

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA****1.- INTRODUCCION****1.1 EL PLAN GENERAL VIGENTE**

Redactado durante 1.953, tras una fulgurante redacción y tramitación que se recoge detalladamente en la información urbanística, fue definitivamente aprobado el 17 de Febrero de 1.954 por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos.

El Plan General culmina el proceso de redacción de diversos planes generales municipales en los principios de la década de los cincuenta, que se inicia el año 1.942 con la redacción del Plan de Ordenación Provincial de Gipuzkoa y posteriormente con la formación en 1.944 de la Comisión Provincial de Gipuzkoa del Plan de Ordenación y con la redacción el año 1.950 del "Plan General de San Sebastián y su zona de influencia.

Siguiendo las determinaciones del artículo 134 de la Ley de Régimen Local de 1.950, en el año 1.954 fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación de Pasaia. Este Plan desde sus mismos orígenes aparece condicionado por la visión provincial y comarcal antes mencionada.

El Plan, de extrema sencillez consta de tres planos, y estos son: Estado Actual, Zonificación y Zonas Verdes, cuya validez ha planteado numerosos conflictos jurídicos. Asimismo son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación y Ordenanzas Generales de Edificación para la provincia de Gipuzkoa.

1.2 DE LA VALIDEZ DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

El Plan General aprobado el año 1.954, es el único instrumento marco que hoy día sigue regulando el urbanismo de Pasaia. El mismo fue aprobado tras el procedimiento adecuado y hasta el año 1.989 no ha sido objeto de ninguna modificación. Sigue vigente tal y como fue aprobado en su día, únicamente, en los últimos años se han tramitado tres modificaciones puntuales como son, la modificación de la calle Pescadería, de la Zona de Bortalaborda y la aplicación de Perfiles en los Cascos Históricos. Estas modificaciones en realidad responden a razones de oportunidad dentro del proceso de revisión del Plan que ahora se culmina.

La validez de este instrumento no va mucho más allá de lo meramente formal. Su anquilosamiento en una concepción urbanística desfasada, su falta de adaptación a la idea del urbanismo plasmada en un principio en la Ley del Suelo de 1.956, posteriormente en la Ley de 1.976 y hoy día en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992, la inobservancia del mismo por parte de la Administración, como por los particulares, la no ejecución de muchos de los aspectos en el mismo contemplado, ... permiten afirmar que estamos ante un instrumento muerto y la tarea de resucitarlo, además de vana de sería absurda.

El mantenimiento en la situación actual, solo posibilitaría empeorar la ya difícil y caótica situación actual.

La redacción de un nuevo instrumento regulador del urbanismo para Pasaia, es una tarea, no solo necesaria sino inaplazable. El postergar esta tarea podría traer consecuencias incontrolables, además del anquilosamiento, y progresiva pérdida de la calidad de vida.

Por todo ello resulta patente la necesidad de reemplazar el vigente Plan General por un instrumento de ordenación integral apto para dar una respuesta válida a las exigencias actuales y para encauzar de modo más idóneo el desarrollo urbanístico durante los próximos años.

1.3 ADAPTACION Y REVISION

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"A" DOK.- TXOSTENA

DOC. "A" MEMORIA

A la exigencia normativa de adaptar los Planes Generales de ordenación urbana de los municipios a los cambios legislativos, se suma la determinación política del Ayuntamiento de Pasaia de revisar su Plan.

El Ayuntamiento Pleno de la Villa de Pasaia, adoptó en sesión extraordinaria celebrada el día 1 de Marzo del año 1.982 el acuerdo de redactar las Normas Subsidiarias del Planeamiento de éste término municipal.

2.- DE LA ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LAS LEYES EN VIGOR

2.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

En la práctica, toda adaptación, que constituye un imperativo legal, se viene realizando junto con la revisión del planeamiento, pues carece de sentido limitarse a efectuar sólo aquella, manteniendo criterios de ordenación integral procedentes de planes que como el de Pasaia resultan anticuados y no adecuados para regir las necesidades urbanísticas actuales del municipio.

El tiempo transcurrido, cuarenta años, su redacción anterior a la Ley del Suelo, y los cambios comarcales y económicos hacen que hoy día resulte totalmente inadecuado.

