprobaciones inicial y definitiva e incorporando al trámite con carácter de preceptivo la petición de informe al Ayuntamiento a los efectos previstos en el artículo 59.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

3. Los proyectos de urbanización deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el EsAE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esos proyectos u obras.

Artículo 10 Proyectos de obras ordinarias

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, la Autoridad Portuaria podrá redactar y aprobar proyectos de obras ordinarias, que tengan por objeto el desarrollo de algunas determinaciones del Plan Especial o la ejecución de obras de urbanización ordinarias.

2. Los proyectos de obras ordinarias deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el EsAE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esos proyectos u obras.

Artículo 11 Proyectos de edificación y construcción

1. La ejecución de obras de edificación o construcción, así como las de restauración, conservación, acondicionamiento o reestructuración exigirá la previa redacción del correspondiente proyecto de edificación o construcción, que se adecuará a lo establecido en la legislación vigente.

2. Los proyectos de edificación y construcción deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el EsAE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esos proyectos de edificación y construcción.

Artículo 12 Obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio

1. De conformidad con lo establecido en el art. 59 del Texto Refundido de la Ley, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, las obras que realicen las autoridades portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio. Para la constatación de este requisito, los proyectos de edificación, construcción y obras ordinarias aprobados por la Autoridad Portuaria deberán someterse, con carácter preceptivo, a informe del Ayuntamiento en cuyo término municipal se aborde la actuación, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

2. A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado anterior, la Autoridad Portuaria comunicará al Ayuntamiento correspondiente, con la antelación necesaria, el inicio de las obras y acompañará el preceptivo proyecto de obras y los documentos complementarios en su caso.

3. Las obras de dragado así como el vertido de los productos de dragado en el dominio público portuario estatal se adecuarán a lo establecido en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, así como al Reglamento General de Costas vigente.

4. En los proyectos de las obras que ganen terrenos al mar se incluirá, además del estudio de maniobra de los buques, un estudio de afección de las obras al medio receptor y, en su caso, una propuesta de medidas correctoras a implantar durante la obra para evitar la contaminación de la bahía.

5. Las obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio del puerto deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el EsAE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esas obras.

Artículo 13 Obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio

1. La realización de las obras de edificación y construcción por los concesionarios de dominio público portuario estarán sujetos al deber de obtener previamente licencia municipal.

2. La eficacia de las licencias obtenidas con anterioridad a la concesión quedará demorada al efectivo otorgamiento de ésta por la Autoridad Portuaria.

3. El concesionario que solicite la oportuna licencia municipal de obras deberá acompañar a su petición y proyecto, el documento administrativo de otorgamiento de la concesión, en el que figuren los usos asignados por el Plan Especial a la parcela, así como las condiciones urbanísticas que le afecten.

4. El proyecto de edificación deberá justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos por el presente Plan Especial, y expresamente los siguientes:

   a) Adecuación a los parámetros de ocupación en planta y superficie edificable previstos por el Plan Especial para la zona de uso pormenorizado en la que se localiza la actuación, justificando los parámetros ya consumidos y pendientes de aprovechamiento para dicha zona.

   b) Adecuación a las alineaciones máximas establecidas en el Plan Especial y cumplimiento del resto de los condicionantes urbanísticos existentes para el área de normativa particular (perfil, altura máxima, aparcamientos…).

5. A tal efecto, la Autoridad Portuaria llevará un registro actualizado de las ocupaciones en planta y de las edificabilidades consumidas en cada una de las zonas de uso pormenorizado edificables.

6. Las obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio del puerto deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el EsAE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esas obras.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Capítulo 1º Ordenación del suelo

Artículo 14 Instrumentos de ordenación

El Plan Especial define la ordenación de la zona de servicio del Puerto de Pasaia mediante tres instrumentos:

a) El Esquema Director.
b) La Calificación del Suelo.
c) Las Normas Particulares para cada área.

Capítulo 2º Esquema director

Artículo 15 El Esquema Director

1. El Esquema Director define la estructura funcional que se adopta para la zona de servicio.

2. El Esquema Director está constituido por:

   a) Los usos globales.
   b) Los accesos y principales infraestructuras de transporte.
   c) Los recintos de acceso restringido.

3. El Esquema Director se recoge en el plano II.1.

Sección 1ª Usos globales

Artículo 16 Usos globales

A efectos del presente Plan Especial, se entiende por uso global aquel a que se destina genéricamente un área funcional del puerto. Constituye, por tanto, la expresión del objetivo funcional al que se orientan el conjunto de las infraestructuras, edificios e instalaciones del área.

Artículo 17 Tipos de usos globales

1. Los usos globales adoptados en el presente Plan Especial coinciden con los establecidos en el Plan de Utilización, cuya denominación ha sido adaptada a la establecida en el vigente artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante en la Modificación puntual sustancial de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios que ha sido objeto de aprobación por el Ministerio de Fomento, por Orden FOM: 2163/2015, de 6 de octubre.

2. Los tipos de usos globales adoptados son los siguientes:

   a) Uso portuario comercial.
   b) Uso portuario pesquero.
   c) Uso complementario de construcción y reparación naval.
   d) Uso complementario portuario.
   e) Uso de interacción puerto-ciudad.

Artículo 18 Uso portuario comercial

Es el asignado a aquellos espacios en los que se desarrolla la actividad comercial del puerto. Comprende las actividades de carga y descarga de buques de pasajeros y mercancías, las de maniobra y manipulación en los muelles, el almacenaje, ya sea cubierto o descubierto, el avituallamiento o reparación de embarcaciones, las áreas o instalaciones al servicio del transporte de pasajeros, vehículos, mercancías, las actividades

complementarias y accesorias de las anteriores realizadas por las empresas que operan en el puerto, las relacionadas con la reparación y el mantenimiento de la infraestructura y equipos portuarios, con las necesidades del personal que trabaja en los muelles (comedores, cantinas, etc.) y, en general, todas las que sean precisas para la actividad comercial del puerto y para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y las funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

Artículo 19 Uso portuario pesquero

Es el asignado a aquellos espacios donde se desarrolla la actividad pesquera del puerto, el desembarco de las capturas, su comercialización, manipulación, conservación, almacenamiento y preparación para su expedición al mercado. Abarca los espacios necesarios para el completo desarrollo de la actividad, tales como las lonjas, cámaras frigoríficas, fábricas de hielo, casetas o almacenes de artes de pesca, secaderos y naves de reparación de redes, incluso industrias de transformación o elaboración y aumento del valor añadido de los productos de la pesca, así como áreas de embarque y avituallamiento, muelles de espera o de reparaciones, varaderos y actividades auxiliares diversas (oficinas, comedores, cantinas, vestuarios, etc.), y en general cualquier otra actividad relacionada con el sector pesquero, así como para que la Autoridad Portuaria pueda desarrollar los objetivos y funciones que le encomienda la legislación portuaria vigente.

Artículo 20 Uso complementario de reparación y construcción naval

Es el asignado a aquellas áreas portuarias dedicadas a acoger actividades ligadas a la construcción y reparación naval.

Artículo 21 Uso complementario portuario.

Es el uso asignado a aquellas superficies que sin tener un contacto directo con la lámina de agua, tienen un destino a actividades logísticas y de almacenaje o se destinan al uso de empresas industriales o comerciales con relación directa con el tráfico portuario o cualquier actividad complementaria que preste servicio a los usuarios del puerto.

Se localiza básicamente en la zona de La Herrera, e incluye los suelos ocupados por la empresa AZTI.

Articulo 22 Uso de interacción puerto-ciudad

El uso de interacción puerto-ciudad abarca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, usos tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, incluidas las industriales, con la finalidad de establecer espacios de transición entre el puerto y su entorno urbano.

En las zonas de uso mixto Complementario Portuario-Interacción puerto ciudad definidas en la DEUP podrán coexistir usos de ambos tipos, con excepción de la Herrera Sur (Parcelas IC.4.1 e IC.4.2) cuyo uso será exclusivamente Complementario-Portuario. En la parcela IC.4.3 el uso de interacción puerto-ciudad se limitará a la cubierta.

Sección 2ª Accesos y principales infraestructuras de transporte

Artículo 23 Accesos e infraestructuras de transporte

En el Esquema Director se recogen los accesos y principales infraestructuras de transporte que garantizan la funcionalidad del sistema general portuario.