La evolución de las condiciones socioeconómicas, su incumplimiento por parte del propio Ayuntamiento y la no aprobación de la revisión del Plan tramitado por el Ayuntamiento en 1.974, aprobación que fue denegada por el Consejero de Ordenación Territorial y Medio Ambiente el 15 de Diciembre de 1.978, ha hecho prorrogar la vigencia de un Plan que ya hace veinte años se consideraba agotado.

Tales deficiencias han provocado una agudización de los problemas existentes, la carencia de un enfoque comarcal, el puerto se configura como un elemento disgregador al carecer de interlocutor, el sistema viario es heterogéneo y confuso, las edificaciones industriales son inadecuadas enquistándose los usos obsoletos, degradándose la cualificación de las actividades y llegando a una baja rentabilidad socioeconómica; la carencia de suelo agrava la falta de equipamiento, la oferta de vivienda no existe lo que provoca su encarecimiento y abandono de zonas degradadas; la dispersión urbana y falta de articulación ha originado una multiplicación de esfuerzos que no han tenido una rentabilidad satisfactoria y, por último el suelo rural presenta un serio proceso de degradación por el abandono de las prácticas tradicionales de las explotaciones agropecuarias, unido a los incendios y usos inadecuados que se presentan sistemáticamente tanto en Jaizkibel como en Ulía.

Los hechos enunciados obligan a revisar el vigente Plan General, para dotar a Pasaia de un documento, que, basado en un análisis preciso de la realidad social, física y jurídica, contenga una articulada propuesta de objetivos, diseñe una ordenación territorial e instaure un cuerpo de normas e instrumentos de intervención acorde con las necesidades de hoy.

Es misión insoslayable de este documento, establecer las bases de una política de vivienda, que aún reconociendo su insuficiencia de antemano, oferte vivienda acorde con la capacidad económica de su población, rompa la inercia derivada de la proximidad de Donostia y sus abusivos precios y utilizando los mecanismos que la Ley del 92 ofrece a la administración, intervenir en la gestión y control del mercado, garantizando para el futuro - patrimonio municipal de suelo - la erradicación de un mal tan afflictivo y grave.

2.2 ELECCION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Dada la regulación que tienen estas Normas en la Ley y en el Reglamento de Planeamiento, mediante las mismas, puede formularse un documento que en la práctica resulte casi tan completo y suficiente como un Plan General y sin los inconvenientes de la excesiva complejidad que en el derecho vigente tiene este instrumento de ordenación.

Por estas circunstancias el Ayuntamiento de Pasaia a optado por la figura de las Normas Subsidiarias más acordes a su capacidad de gestión con la particularidad de que clasifica la totalidad del Territorio en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, no clasificando ninguna porción de suelo apto para urbanizar dadas las características geográficas y previsiones de crecimiento, así como desde la pretensión de concentrar todos los esfuerzos en la resolución de los problemas de la ciudad construida buscando su reequipamiento sin dispersar esfuerzos en políticas desarrollistas.

La posibilidad de ordenar el municipio mediante la figura descrita queda proclamada en el artículo 65.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -R.D.L. - 1/1.992 de 26 de Junio.

3.- CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SEGUN LA LEGISLACION VIGENTE.

Las presentes Normas tienen el objeto y cumplen las finalidades previstas por los artículos 78 del T.R.L.S. 92 y 91 y 94 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido exigido por la Ley del Suelo, es el siguiente;

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

- equipamiento comunitario.
- c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
 - d) Definición del concepto de núcleo de población.
 - e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
 - f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
 - g) Normas Urbanísticas.
 - h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
 - i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
 - j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

Asimismo debe fijarse el "Aprovechamiento Medio" para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (art. 27.4., Disposición Adicional segunda y Disposición Transitoria Primera, 2.d del T.R.L.S.) y los sistemas y medidas para obtener el suelo destinado a Sistemas Generales (artículos 9.2, 11.4, 60, 94, 199 y siguientes).

Además de este contenido mínimo exigible, se han elaborado determinaciones y documentos propios de los Planes Generales, en cuanto son compatibles con las características de unas Normas Subsidiarias.

También se han arbitrado las fórmulas idóneas para que las prescripciones que sobre planeamiento de desarrollo, régimen urbanístico del suelo, ejecución de los planes y disciplina contiene la Ley respecto de los Planes Generales resulten aplicables a las Normas Subsidiarias de Pasaia.

4.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO A RAIZ DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.**4.1 PRECISIONES.**

Las disposiciones de la Ley del Suelo de 1.992, procedentes de las innovaciones que introdujo la Ley 8/1.990, se aplican en su integridad a los municipios de población superior a veinticinco mil habitantes y a los comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente:

En los municipios en que no se apliquen dichas innovaciones con carácter general - y ese es el caso de Pasaia - rigen las reguladoras de las siguientes materias:

- Adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, a excepción de las relativas a

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

- delimitación de las "áreas de reparto" y cálculo de "aprovechamiento tipo" en Suelo Urbano.
- Expropiaciones, si bien con carácter facultativo en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar.
 - Patrimonios públicos del suelo.
 - Derechos de tanteo y retracto.
 - Y calificación de terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Pese a tal enunciación legal, existen numerosas instituciones de la nueva legislación que por imperio de la misma y, además, por su propia naturaleza y finalidad, han de aplicarse en todo municipio. Así los capítulos "I", "II", y "III" del Título I ("Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo"), Título II (Valoraciones), Capítulo II del Título III ("Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en Suelo Apto para Urbanizar"), Capítulos III y IV del Título IV, Título V, Disposiciones Adicionales "Segunda" a "Octava" inclusive, Disposiciones Transitorias (Salvo la "Séptima") y otros enunciados jurídicos resultan imperativos en todo ámbito territorial.

4.2 EXTENSION

De lo expuesto en el epígrafe anterior resulta que en Pasaia, como municipio de menos de veinticinco mil habitantes, es facultativo aplicar o no el "sistema de expropiación" en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar.

Siendo ese instrumento jurídico verdaderamente básico para obstaculizar la retención especulativa del suelo - dentro de las posibilidades que confiere la nueva Ley -, el Ayuntamiento de Pasaia en sesión Plenaria de 26 de Octubre de 1.992, acordó aplicar sin restricciones dicha posibilidad expropiatoria, posibilidad contemplada en la Disposición Adicional Primera -3- párrafo 2º.

4.3 "AREAS DE REPARTO" Y "APROVECHAMIENTOS TIPO".

En el caso de Pasaia, siendo su población inferior a 25.000 habitantes, no se plantea esa exigencia en el ámbito del Suelo Urbano, donde no proceden tales determinaciones, conforma a lo prescrito por el apartado "3" de la Disposición Adicional Primera.

En cuanto al Suelo Apto para Urbanizar, la necesidad de fijar "áreas" y "tipos" dimana del artículo 78.2 de la Ley del Suelo de 1.992. Además, si se omitiesen esas determinaciones resultarían inaplicables preceptos tan básicos de esa Ley como los artículos 27 (aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación), 30, 31, 34, 36, 40 y concordantes (reducciones de aprovechamiento), 48 y siguientes (valoraciones), 173 (determinación del justiprecio en las actuaciones expropiatorias), 199 a 205 (obtención de terrenos dotacionales), entre otros.

4.4 "APROVECHAMIENTO MEDIO" EN SUELO URBANO.

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda, en relación con la Disposición Transitoria Primera, 2.d) y con el artículo 27.4 de la Ley, se fija el referido "aprovechamiento" para las "unidades de ejecución".

4.5 "TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS".

De acuerdo con los artículos 185 a 193, ambos inclusivos, de la Ley, no serán de aplicación en Pasaia las normas y soluciones que los mismos proponen.

4.6 METODO DEL "VALOR RESIDUAL" PARA LA VALORACION DEL SUELO.

Siempre que se diesen los supuestos previstos por el artículo 53.4 de la Ley, al aplicar el método residual mencionado, se ponderarán, además de los que resultan de la normativa general sobre la materia, los siguientes factores:

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

- Características del terreno o del área a valorar y de su entorno.
- Usos, tipologías y adscripciones previstas por el artículo 61 de la Ley.
- Tiempo previsible de la materialización en edificios o instalaciones de los aprovechamientos evaluables, aplicando los correctores económicos inherentes a los riesgos empresariales y a la duración de la actividad promotora.