Sección 3ª Recintos de acceso restringido

Artículo 24 Recintos de acceso restringido

En el Esquema Director se identifican aquellas partes de la zona de servicio en las que, debido a sus actividades, se considera necesaria la existencia de un control permanente de accesos, lo que las constituye en recintos específicos.

Capítulo 3º Calificación del suelo

Artículo 25 Calificación del suelo

1. Se entiende por calificación del suelo en el presente Plan Especial, al conjunto de determinaciones que definen la ordenación de la zona de servicio y le asignan un uso pormenorizado.

2. La calificación del suelo se establece a través de:

   a) La definición de alineaciones.
   b) La asignación de usos pormenorizados.

3. La calificación del suelo se define en los planos de Ordenación, conjuntamente con la indicación de la regulación normativa.

Artículo 26 Alineaciones

Se definen como todas aquellas líneas contenidas en los planos que reflejan un hecho físico, un límite de uso o de situación de la propiedad.

Artículo 27 Área de movimiento de la edificación

Se denomina área de movimiento de la edificación a la superficie de suelo sobre la que se admite la construcción de edificaciones, siempre que se cumplan simultáneamente el resto de las determinaciones del plan. En aquellas áreas de normativa en que se delimiten áreas de movimiento de la edificación queda explícitamente prohibida la edificación fuera de esas áreas, con las excepciones recogidas en el artículo 50.4.

Artículo 28 Usos pormenorizados

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos a los que se destinan las parcelas en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

Artículo 29 Tipos de usos pormenorizados

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados:

   a) Uso de red de comunicaciones.
   b) Uso de maniobra y manipulación de mercancías.
   c) Uso de almacenaje.
   d) Uso pesquero.
   e) Uso logístico.
   f) Uso industrial.
   g) Uso terciario.
   h) Uso de equipamiento.
   i) Uso de servicios y equipamientos portuarios.
   j) Uso de infraestructuras y servicios.
   k) Uso de espacio libre portuario.

2. Estos usos pormenorizados se descomponen en categorías, que precisan su contenido.

3. Para cada uso pormenorizado se establecen las actividades principales asociadas al mismo, así como las que se consideren compatibles con éstas.

4. Dada la naturaleza de la actividad portuaria, en los muelles destinados a los usos globales portuario comercial y portuario pesquero pueden coexistir diferentes usos pormenorizados sobre las mismas parcelas, regulándose en los respectivos artículos que desarrollan la normativa particular de cada área los diferentes usos pormenorizados que pueden desarrollarse en las correspondientes Áreas de Normativa.

5. La expresión “actividades económicas” se refiere, en las presentes Normas, a los usos pormenorizados c), d) e), f). g) e i).

Artículo 30 Uso pormenorizado red de comunicaciones

1. Se asigna a aquellos espacios que sirven de soporte para la estructura de comunicaciones que articula las diferentes áreas del Puerto y que lo conecta con el exterior, cualquiera que sea el modo de transporte que se emplee.

2. Dentro del uso red de comunicaciones se establecen las siguientes categorías:

   a. Red Viaria (RV): Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a la circulación y estacionamiento de vehículos y al tránsito de peatones.

      Dentro de este uso pormenorizado se incluyen distintas categorías que no se diferencian expresamente: la red viaria principal, constituida por los viales que estructuran la zona de servicio y aseguran la comunicación de las diversas partes de ésta entre sí y con el exterior; la red viaria secundaria, formada por el resto de los viales y el estacionamiento, constituido por las superficies destinadas al estacionamiento de vehículos, tanto ligeros como pesados.

   b. Red Ferroviaria (RF): Se asigna a los espacios ocupados por las vías de ferrocarril de servicio a las distintas áreas portuarias y sus conexiones con las redes ferroviarias exteriores, así como a los espacios anejos.

      Este uso sólo se indica como pormenorizado en aquellos suelos dedicados exclusivamente a este fin, en los cuales tendrá carácter de determinación de este Plan Especial, mientras que en los casos en los que se superponga a otro uso pormenorizado su carácter será subsidiario respecto a este uso y la modificación de su trazado no tendrá incidencia en el planeamiento por considerarse estas determinaciones indicativas.

3. Se considera asimilable o compatible al uso de red viaria la instalación de estaciones de servicio, aunque a la hora de autorizar su implantación se tendrá en cuenta la idoneidad de la ubicación atendiendo a los usos colindantes y a la normativa vigente.

Artículo 31 Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías (MM)

1. Corresponde a aquellas áreas de la zona de servicio en las que se realiza el trasvase de mercancías o personas entre modos terrestres y marítimos. Incluye, por tanto, las áreas terrestres destinadas a la carga, descarga y manipulación de mercancías, así como las destinadas a embarque y desembarque de pasajeros, situadas junto al cantil de los muelles.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

   a. Las infraestructuras portuarias de carga y descarga de mercancías y pasaje y, en general, todas las ligadas al tráfico marítimo que se desarrollan en las inmediaciones de las líneas de atraque.

   b. El almacenaje provisional de las mercancías, según disponga la Autoridad Portuaria. c) Las concesiones relacionadas con las actividades anteriores.

   c. Estaciones de servicio para abastecer a buques o a vehículos terrestres.

   d. Excepcionalmente, el almacenaje permanente en silos o depósitos, que por sus especiales instalaciones requieran localizarse junto al cantil del muelle.

Artículo 32 Uso pormenorizado almacenaje (A)

1. Se asigna a aquellas áreas en las que se almacenan las mercancías desembarcadas o en espera de embarque o de realización de operaciones de manipulación.

2. El almacenaje podrá tener las siguientes casuísticas:

   a. Almacenaje descubierto en plataformas o parcelas que, cerradas o no, no estén edificadas.

   b. Almacenaje cubierto en tinglados, naves, silos o depósitos específicamente construidos para ese fin.

   c. Almacenaje en recintos cerrados en los que se combinan las áreas cubiertas y descubiertas, junto con instalaciones necesarias para la manipulación de la mercancía.

   d. Almacenaje de vehículos en áreas descubiertas o en edificios para almacenaje de vehículos automóviles o remolques en espera de embarque.

3. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

   a. El almacenamiento, tanto con carácter provisional como permanente.

   b. Actividades logísticas.

   c. Servicios y operaciones complementarias relacionadas con las actividades anteriores, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad portuaria, como oficinas administrativas y de vigilancia, servicios a los trabajadores de las instalaciones portuarias, servicios a la maquinaria o vehículos, etc.

Artículo 33 Uso pormenorizado pesquero (P)

1. Se asigna a aquellas áreas destinadas al desembarque, manipulación, distribución, comercialización o tratamiento de pesca.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

   a. El almacenamiento, tanto con carácter provisional como permanente.

   b. Actividades logísticas.

   c. Servicios y operaciones complementarias relacionadas con las actividades anteriores, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad pesquera, como oficinas administrativas y de vigilancia, servicios a los trabajadores de las instalaciones pesqueras, servicios a la mercancía o vehículos, etc.

Artículo 34 Uso pormenorizado logístico (L)

1. Se aplica a las parcelas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades logísticas, de apoyo a las actividades portuarias y de transporte, agrupadas en zonas específicamente ordenadas y diseñadas para operadores logísticos.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

   a. Actividades destinadas específicamente a operadores logísticos: transporte, almacenaje y distribución, montaje, empaquetado, caracterización, limpieza, finalización, grupaje, etc.

   b. Servicios ligados al transporte o a los operadores del mismo, tales como la restauración, servicios hoteleros, administrativos, estaciones de servicio, etc. El uso hotelero se trata de un uso excepcional que en todo caso requerirá de la preceptiva autorización del Consejo de Ministros, según lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).

   c. Aparcamiento de vehículos pesados o ligeros.

Artículo 35 Uso pormenorizado industrial

1. Corresponde a aquellas parcelas de la zona de servicio del puerto en las que se desarrollan actividades portuarias comerciales, usos relativos al desarrollo de los servicios portuarios y usos complementarios o auxiliares de los restantes usos previstos en el artículo 72.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

Artículo 36 Uso pormenorizado terciario (T)

1. Se aplica a las parcelas de la zona de servicio en las que se desarrollan actividades de tipo terciario, fundamentalmente no ligadas directamente a la actividad portuaria, al objeto de dar cabida a actividades que permitan crear una zona de transición dinámica que complemente los usos portuarios próximos y los separe de la ciudad, sin generar servidumbres ni interferencias sobre los mismos.

2. Existe un amplio abanico de elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso, pudiendo tener cabida actividades no recogidas expresamente en el listado siguiente:

   a) Actividades comerciales o representativas.
   b) Comercio al por menor, salvo grandes superficies.
   c) Oficinas.
   d) Hostelería.
   e) Centros Tecnológicos, de Investigación o asimilables.
   f) Servicios diversos asociados al Puerto (compatibles en esta zona aunque preferiblemente orientados a la zona de uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios).
   g) Equipamientos.
   h) Aparcamiento de vehículos ligeros.

   Dentro de las actividades asimilables en este uso no recogidas expresamente está el uso hotelero, el cual es un uso excepcional que en todo caso requerirá de la preceptiva autorización del Consejo de Ministros, según lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).

Artículo 37 Uso pormenorizado de equipamiento (E)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos o al desarrollo de actividades culturales, recreativas, etc.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso las actividades correspondientes a la Administración Pública, defensa, actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales, bibliotecas, archivos, museos, educación, actividades deportivas, actividades recreativas diversas, sedes de organismos públicos.

Artículo 38 Uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios (SEP)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos o equipamientos al servicio de la actividad portuaria.

2. Se incluye como elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso un amplio abanico de servicios y equipamientos ligados a la actividad portuaria que no se cierra con el siguiente listado:

   a) Oficinas y servicios administrativos del Puerto.
   b) Aduana.
   c) Policía y seguridad del recinto.
   d) Cruz Roja u otros organismos asistenciales.
   e) Servicios al personal, vehículos o instalaciones del Puerto.

f) Talleres de reparación y mantenimiento.
g) Tratamiento de residuos procedentes de buques.
h) Estacionamiento de vehículos ligeros y pesados.

Artículo 39 Uso pormenorizado infraestructuras y servicios (IS)

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a acoger infraestructuras, instalaciones, transformadores, etc. al servicio del resto de las actividades.

2. La modificación, sustitución, traslado, etc. de estos elementos o la creación de otros nuevos sobre otros usos pormenorizados no tiene incidencia en el planeamiento al considerarse elementos no sustanciales.

Artículo 40 Uso pormenorizado espacio libre portuario

1. Constituyen espacios de transición entre los usos portuarios y el territorio circundante, con vocación de uso público, salvo aquellos espacios residuales que por sus condiciones topográficas no lo permiten.

2. Dentro del uso espacio libre portuario se establecen las siguientes categorías:

   a) Espacios Libres (EL): Es el asignado a las zonas del puerto que, bien se destinan con carácter permanente a usos ciudadanos o bien, cumpliendo funciones portuarias, se consideran compatibles con éstos.

      Dentro de este uso pormenorizado se incluyen distintas categorías que no se diferencian expresamente: jardines, paseos y áreas peatonales, muelles y áreas anejas compatibles con usos ciudadanos, áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas o espacios libres anejos al viario.

      La Autoridad Portuaria regulará, en su caso, el acceso ciudadano a estas áreas en aras a garantizar el cumplimiento de sus funciones portuarias.

      Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso, con carácter no exhaustivo:

      a) Almacenamiento ocasional de embarcaciones o mercancías.
      b) Circulación y aparcamiento restringidos de vehículos.
      c) Actividades de varada o puesta en seco de embarcaciones deportivas.
      d) Pequeñas reparaciones, armamento o aparejado de las embarcaciones deportivas.
      e) Actividades de servicio o vigilancia.
      f) Guarda de embarcaciones deportivas.
      g) Paseo y estancia peatonal.
      h) Espectáculos públicos.
      i) Restauración.
      j) En general, actividades de esparcimiento de la población.

   b) Espacios Libres Residuales (ELR): Se asigna a los espacios libres que por sus condiciones topográficas o funcionales no son aptos para el uso ciudadano. Constituyen espacios de transición con los límites terrestres del Puerto (taludes, etc.) o de encuentro con la lámina de agua con la función de protección y resguardo de márgenes.

Articulo 41 Uso pormenorizado náutico-deportivo

Constituyen espacios terrestres dentro de la zona de servicio, vinculados a la utilización de la lámina de agua para embarcaciones destinadas al uso recreativo, o deportivo, planteados como zona de servicio para carga y descarga, mantenimiento y aprovisionamiento de las embarcaciones.

Artículo 42 Normativa ambiental

Las actividades y usos a ejercitar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la legislación medioambiental que resulte de aplicación, debiendo en cualquier caso sujetarse a lo dispuesto en los siguientes preceptos y disposiciones:

- Artículos 62 a 65 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- Ley 22/1988, del 28 de julio, de Costas, y su reglamento de ejecución y desarrollo.

- Real Decreto 145/1989, de 20 de enero, que aprueba el Reglamento de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas en los Puertos.

- Ley 3/1998 de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

- Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, sobre relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Instrucción técnica de operaciones portuarias, aprobada por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Pasaia el 17 de diciembre de 2015, con sus modificaciones y revisiones, o documento equivalente que la sustituya.

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico:

- Medidas para la fase de planeamiento o de proyecto (declaración de la calidad del suelo, protección del paisaje, protección del patrimonio y calidad sonora).

- Medidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica).

- Medidas para la gestión de la zona portuaria (política ambiental, gestión en operaciones portuarias, calidad sonora, calidad del aire, estado de las aguas del estuario, emplazamientos potencialmente contaminados, control ambiental rutinario, ahorro energético).

- Medidas de integración ambiental específicas por áreas de la normativa.

Artículo 43 Zonificación acústica

La totalidad del ámbito ordenado se clasifica dentro de la categoría “Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial”, de las definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Tal como se establece en el Anexo V del Real Decreto, el criterio seguido para la zonificación se basa en el uso predominante tanto existente como previsto, atendiendo a la definición que se hace de las “áreas acústicas de tipo b) Sectores del territorio de uso industrial”, que incluye todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria.

Los objetivos de calidad aplicables a este ámbito consistirán en la no superación de los valores de aplicación de la tabla A del Anexo II (objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes).

Artículo 44 Situaciones en el Régimen de la Edificación

El presente Plan Especial establece diferentes situaciones en el Régimen de la Edificación:

a) Fuera de Ordenación Expresa.
b) Fuera de Ordenación Tolerada.
c) Dentro de Ordenación.

Artículo 45 Fuera de Ordenación Expresa

1. Se incluyen en la situación de Fuera de Ordenación Expresa los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan Especial que, resultando disconformes con el mismo, aparecen expresamente grafiados en los planos de ordenación correspondientes para cada una de las áreas.

2. Los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación expresa alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación solo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.

3. En los edificios, instalaciones y usos incluidos en la situación de Fuera de Ordenación Expresa no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, pero sí las obras necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, siempre que no supongan revalorización del inmueble.

4. La adecuación de dichos edificios e instalaciones a la ordenación del presente Plan Especial dependerá de la planificación temporal de las diferentes actuaciones recogida en el Programa de Actuación.

Artículo 46 Fuera de Ordenación Tolerada

1. Se encuentran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que mantienen alguna circunstancia de inadaptación del Plan por razón de su uso, alineación, altura o aprovechamiento.

2. La adecuación de la edificación a la regulación urbanística del presente Plan Especial dependerá de que se produzcan las circunstancias que han llevado al Plan Especial a establecer previsiones con las que los edificios existentes resultan disconformes, fundamentalmente, la introducción de actividades diferentes a las que se están dando en la actualidad.

3. En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

4. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento que concluya la concesión o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso, la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

5. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria de éste o la rehabilitación total del mismo.

6. A los usos disconformes con el Plan Especial existentes en edificios que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

7. Cuando el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, según un juicio razonado aceptado por el Ayuntamiento, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay

incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo, incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento incluso, si fuera necesario, en los elementos comunes del edificio.

Artículo 47 Dentro de Ordenación

1. Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que se encuentran en consonancia con el presente Plan Especial por cumplir tanto con los usos previstos como por los parámetros básicos de altura, aprovechamiento, alineaciones, etc.