4.7 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Aunque los fines y bienes que constituyen el Patrimonio Municipal del suelo se deducen de la propia Ley T.R.L.S. 92, mientras subsista el problema de escasez y carestía de la vivienda adecuada para personas de economía media y modesta, todos los terrenos y medios que integren el Patrimonio Municipal del Suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, todo ello recogido en el acuerdo plenario municipal de 26 de Octubre de 1.992.

Este objetivo podrá cumplirse también mediante la permuta de parte de esos terrenos por otros que la corporación considere que sirven para satisfacer mas adecuadamente esa perentoria necesidad de vivienda adecuada en cuanto a condiciones de habitabilidad y precio.

Asimismo y dada la escasez de suelo destinado a vivienda en Pasaia, los medios que integren ese Patrimonio, podrán destinarse a la promoción, acordada en otros municipios, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, mediante los convenios o acuerdos municipales.

4.8 OTRAS NORMAS E INSTITUCIONES

Salvo aquellas que son aplicables con carácter obligatorio y exclusivo, regirán en Pasaia todas las innovaciones de la Ley 8/90, que han sido incorporadas al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

Ante la publicación por parte del Departamento de Urbanismo Vivienda y Medio Ambiente del Decreto 132/1.994 de 15 de Marzo sobre aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana B.O.P.V.-7 de Abril del 1.994, el Ayuntamiento de Pasaia, en virtud del artículo 4º del citado decreto, deberá solicitar la exclusión del régimen de aplicación íntegra de la Ley en cuanto se refiere a las Areas de Reparto.

Una de las razones que nos empujan a esta opinión, es la precaria información que se posee en materia cartográfica y catastral, la inexistencia de Suelo Urbanizable, la complejidad y la falta de experiencia en la técnica, y sobre todo no lo podemos olvidar, la urgente necesidad de adaptar a la Ley (a alguna) el Planeamiento de Pasaia.

5.- DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, DE LA DOCUMENTACION PREVIA, ESTUDIOS PREPARATORIOS, Y TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA.

5.1 ANALISIS INICIALES.

El Ayuntamiento de Pasaia en sesión plenaria de 01 de Marzo de 1.982 adoptó en acuerdo plenario la voluntad de redactar las Normas Subsidiarias de este municipio.

El tres de Mayo del mismo año 1.982, el Ayuntamiento en pleno, acuerda la contratación del equipo formado por los Sres. D. Iñaki Bolibar, D. Diego Cuervas-Mons, D. José María Font, Arquitectos, D. Mikel Iriondo Iturrioz, abogado, y D. Juan José De Andrés economista para la redacción del citado documento.

El 16 de Octubre de 1.983 se hace entrega de la información urbanística consistente en cinco tomos numerados y un anexo, en el que se recogen de forma exhaustiva la situación sociourbanística de Pasaia.

El 30 de Julio de 1.984 el equipo redactor hace entrega al Ayuntamiento los criterios objetivos y soluciones generales del Planeamiento-Avance.

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

Dicho Avance, fue sometido a exposición pública por período de tres meses a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 17 de Noviembre de 1.986.

5.2 ESTUDIOS PREPARATORIOS.

Con la finalidad prevista por el art. 125 del Reglamento de Planeamiento, los trabajos de elaboración del proyecto de Normas Subsidiarias fueron ordenados en un documento que desarrolla el siguiente índice general.

MEMORIA

- I. Introducción.
- II. Criterio de Planeamiento.
- III. Políticas y objetivos para el planeamiento.
- IV. Criterios, políticas y objetivos para suelos urbanos.
- V. Avance del modelo de Ordenación.
- VI. Delimitación del suelo urbano.
- VII. Suelo urbanizable.
- VIII. Suelo no urbanizable.
- IX. Estudio Económico Financiero.