2. En los casos en los que el Plan señale reducciones o desfases poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc., no tendrán por este motivo la consideración de Fuera de Ordenación, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión.

Artículo 48 Delimitación de las áreas de normativa particular

1. A efectos de la aplicación de esta normativa se han definido las siguientes áreas de normativa:

   Área 1: Ondartxo
   Área 2: Zona Pesquera
   Área 3: La Herrera Norte
   Área 4: La Herrera Sur
   Área 5: Antxo
   Área 6: Riberas del Oiartzun
   Área 7: Lezo Norte
   Área 8: Astilleros
   Área 9: Bordalaborda
   Área 10: Bocana
   Área 11: Camino de acceso al Faro de la Plata

2. Los planos de ordenación incluyen la delimitación de las correspondientes áreas de normativa.

Artículo 49 Determinación de la ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada de cada área es fruto de la confluencia de diversos niveles de regulación:

   a) Ordenación gráfica recogida en los correspondientes planos de ordenación: alineaciones, usos pormenorizados, etc.

   b) Normativa particular para cada área.

2. El establecimiento de la ordenación pormenorizada responde a una lógica urbanística y es independiente de la situación concesional de los diferentes espacios portuarios.

Artículo 50 Aclaración de conceptos en relación al aprovechamiento edificatorio

1. Además del perfil máximo sobre rasante establecido para cada zona de uso pormenorizado recogido en los cuadros de superficies de cada área, se admite la construcción con carácter general de una planta de sótano aunque no se recoja expresamente, sin perjuicio de que la normativa particular de alguna de las áreas permita un mayor número de plantas bajo rasante.

2. La altura máxima de la edificación se mide hasta el alero o, en su defecto, hasta el apoyo del dintel más bajo con la fachada que marca la altura libre interior del edificio. Ocasionalmente se admite la construcción de edificaciones que sobrepasen estas alturas si están debidamente justificadas por razones productivas, ambientales o funcionales.

3. Se admite la construcción de entreplantas dentro de la edificabilidad máxima establecida, aunque no esté expresamente señalado.

4. Se excluye del cómputo del aprovechamiento edificatorio y se admite con carácter general su ubicación fuera del área de movimiento de la edificación, aquellas construcciones auxiliares tales como tejavanas o marquesinas ligadas a aparcamientos o a operaciones de carga de camiones, garitas o puestos de control, básculas o elementos ligados a las infraestructuras de servicio (instalaciones especiales de carga/descarga, estructuras temporales, transformadores, etc.).

Artículo 51 Rasantes

El presente Plan Especial establece las rasantes de viales y edificios de forma meramente orientativa, de manera que serán los correspondientes proyectos constructivos los que deberán ajustarlas de manera pormenorizada.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

TÍTULO TERCERO: NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA

Artículo 52 Normas particulares para cada área

1. Se denominan Normas Particulares al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada una de las áreas de normativa delimitadas los correspondientes planos de Ordenación.

2. El cumplimiento de las Normas Particulares del área correspondiente no garantiza la legalidad de una actuación, debiéndose, en cualquier caso, cumplir el conjunto de estas normas.

3. Las Normas Particulares se configuran mediante los siguientes instrumentos:

    1. Las condiciones de uso, en las que se concretan los usos globales y pormenorizados aplicables en el área.

    2. Las condiciones de parcelación, en las que pueden establecerse magnitudes o dimensiones mínimas de las parcelas susceptibles de concesión en el área.

    3. Las condiciones de edificación, en las que se concretan los valores o contenidos de los parámetros de edificabilidad, altura máxima, tipología, área de movimiento y condiciones estéticas de la edificación permitida en el área.

    4. Las condiciones de estacionamiento y red viaria, en las que se establecen las dotaciones mínimas de plazas de estacionamiento obligadas en edificios, parcelas o el conjunto del área y se dan indicaciones sobre la red viaria.

    5. Condiciones de desarrollo, en las que se precisan los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas en un área o, en su caso, la forma de modificar la ordenación propuesta.

Artículo 53 Normas Particulares para el Área 1: Ondartxo

SUPERFICIE: 14.227 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: uso de interacción puerto-ciudad.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.3.1: equipamiento, red viaria y espacios libres portuarios.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas. Expresamente, se autorizan los usos de varadero, astillero de embarcaciones tradicionales, depósito de embarcaciones de interés patrimonial y, en general, restauración, rehabilitación y conservación de embarcaciones con fines culturales y turísticos. En este sentido se autorizan los usos terciarios y de servicios adscritos al equipamiento, los de hostelería, Hotelero (albergue de peregrinos) con la preceptiva autorización del Consejo de Ministros, según lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre) y museístico.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, usos industriales en cualquiera de sus categorías salvo los autorizados en el punto anterior y uso residencial.

- Usos excepcionales: los usos de tipo hotelero (albergue de peregrinos) con la preceptiva autorización del Consejo de Ministros, según lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).

2. Condiciones de parcelación:

No se permite la subdivisión en parcelas independientes.

3. Condiciones de edificación:

Se consolidan todos los edificios e instalaciones en su ocupación y perfil actual, autorizándose su reforma y adecuación y, ocasionalmente, su ampliación puntual.

AREA 1: ONDARTXO						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS USO EQUIPAMIENTOS						
E.1.1	8.093	2.600	29,67	3.300	PB+3	15,00
TOTAL ZONAS USO EQUIPAMIENTOS	8.093	2.600	29,67	3.300		
ZONA DE USO TERCIARIO						
T 1.1	81	81	100	81	PB	

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Los únicos tráficos rodados previstos son los imprescindibles de servicios del equipamiento y emergencias (bomberos, ambulancias, etc.). Este criterio es coherente con el carácter de coexistencia con preferencia peatonal del paseo actual y de la limitación del acceso rodado únicamente a los vecinos y usuarios. En coherencia con lo anterior, no se establece la exigencia de una dotación mínima de aparcamientos.

5. Integración ambiental:

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente (obras de reforma y puntualmente de ampliación) las medidas protectoras y correctoras definidas tanto para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica) como de calidad sonora y protección del paisaje para la fase de planeamiento o de proyecto.

Teniendo en cuenta la presencia del emplazamiento en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados (20064-00059), se tendrá en cuenta la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Los Astilleros de Ondartxo son Bien Inmueble Propuesto para ser Protegido a Nivel Local mediante Planeamiento Municipal Patrimonio, por lo que se tendrá en cuenta la Ley 7/1990, de 3 de julio.

Artículo 54 Normas Particulares para el Área 2: Zona Pesquera

SUPERFICIE: 42.037 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: uso portuario pesquero.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.4.1: uso pesquero, maniobra y manipulación de mercancías, red viaria y espacios libres portuarios.

- El uso de maniobra y manipulación de mercancías tiene restricciones específicas en esta área:

  - Se autoriza el atraque de embarcaciones para su mantenimiento y aprovisionamiento, así como pequeñas reparaciones que no exijan, por la maquinaria y medios a utilizar, su traslado a los muelles industriales del puerto, ya que se limita a las actividades ligadas.

  - Se prohíbe la utilización de los muelles para carga y descarga de mercancías, así como su utilización para manipulación y depósito de mercancías, salvo las propias del aprovisionamiento y mantenimiento de embarcaciones.

- Usos autorizados: los compatibles con el uso global portuario pesquero y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas. Se autoriza expresamente el uso de fábrica de hielo, hostelería, oficinas, así como los usos comerciales ligados al aprovisionamiento y mantenimiento de embarcaciones.

- Se autorizan los usos terciarios destinados a alojar los servicios de hostelería necesarios en esa zona del puerto en los dos pequeños edificios proyectados sobre el muelle de Trintxerpe.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, usos de transformación de pescado, usos industriales incompatibles con el tejido urbano residencial próximo; operaciones de pintura, limpieza, desguace y todas aquellas que generen molestias al tejido urbano residencial próximo y uso residencial.

- El aprovisionamiento y mantenimiento de embarcaciones pesqueras se podrá realizar en los muelles de Trintxerpe y primera alineación de San Pedro.

- En el muelle de Trintxerpe y en la segunda y tercera alineaciones del muelle San Pedro se admitirá la estancia, aprovisionamiento y mantenimiento de pesqueros y embarcaciones de servicios portuarios.

- Los proyectos de urbanización de los muelles de Trintxerpe y San Pedro tendrán en cuenta la combinación de usos que el Plan Especial autoriza sobre los mismos, en especial en lo relativo al

mantenimiento del acceso libre al cantil para los vehículos utilizados en el mantenimiento y aprovisionamiento de las embarcaciones, así como en el acceso rodado y tipo de pavimento a utilizar en el muelle de Trintxerpe entre el edificio de la lonja y el edificio T.2.1, en previsión de que pueda utilizarse como aparcamiento en superficie vinculado a la lonja, en las horas de mayor actividad.

2. Condiciones de parcelación:

No se permite la subdivisión en parcelas independientes.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 2 – ZONA PESQUERA						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima**
		m²	**%**			
ZONAS DE USO PESQUERO						
P.2.1	18.780	17.837	96,00	24.000	PB+2*	8/12**
TOTAL ZONAS USO PESQUERO	**18.409**	**17.837**	**96,00**	24.000		
ZONA DE USO TERCIARIO						
T.2.1	**480**	**250**	**52,00**	250	PB	5
T.2.2	**480**	**250**	**52,00**	250	PB	5
TOTAL ZONAS USO TERCIARIO	**960**	**500**		500		

- (**) Se prevé una altura máxima de 8 m. para los edificios de uso pesquero de nueva construcción que podrá ser rebasada en un 40% de su longitud hasta una altura máxima de 12 m., en tramos de longitud máxima de 20 m. con una separación mínima de 5 m. entre ellos.

- (*) Se permite la construcción de dos plantas bajo rasante, cuyas alineaciones podrán sobrepasar el área de movimiento de la edificación, pudiendo llegar hasta el límite del área.

- Los edificios existentes dentro de ordenación se consolidan en su perfil y altura, con la obligación de reajustarse al área de movimiento de la edificación en planta baja, quedando la planta alta como un vuelo sobre esta línea.

- Se cuidará especialmente el tratamiento de los volúmenes, materiales y la estética general de la edificación.

- Se admite el uso público en las cubiertas de los edificios siempre que no interfiera con la actividad principal del ámbito.

- La anchura libre prevista entre la edificación y el cantil, liberado del uso peatonal, será destinado únicamente para carga y descarga.

- Se posibilita la ubicación de almacenes para armadores en el subsuelo en el que podrían desarrollar operaciones de expedición de pescado en vehículos ligeros utilizados habitualmente por los detallistas.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

El acceso rodado (entrada/salida) de los vehículos pesados a la nueva lonja, se realizará a través del viario municipal de Euskadi Etorbidea.

Se compatibilizará la funcionalidad del conjunto con la creación de un parking subterráneo, a cuyo efecto se establecerán los mecanismos oportunos de control.

5. Condiciones de desarrollo:

Deberá redactarse el Proyecto de Urbanización del muelle de San Pedro (PU-3) conjuntamente con el área de Hospitalillo, incluido en Herrera Norte.

6. Integración ambiental:

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las medidas protectoras y correctoras definidas tanto para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje) como de calidad sonora para la fase de planeamiento.

En el Área 2. Zona Pesquera se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Debido a la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio.

Artículo 55 Normas Particulares para el Área 3: La Herrera Norte

SUPERFICIE: 49.997 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: uso de interacción puerto-ciudad y complementario portuario.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.5.1: Equipamientos, red viaria y espacios libres, logístico, industrial, terciario.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado.

- Sobre las parcelas edificables (L.3.1 y L.3.2) se establece una triple posibilidad de uso, pudiendo desarrollarse con un uso logístico, pero sobre las que se admite la posibilidad de un uso terciario, o industrial, caso de la existencia de una iniciativa concreta que suponga una actividad económica generadora de empleo.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 3 – LA HERRERA NORTE						
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m²	Ocupación máxima		Superficie edificable m² (t)	Perfil máximo	Altura máxima
		m²	%			
ZONAS EQUIPAMIENTO						
E.3.1	587	587	100	1761	PB+2	10
E.3.2	1.262	1.262	100	3.786	PB+2	Ed. existente
E.3.3	4.747	4.747	100	15.000	LIBRE	26
E.3.4	1.026	1.026	100	2.000	PB+1	10

E.3.5		1.582	1.582	100	1.582	PB+E	8
TOTAL ZONAS EQUIPAMIENTO		**9.204**			**24.129**		
ZONAS USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS							
L.3.1	Industrial	12.458	12.458	89	21.000	Ver en plano	Ver en plano
	Logístico	12.458	12.458	89	12.450	Ver en plano	Ver en plano
	Terciario	14.058	14.058	100	37.000	Ver en plano	Ver en plano
L.3.2	Industrial	6.372	6.372	100	12.000	Ver en plano	Ver en plano
	Logístico	6.372	6.372	100	10.000	Ver en plano	Ver en plano
	Terciario	6.372	6.372	100	16.000	Ver en plano	Ver en plano
TOTAL USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		**20.430**	**22.138**				

- **Franja de uso terciario parcelas L.3.1 y L.3.2**,

  Se establece una primera zona de planta baja y dos plantas con una altura máxima de 11 metros medidos desde la rasante de Euskadi Etorbidea, para enrasar con los edificios que se conservan (Mercado, Tenencia de Alcaldía y correos). Se construirá al menos un sótano de aparcamiento.

- Resto de la parcela L.3.1 y L.3.2.

  Ocupación del 100% de la parcela con una altura de 13 metros medidos desde la calle Aduana. Sobre este zócalo edificado, con un fondo de 35 metros junto a la calle aduana se autoriza la construcción de dos plantas más hasta una altura de 20 metros (desde calle Aduana) para uso de oficinas, departamento técnico o usos terciarios.

  - Se admite de manera general un máximo de 3 plantas de aparcamiento bajo rasante bajo la totalidad de las parcelas.

  - El aparcamiento podrá ocupar bajo rasante tanto el subsuelo de los edificios E.3.3, E.3.4 y E.3.5 de uso pormenorizado de equipamiento, como las zonas calificadas como espacios libres y red viaria. El aparcamiento no podrá sobrepasar sin embargo el área de movimiento de aparcamiento bajo rasante representada en línea discontinua de color morado, cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones máximas.

  - El diseño de los pabellones~~,~~ en caso de uso logístico, deberá tener en cuenta las siguientes singularidades:

    - Se encuentran en una zona muy cercana al núcleo urbano y visible desde él, en especial desde puntos altos del entorno.

    - Se trata de una zona relativamente compacta, por lo que la percepción global del conjunto es más importante que la del pabellón individual.

    - Los límites de la zona en la que se ubican los pabellones constituyen puntos de contacto con zonas urbanas, por lo que se diseñará con criterios urbanos en estas zonas de contacto.

  - Con el fin de dotar a la zona de cierta homogeneidad y garantizar la calidad del entorno, se recomiendan las siguientes consideraciones constructivas:

    - Alineaciones y volumetría: Las fachadas seguirán las alineaciones y alturas máximas dispuestas en el plan especial, con especial atención a los puntos de contacto con la trama urbana circundante. En Euskadi Etorbidea, los pabellones dispondrán de una fachada de calidad similar a un edificio urbano, diseñada con criterios urbanos. En el resto del perímetro, las alturas del edificio se trazan con el objetivo de no interrumpir vistas y de dotar de continuidad visual a los planos del suelo circundante. En general se persigue una volumetría abstracta, contenida y racionalizada, que no compita en protagonismo con el entorno circundante a través de gestos formales innecesarios.

- Materiales y colores: Atendiendo a su ubicación singular, los pabellones se realizarán en materiales duraderos y de calidad. El color de los pabellones será en tonalidades de gris, de manera que cedan el protagonismo al entorno circundante.

- Cubiertas: Al quedar los pabellones a una cota inferior a la de gran parte de su entorno urbano, la configuración de las cubiertas cobra gran importancia. Las cubiertas serán preferentemente planas y de materiales que no brillantes, con el fin de minimizar los reflejos producidos por la luz solar. Seguirán el mismo código de color que las fachadas, en tonalidades grises.