DOCUMENTACION GRAFICA

Aunque el referido art. 125 no exige que esos estudios preparatorios o Avances alcancen grados de precisión propios del proyecto hacia el cual van dirigidos, la experiencia demuestra que casi siempre y de modo especial cuando los problemas suscitados y las decisiones requeridas afectan a un cúmulo de asuntos heterogéneos, complejos y muchas veces con un alto grado de conflictividad, sólo los documentos que profundizan en los aspectos básicos de esa temática, resultan de verdadero interés para la administración pública y para los particulares.

En el presente caso, dada la antigüedad del vigente Plan General - treinta años entonces -, y sus patentes deficiencias, la ausencia de una definición válida en la actualidad de la estructura general y orgánica del territorio, y la falta de objetivos y criterios explícitos capaces de presidir la política urbanística del municipio, eran factores que obligaban a que el Avance de las Normas Subsidiarias contuviera datos minuciosos y en lo esencial fiables sobre usos del suelo, intensidad de los mismos, trazados y características de los sistemas generales; análisis y valoración de todo el planeamiento vigente y de los instrumentos y actos de gestión y propuestas sobre calificación general del suelo, régimen de planeamiento y actuación urbanística.

Tal enfoque debiera posibilitar que la adopción de criterios por parte de los destinatarios del trabajo, se efectuase no desde la esfera inevitablemente abstracta de los objetivos genéricos, sino a partir de datos mensurables y, en la mayoría de los casos, bastante minuciosos.

5.3 INFORMACION PUBLICA

Si bien el documento AVANCE, fue entregado el 30 de Julio de 1.984 al Ayuntamiento, éste no se expone al público hasta dos años más tarde publicándose en los periódicos de mayor difusión Diario Vasco y Egin, en el tablón de anuncios municipal y finalizando este proceso mediante edicto publicado en el Boletín Oficial del Gipuzkoa de 17 de Noviembre de 1.986.

5.4 SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS

Como consecuencia del período de exposición pública, fueron formuladas dos (2) sugerencias, ambas afectaban a terrenos próximos al Casco de San Pedro y fueron formulados por la Cooperativa de Viviendas de Pasai San Pedro y por D. José María Berasain Sestorain.

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

La Cooperativa de viviendas de Pasai San Pedro formulaba en su escrito la solicitud de la inclusión de terrenos de su propiedad o que en caso contrario se uniesen sus terrenos a otros en las proximidades del Casco de San Pedro - Unidad de Ejecución 3 del Avance - para desarrollar conjuntamente una operación de viviendas.

D. José María Berasain, indicaba que era propietario de terrenos en la ladera próxima al Casco de San Pedro, terrenos que en el Avance se clasificaban como no urbanizables, proponiendo sean clasificados como urbanizable residencial.

5.5 DE LA SEGUNDA FASE DEL DOCUMENTO.

En febrero de 1.989, tienen lugar diversas conversaciones para retomar la redacción de las Normas Subsidiarias por parte del equipo redactor. Dado el tiempo transcurrido y tras diversas circunstancias, se opta por la solución de crear una Oficina de Urbanismo la cual comienza a desarrollar su trabajo en el mes de Octubre de 1.989.

Dicho equipo que es quien redacta el presente documento, realiza un análisis ratificando las propuestas generales del Avance y proponiendo a su vez, que las sugerencias recogidas en el período de exposición pública, no sean tenidas en cuenta para la redacción del documento definitivo.

5.6 CRITERIOS Y SOLUCIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO.

El proceso reiniciado en el punto anterior y tras un debate extenso en el interior del Ayuntamiento, se plasma en un documento denominado "Valoración y Criterios de Planeamiento" que es aprobado por unanimidad en sesión plenaria de 1 de octubre de 1.990.

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

Las presentes Normas Subsidiarias están constituidas por los cuatro documentos que a continuación se citan:

- "A". MEMORIA
- "B". PLANOS
- "C". NORMAS URBANISTICAS.
- "D". ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION.

Estos documentos cumplimentan en su integridad las requisitos exigidos por la vigente legislación urbanística recogidos en los artículos 78 y 80.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y 91, 93 y 95 del Reglamento de Planeamiento.