- Se prestará especial atención al diseño gráfico de la señalética de los pabellones y del entorno, considerándose un importante recurso para transmitir una idea de calidad ambiental.

- En el caso en el que los proyectos de ejecución de los pabellones no sean desarrollados por la propia Autoridad Portuaria, dichos proyectos de ejecución estarán sujetos a aprobación por parte de la autoridad portuaria para garantizar la coherencia estética de la zona.

- **Parcela E.3.3:**

  - Se autorizan vuelos de 3 metros en todas las alineaciones no medianeras.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Los estándares mínimos de aparcamiento exigibles serán diferentes según cada zona de uso pormenorizado, debiendo resolverse, al igual que los viarios internos, dentro la respectiva parcela. En el caso de los equipamientos, para el estándar de aparcamiento podrán computarse también los dispuestos en el viario público:

- Terciario: 1 plaza de aparcamientos por cada 200 m^2(t) construidos.

- Equipamientos: 1 plaza de aparcamientos por cada 200 m^2(t) construidos.

  - Logístico: 1 plaza de aparcamientos por cada 1.000 m^2(t) construidos.

  - Industrial: 1 plaza de aparcamientos por cada 200 m^2 (t) construidos.

Los aparcamientos que es necesario generar en el conjunto del área podrán resolverse conjuntamente para toda el área, mediante un aparcamiento subterráneo conjunto. Esta coordinación entre las diferentes zonas de uso pormenorizado deberá resolverse mediante la tramitación de un Estudio de ordenación que deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria.

5. Condiciones de desarrollo:

Deberán redactarse los siguientes proyectos de urbanización:

a) Proyecto de urbanización del área Hospitalillo-Muelle de Trintxerpe (PU-2).

b) Proyecto de urbanización del eje de acceso a la estación de Herrera (PU-1).

6. Integración ambiental:

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las medidas protectoras y correctoras definidas tanto para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje) como de calidad sonora para la fase de planeamiento.

En el Área 3. Herrera Norte se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Debido a la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio.

Artículo 56 Normas Particulares para el Área 4: La Herrera Sur

SUPERFICIE: 65.562 m²

1. Condiciones de uso:

   - Uso global: uso complementario portuario.

   - Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.5.1: industrial/comercial, logístico, pesquero, terciario, infraestructuras y servicios, red de comunicaciones y espacios libres.

   - Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas, así como el uso pormenorizado de almacenaje.

   - Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, el uso residencial.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 4 – LA HERRERA SUR						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS DE USO INDUSTRIAL						
IC.4.1 Industrial	14.454	14.454	100,00	21.681	PB+E	13
IC 4.1 Logístico	14.454	14.454	100,00	21.681	PB+E	13
IC.4.2 Industrial	11.282	11.282	100,00	13.800	PB+E	Ver plano
IC 4.2 Logístico	11.282	11.282	100,00	13.800	PB+E	Ver plano
IC.4.3 Industrial	6910	6910	100,00	10.647	PB+E	10
IC 4.3 Logístico	6910	6910	100,00	10.647	PB+E	10
TOTAL ZONAS USO INDUSTRIAL	**32.646**	**32.646**	**100,00**	**46.128**	**-**	**-**
ZONA USO INFRAESTRUCTURA Y SERV						
IS 4.1	**185**	**185**	**100**	**185**	PB	8
ZONA DE USO TERCIARIO						
T. 4.1	**7.198**	**5465**	**75**	**10.930**	existente	existente

   - El diseño de los pabellones deberá tener en cuenta las siguientes singularidades:

     - Se encuentran en una zona muy cercana al núcleo urbano y visible desde él, en especial desde puntos altos del entorno.

     - Se trata de una zona relativamente compacta, por lo que la percepción global del conjunto es más importante que la del pabellón individual

- Los límites de la zona en la que se ubican los pabellones constituyen puntos de contacto con zonas urbanas, por lo que se diseñará con criterios urbanos en estas zonas de contacto. Se dará un tratamiento específico al muro Sur de los pabellones situados más al Oeste del área IC.4.2

- Con el fin de dotar a la zona de cierta homogeneidad y garantizar la calidad del entorno, se recomiendan las siguientes consideraciones constructivas:

  - Alineaciones y volumetría: Las fachadas seguirán las alineaciones y alturas máximas dispuestas en el plan especial, con especial atención a los puntos de contacto con la trama urbana circundante. Las alturas del edificio se trazan con el objetivo de no interrumpir vistas y de dotar de continuidad visual a los planos del suelo circundante. En general se persigue una volumetría abstracta, contenida y racionalizada, que no compita en protagonismo con el entorno circundante a través de gestos formales innecesarios.

  - Materiales y colores: Atendiendo a su ubicación singular, los pabellones se realizarán en materiales duraderos y de calidad. El color de los pabellones será en tonalidades de gris, de manera que cedan el protagonismo al entorno circundante.

  - Cubiertas: Al quedar los pabellones a una cota inferior a la de gran parte de su entorno urbano, la configuración de las cubiertas cobra gran importancia. Las cubiertas serán preferentemente planas y de materiales que no brillantes, con el fin de minimizar los reflejos producidos por la luz solar. Seguirán el mismo código de color que las fachadas, en tonalidades grises. En la edificación a realizar en zona de uso pormenorizado IC.4.1. e IC.4.3 se recomienda resolver su cubierta con acabado ajardinado.

  - Se prestará especial atención al diseño gráfico de la señalética de los pabellones y del entorno, considerándose un importante recurso para transmitir una idea de calidad ambiental.

- En el caso en el que los proyectos de ejecución de los pabellones no sean desarrollados por la propia Autoridad Portuaria, dichos proyectos de ejecución estarán sujetos a aprobación por parte de la autoridad portuaria para garantizar la coherencia estética de la zona.

- Los pabellones del área IC-4-2 podrán alcanzar los 13m. de altura en los primeros 50m del extremo Oeste del área, en todo su fondo. En los siguientes 120 m. se podrá alcanzar la altura de 13m. hasta un fondo de 30m. dejando al menos un espacio de 25m. con una altura máxima de 9m.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

En relación con el carácter logístico de las edificaciones previstas en la zona y debido a su pequeña ocupación, no se establecen dotaciones mínimas de aparcamiento por parcela. Las antepuertas de los almacenes tendrán un carácter preferentemente de carga y descarga o aparcamiento eventual.

5. Condiciones de desarrollo.

La urbanización de los espacios libres situados al oeste del área será abordada por la o las Administraciones que ejecuten la nueva conexión peatonal y ciclista Trintxerpe-Topo y la actuación global de recomposición de accesos.

6. Integración ambiental:

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las medidas protectoras y correctoras definidas tanto para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje) como de calidad sonora para la fase de planeamiento.

En el Área 4. Herrera Sur se hallan varios emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Debido a la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, sin perjuicio de que por la Autoridad Portuaria se pueda instar su descalificación o su exclusión del inventario en los supuestos en los que condicionen el ejercicio de la competencia estatal exclusiva en materia de puertos de interés general.

Los proyectos para las edificaciones de gran altura que se prevean deberán incluir un estudio de integración paisajística de acuerdo al Decreto 90/2014, de 3 de junio.

Se completarán las infraestructuras de saneamiento precisas para optimizar las condiciones de vertido tierra - mar.

Artículo 57 Normas Particulares para el Área 5: Antxo

SUPERFICIE: 223.165 m²

1. Condiciones de uso:

   - Uso global: Uso portuario comercial.

   - Usos pormenorizados: los indicados en los planos II.6a.1, II.6b.1 y II.6c.1: almacenaje, maniobra y manipulación de mercancías, servicios y equipamientos portuarios, terciario, red viaria, red ferroviaria y espacios libres portuarios.

   - Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

   - Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, usos industriales en cualquiera de sus categorías y uso residencial.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 5 – ANTXO						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS DE ALMACENAJE						
A.5.1	8.414	5.900	70,12	7.080	PB+E	13
A.5.2	5.526	4.500	81,43	5.400	PB+E	13
A.5.3	10.950	9.430	86,12	11.316	PB+E	13
A.5.4	37.256	19.430	52,15	24.000	PB+E	13
A.5.5	38.356	18.000	46,93	21.600	PB+E	13
A.5.6	26.377	15.400	59,00	18.480	PB+E	21
A.5.7	1.138	933	81,99	1.120	PB+E	13
TOTAL ZONAS ALMACENAJE	**128.017**	**73.593**	**57,40**	**88.996**	**-**	**-**
ZONAS DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO						
SEP.5.1	8.089	2.169	26,81	existente	existente	existente

SEP.5.2	4.983	2.103	42,20	existente	existente	existente
SEP.5.3	1.042	350	33,56	500	PB+1	13
SEP.5.4	640	640	100,00	existente	existente	existente
TOTAL ZONAS DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO	**14.754**	**5.262**	**37,28**	**-**	**-**	**-**

- En todos los edificios actuales en los que se señala expresamente, se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y altura.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

   1. Almacenaje

      En relación con el carácter logístico de las edificaciones previstas en la zona y debido a su pequeña ocupación, no se establecen dotaciones mínimas de aparcamiento por parcela. Las antepuertas de los almacenes tendrán un carácter preferentemente de carga y descarga o aparcamiento eventual.

   2. Servicios y Equipamientos Portuarios y Terciario

      A las nuevas actuaciones edificatorias en las zonas de uso pormenorizado de Servicios y Equipamientos Portuarios y de Equipamientos se les exigirá resolver la siguiente dotación mínima dentro de su parcela:

      - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t) construidos.

5. Medidas de integración ambiental:

   - Atendiendo a su impacto urbano, ambiental y paisajístico, la zona de uso pormenorizado A.5.1. se limitará a almacenaje cubierto, no previéndose manipulación ni acopio de mercancías en el exterior de las naves.

   - Se elaborará un Estudio de Integración Paisajística de acuerdo al Decreto 90/2014, de 3 de junio, para fijar el desarrollo edificatorio de la zona de uso pormenorizado A.5.3.

   - Se elaborará un Estudio de Integración Paisajística para fijar el desarrollo edificatorio de la zona de uso pormenorizado A.5.6 en caso de que la altura en la cumbrera supere los 16 m.

   - La manipulación de mercancías se realizará con arreglo a lo dispuesto en la Instrucción técnica de operaciones portuarias, aprobada en Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Pasaia el 17 de diciembre de 2015, con sus modificaciones y revisiones, o documento equivalente que la sustituya.

   - <u>Se completarán las infraestructuras de saneamiento precisas para optimizar las condiciones de vertido tierra - mar.</u>

   - En el Área 5. Antxo se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

   - Debido a la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, sin perjuicio de que por la Autoridad Portuaria se pueda instar su descalificación o su exclusión del inventario en los supuestos en los que condicionen el ejercicio de la competencia estatal exclusiva en materia de puertos de interés general.

   - Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente aquellas

definidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje).

Artículo 58 Normas Particulares para el Área 6: Riberas del Oiartzun

SUPERFICIE: 164.230 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: Uso portuario comercial.

- Usos pormenorizados: los indicados en los planos II.7.1: almacenaje, maniobra y manipulación de mercancías, servicios y equipamientos portuarios, logístico, terciario, red viaria, red ferroviaria y espacios libres portuarios.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas. Expresamente, el almacenamiento y transporte de vehículos.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, usos industriales en cualquiera de sus categorías y uso residencial.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 6 – RIBERAS DEL OIARTZUN						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS DE ALMACENAJE						
A.6.1	50.277	35.055	69,72	135.765	PB+4	19
A.6.2	62.735	7.200	11,47	7.200	PB	19
A.6.3	5.970	3.681	61,66	4.417	PB+E	9
A.6.4	684	367	53,65	367	existente	existente
A.6.5	4.08	2.407	57,89	4.814	PB+1	13
TOTAL ZONAS ALMACENAJE	**123.749**	**48.710**	**39,36**	**152.563**	**-**	**-**
ZONAS DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO						
SEP.6.1	615	315	51,22	1.800	PB+5	22
SEP.6.2	150	150	100,00	182	PB+E	5,5
TOTAL ZONAS DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO PORTUARIO	**765**	465	60,78	**1.982**	**-**	**-**
ZONAS DE USO TERCIARIO						
T.6.1	4.158	SR 2.000 BR 4.158	SR 48,97 BR 100	SR 4.000 BR 8.316	SR PB+1 BR 2	13

Los edificios de almacenaje de coches previstos en las zonas de uso pormenorizado A.6.1 podrán disponer rampas en plantas altas que superen el área de movimiento de la edificación, teniendo la consideración de vuelos.

En la parcela de uso terciario T.6.1 se admite la construcción de dos plantas bajo rasante, con uso terciario o aparcamiento en el primer sótano y usos de aparcamiento e instalaciones en el segundo sótano. Las alineaciones bajo rasante se extienden a la totalidad de la parcela.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

En relación con el carácter logístico de las edificaciones previstas en la zona y debido a su pequeña ocupación, no se establecen dotaciones mínimas de aparcamiento por parcela. Las antepuertas de los almacenes tendrán un carácter preferentemente de carga y descarga o aparcamiento eventual.

Variante de Lezo.

Con objeto de posibilitar la realización de esta infraestructura se autorizará la ocupación de la superficie portuaria mediante estructuras de apoyo, que dejen libre el espacio inferior portuario para reponer los talleres e instalaciones existentes. Las estructuras deberán dejar un galibo mínimo de 6m, que permita el acceso de camiones a la cota del puerto. La ocupación que se realice no deberá interferir con la operativa portuaria, a juicio de la Autoridad Portuaria.

5. Integración ambiental:

- Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las definidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje).

- Se prohíben las operaciones de pintura, limpieza y desguace al aire libre. Se permiten las labores de personalización y acabado de vehículos nuevos. Además, se completarán las infraestructuras de saneamiento precisas para optimizar las condiciones de vertido tierra - mar.

- La manipulación de mercancías se realizará con arreglo a lo dispuesto en la Instrucción técnica de operaciones portuarias, aprobada en Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Pasaia el 17 de diciembre de 2015, con sus modificaciones y revisiones, o documento equivalente que la sustituya.

- Se estudiarán alternativas para minimizar la problemática de ruido del tránsito del tren por la playa de vías. Se mantendrá y, en la medida de lo posible, se perfeccionará el sistema de riego de vías implementado y el mantenimiento de vías.

- En el Área 6. Riberas del Oiartzun se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 59 Normas Particulares para el Área 7: Lezo Norte

SUPERFICIE: 91.125 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: Uso portuario comercial.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.8.1: almacenaje, maniobra y manipulación de mercancías, red viaria, red ferroviaria y espacios libres portuarios.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, usos industriales en cualquiera de sus categorías y uso residencial.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 7 – LEZO NORTE						
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m²	Ocupación máxima		Superficie edificable m² (t)	Perfil máximo	Altura máxima m
		m²	%			
ZONAS DE ALMACENAJE						
A.7.1	13.048	8.500	65,14	10.200	PB+E	13
A.7.2	16.037	9.622	60,00	11.546	PB+E	13
A.7.3	26.654	16.870	63,00	42.177	PB+E	22
TOTAL ZONAS ALMACENAJE	**55.739**			**63.923**	**-**	**-**
ZONAS DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO PORTTUARIO						
SEP.7.1	304	304	100	608	PB+1	9

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria.

A las nuevas actuaciones edificatorias en las zonas de uso pormenorizado de almacenaje se les exigirá resolver la siguiente dotación mínima dentro de su parcela:

- 1 plaza de vehículo ligero por cada 500 m^2(t) construidos de edificación principal y 1 plaza de aparcamientos por cada 100 m^2(t) construidos de oficinas.

- 1 plaza de vehículo pesado por cada 2.000 m^2(t) construidos de edificación principal.

Red de vías ciclistas

Con el fin de dar continuidad a los itinerarios ciclistas que se pretenden desarrollar a lo largo de la Bahía de Pasaia, se admite la implantación de este tipo de itinerarios mediante voladizos desde la carretera de Lezo a Pasai Donibane, siempre que no se ocupe espacio efectivo de la misma y se respete un gálibo libre mínimo de 9 metros respecto a la superficie de tránsito rodado o ferroviario y de 3 metros respecto a cualquier edificación o instalación existente o prevista.

Variante de Lezo

Con objeto de posibilitar la realización de esta infraestructura se autorizará la ocupación de la superficie portuaria mediante estructuras de apoyo, que dejen libre el espacio inferior portuario para reponer los talleres e instalaciones existentes. Las estructuras deberán dejar un galibo mínimo de 6m, que permita el acceso de camiones a la cota del puerto. La ocupación que se realice no deberá interferir con la operativa portuaria, a juicio de la Autoridad Portuaria.

5. Integración ambiental:

- Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las definidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje).

- La manipulación de mercancías se realizará con arreglo a lo dispuesto en la Instrucción técnica de operaciones portuarias, aprobada en Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Pasaia el 17 de diciembre de 2015, con sus modificaciones y revisiones, o documento equivalente que la sustituya.

- Se completarán las infraestructuras de saneamiento precisas para optimizar las condiciones de vertido tierra - mar.

- Se estudiarán alternativas para minimizar la problemática de ruido del tránsito del tren por la playa de vías. Se mantendrá y, en la medida de lo posible, se perfeccionará el sistema de riego de vías implementado y el mantenimiento de vías.

- Teniendo en cuenta la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, sin perjuicio de que por la Autoridad Portuaria se pueda instar su descalificación o su exclusión del inventario en los supuestos en los que condicionen el ejercicio de la competencia estatal exclusiva en materia de puertos de interés general.

- En el Área 7. Lezo Norte se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Los proyectos para las edificaciones y estructuras de gran altura que se prevean (graneles sólidos bajo cubierta) deberán incluir un estudio de integración paisajística de acuerdo al Decreto 90/2014, de 3 de junio.

Artículo 60 Normas Particulares para el Área 8: Astilleros

SUPERFICIE: 31.941 m²

1. Condiciones de uso:

- Uso global: Uso complementario de construcción y reparación naval.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.10.1: uso industrial/construcción y reparación naval y red viaria.

- Usos autorizados: los compatibles con el uso global complementario de construcción y reparación naval y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado. Expresamente, se prohíbe el uso residencial.

2. Condiciones de parcelación:

No se puede dividir.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 8 – ASTILLEROS						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS DE USO COMPL. CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN NAVAL						
INV.8.1	27.202	11.339	39,86	15.000	PB+2	22
TOTAL	**28.329**			**15.000**	**-**	**-**

En la zona INV.8.1 se admite una altura máxima de 22 metros para las nuevas construcciones, manteniéndose el perfil y altura de las edificaciones actuales.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Se exigirá resolver la siguiente dotación mínima de aparcamientos:

- 1 plaza de vehículo ligero por cada 500 m^2(t) construidos de edificación principal y 1 plaza de aparcamientos por cada 100 m^2(t) construidos de oficinas.

5. Integración ambiental:

- Considerando las actuaciones urbanísticas previstas, se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las definidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje).

- Debido a la presencia de elementos de Patrimonio en el ámbito, ante cualquier riesgo de afección a los mismos, se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, sin perjuicio de que por la Autoridad Portuaria se pueda instar su descalificación o su exclusión del inventario en los supuestos en los que condicionen el ejercicio de la competencia estatal exclusiva en materia de puertos de interés general.

- Se completarán las infraestructuras de saneamiento precisas para optimizar las condiciones de vertido tierra - mar.

- En el Área 8. Astilleros se hallan emplazamientos recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y/o en el borrador de actualización del Inventario, por lo que se tendrá en cuenta la aplicación de la Ley 4/2015 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Los proyectos para las edificaciones y estructuras de gran altura que se prevean (estructuras de construcción y reparación naval) deberán incluir un estudio de integración paisajística de acuerdo al Decreto 90/2014, de 3 de junio.

Artículo 61 Normas Particulares para el Área 9: Bordalaborda

SUPERFICIE: 40.098 m^2

1. Condiciones de uso:

- Uso global: Uso complementario de construcción y reparación naval.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.10.2: industrial/construcción y reparación naval, industrial/parking, equipamiento, red viaria y espacios libres portuarios.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas. Expresamente, usos comerciales en la planta baja de la zona de uso pormenorizado Industrial/parking y en la parcela de equipamiento.

- A pesar de que el uso preferente es el de construcción y reparación naval (INV), se permite también el uso pormenorizado industrial/comercial (IC), de manera debidamente justificada.

- Usos prohibidos: los no compatibles con cada una de las categorías de uso pormenorizado.

2. Condiciones de parcelación: No se establecen.

3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado se resumen en el cuadro siguiente:

AREA 9 – BORDALABORDA						
ZONAS USO PORMENORIZADO	**Superficie m²**	**Ocupación máxima**		**Superficie edificable m² (t)**	**Perfil máximo**	**Altura máxima m**
		m²	**%**			
ZONAS DE USO COMPL. CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN NAVAL						
INV.9.1	4.375	4.375	100,00	5.242	PB+E	11
INV.9.2	1.214	1.214	100,00	1.470	PB+E	11
INV.9.3	7.870	7.870	100,00	9.476	PB+E	11
INV 9.4	949	200	21	200	PB	5
TOTAL ZONAS DE USO COMPL. CONSTR. Y REP. NAVAL	**14.408**			**16.188**	**-**	**-**

ZONAS DE USO INDUSTRIAL-PARKING						
IP.9.1	3.381	3.315	97,93	9.819	PB+2	11

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Se garantizará un estándar mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2(t) construidos. Estos aparcamientos podrán resolverse en parte en el viario público y en parte en edificios construidos a tal efecto.

5. Condiciones de desarrollo:

Se autoriza la construcción de un edificio de 120 m^2 para usos vinculados con la náutica recreativa mediante proyecto.

6 Integración ambiental:

Se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, si bien debido a las actuaciones urbanísticas previstas (consolidación y el mantenimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento anterior y de la ordenación ejecutada) no se detalla ninguna de aplicación específica.

Artículo 62 Normas Particulares para el Área 10: Bocana

SUPERFICIE: 36.343 m^2

1. Condiciones de uso:

- Uso global: Uso de interacción puerto-ciudad.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.11: red viaria, espacios libres y espacios libres residuales.

- Usos autorizados: los compatibles para cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados en los artículos correspondientes de las presentes normas urbanísticas. Los espacios libres residuales (ELR) tendrán la consideración de "protección y resguardo de márgenes" ya que su estrechez y lo abrupto del terreno, que en su lado oeste es prácticamente vertical, impide cualquier uso práctico.

- Usos prohibidos: cualquiera incompatible con los anteriores.

2. Condiciones de parcelación: No se puede dividir.

3. Condiciones de edificación: No se admite la edificación.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Se consolida el actual carácter de coexistencia con prioridad peatonal del viario existente.

5. Condiciones de desarrollo: No se establecen.

6. Integración ambiental:

Se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, si bien debido a las actuaciones urbanísticas previstas (consolidación y el mantenimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento anterior y de la ordenación ejecutada) no se detalla ninguna de aplicación específica.

Artículo 63 Normas Particulares para el Área 11: Camino de acceso al Faro de la Plata

SUPERFICIE: 11.215 m²

1. Condiciones de uso.

- Uso global: Uso de interacción puerto-ciudad.

- Usos pormenorizados: los indicados en el plano II.11: red viaria.

- Usos autorizados: los compatibles para esta categoría de usos pormenorizados indicados en el artículo correspondiente de las presentes normas urbanísticas.

- Usos prohibidos: cualquiera incompatible con los anteriores.

2. Condiciones de parcelación: No se puede dividir.

3. Condiciones de edificación: No se admite la edificación.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Uso restringido únicamente para el acceso a señalización marítima.

5. Condiciones de desarrollo: No se establecen.

6. Integración ambiental:

Considerando las actuaciones urbanísticas previstas (mantenimiento en condiciones adecuadas del vial de acceso), se tendrán en cuenta todas las medidas protectoras y correctoras definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, y particularmente las definidas para la fase de ejecución de proyectos (protección entorno de la obra, protección de la calidad del agua superficial, gestión de residuos, protección de la calidad del aire y de la calidad acústica, paisaje).

MARZO 2018

DIRECCIÓN

PASAIA PORT

ASISTENCIA TÉCNICA

HFA

Hoz y Fontán Arquitectos S.L.P.

César Salvador
Abogado

Ángel de la Hoz
Arquitecto

Pablo de la Hoz
Arquitecto