El documento "A" MEMORIA, tiene un carácter informativo y sintético de los análisis, diagnóstico y propuesta realizados en estas Normas Subsidiarias. El presente libro de memoria se compone de tres partes:

- I.- Introducción**, en la que se valoran los antecedentes administrativos y legales del proyecto, así como la necesidad, oportunidad y urgencia de estas Normas Subsidiarias.
- II.- Información y Análisis Urbanísticos**, en el que se analiza el actual entorno socioeconómico de Pasaia y se sintetizan los contenidos de los documentos de información urbanística y Avance, a los cuales remitimos para cualquier ampliación de información.
- III.- Propuesta de Ordenación**, en la que se describe pormenorizadamente la ordenación propuesta en estas Normas Subsidiarias así como los mecanismos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión contenidos en el

**Texto Refundido
Testu Bategina****"A" DOK.- TXOSTENA****DOC. "A" MEMORIA**

proyecto.

Este último apartado consta de un "Anexo de cuadros de ordenación" en el que se describen numéricamente las diferentes variables de la ordenación propuesta.

El documento "B" PLANOS consta de cinco (5) colecciones que recogen toda la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

- 0.- Síntesis de la Información y Avance.
- 1.- Régimen Urbanístico General.
- 2.- Régimen de Desarrollo y Ejecución.
- 3.- Ordenación General.
- 4.- Fichas Urbanísticas.
- 5.- Ordenación Sectorial.

La colección "4 Fichas Urbanísticas" es la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado de los diferentes Ambitos de Intervención Urbanística diseñados en estas Normas Subsidiarias. Consta de treinta (30) colecciones de cinco (5) o seis (6) planos cada una.

El código numérico de identificación de cada uno de los planos de esta colección responde al siguiente esquema:

- Primer dígito: Colección 4
- Segundo dígito: Número de distrito (1.-Donibane, 2.- San Pedro-Trintxerpe, 3.-Antxo, 4.-Puerto).
- Tercer dígito: Número de A.I.U.
- Cuarto dígito: Tema del plano (1.-Estado actual, 2.-Áreas urbanas, 3.-Unidades de Ejecución, Fuera de Ordenación, 4.-Zonificación pormenorizada, 5.- Alineaciones y rasantes, 6.- Ordenación).

El documento "C" NORMAS URBANISTICAS tiene un carácter normativo y consta de seis (6) libros diferenciados.

En los dos primeros libros se engloban las Normas Urbanísticas de carácter general, así como un Anexo sobre el "Catálogo del Patrimonio Edificado de interés Cultural y Naturalístico en el término municipal de Pasaia"

En estas Normas se recogen las condiciones básicas de aplicación y desarrollo del proyecto (Título Preliminar); las condiciones básicas del desarrollo urbanístico como son la calificación y clasificación del suelo y las condiciones de planeamiento y gestión, (Título Primero); el régimen de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias (Título Segundo); el régimen general de uso y edificación (Título Tercero); el régimen de localización e implantación de actividades (Título Cuarto); ordenanzas reguladoras de carácter sectorial (Título Quinto), y normas de protección medioambiental (Título Sexto).

En el resto de libros se recogen las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado de los Ambitos de Intervención Urbanística diseñados en estas Normas Subsidiarias, agrupadas por distritos.

- Libro Tercero: Ambitos de Intervención Urbanística de Donibane.
- Libro Cuarto: Ambitos de Intervención Urbanística de Trintxerpe-San Pedro.
- Libro Quinto: Ambitos de Intervención Urbanística de Antxo.
- Libro Sexto: Ambitos de Intervención Urbanística del Puerto.

Cada uno de los A.I.U. en que se dividen los distritos está introducido por una breve sinopsis de información urbanística sin carácter normativo que permite una aproximación a las características y problemática específica de ese ámbito territorial (primer apartado en hojas de color). Este Ambito, a su vez, se divide en Áreas Urbanas (o rurales) homogéneas que reciben directamente el vuelco de todas las determinaciones pormenorizadas.

La codificación se corresponde con la otorgada a los planos, con los que conforman las diferentes Fichas

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"A" DOK.- TXOSTENA

DOC. "A" MEMORIA

Urbanísticas.

El documento "D". ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION, recoge el conjunto de determinaciones de programación para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, así como una primera evaluación económica de las actuaciones propuestas.