



## DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO TERCERO  
Normas Particulares para las A.I.U.  
"AMARA BERRI" (AM)

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

APROBACION DEFINITIVA  
(16/11/95)





**INDICE GENERAL:**

**DOCUMENTO "A". MEMORIA**

- Libro Primero
  - I. Introducción
  - II. Propuesta de Ordenación
- Libro Segundo
  - Cuadros de Características de la Ordenación

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

- Libro Primero
  - Normas Generales
- Libros Segundo a Decimoséptimo
  - Normas Particulares para las A.I.U.
- Anexo
  - Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**DOC."C". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO / PROGRAMA DE ACTUACION**

- Libro Primero
  - Estudio Económico-Financiero / Programa de Actuación
- Libro Segundo
  - Anexos

**DOCUMENTO "D". PLANOS**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

- LIBRO TERCERO**  
Normas Particulares para las A.I.U.  
**"AMARA BERRI" (AM)**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE SAN SEBASTIAN**

**APROBACION DEFINITIVA  
(16/11/95)**



**Donostia-Urdaia  
Ayuntamiento de San Sebastián**

## **EQUIPO DE TRABAJO:**

### **DIRECCION:**

Francisco de León Molina, Arquitecto (Director O.P.G.)

### **EQUIPO REDACTOR:**

Manuel Arruabarrena Flórez, Arquitecto  
Ana Crespo Amado, Arquitecto  
Roberto García Azpíri, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero C.C. y Puertos  
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Loly Sierra Agüero, Geógrafo

En la fase de "Avance de planeamiento", participaron asimismo en el equipo redactor, Pablo Otaola Ubieta, Ingeniero C.C. y Puertos; Carlos Cores Roldán, Ingeniero C.C. y Puertos; Alberto de Frutos, Ingeniero C.C. y Puertos; Juan Carlos Cuevas Argandoña, Arquitecto, y, Josu Benaito Villagarcía, Geógrafo.

## **COLABORACIONES EXTERNAS:**

### **Información y diagnóstico socio-urbanísticos:**

Luis García Merino, Doctor en Geografía (Dirección)  
Miren Egibar Artola, Socióloga  
Mikel Nistal Rubio, Geógrafo  
David Rebollo Aguayo, Geógrafo

### **Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:**

Joaquim Clusa Oriach, Economista (Dirección)  
Cristina Landart Meslet, Economista (Directora del Departamento de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)  
Lourdes Berasarte Yarzabal, Licenciada en Ciencias Económicas (Dpto. de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)

### **Tráfico y Sistema de Transporte:**

Alfonso Sanz Alduán, Urbanista (Propuestas sobre el sistema de Transporte No Motorizado. Fase de "Avance de planeamiento")  
Araldi, S.A. (Encuesta sobre la generación de viajes en el Municipio de Donostia-San Sebastián)  
Leber, planificación e ingeniería S.A. (Diagnóstico y propuestas de actuación. Fase de "Propuesta")  
Angel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Area Municipal de Tráfico) (Coordinación. Fase de "Propuesta")

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Área Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

L. del Barrio / J. Tellabide (Registro Toponímico del Término Municipal)

Antonio Bea / Iñigo Mendiola, Biólogos (Análisis del Territorio Rural del Término Municipal)

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

(Estudio de los Espacios Verdes en Suelos Urbano y Urbanizable de la ciudad de Donostia-San Sebastián)

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

(Estudio de la vegetación boscosa de mayor interés natural en el terreno rural de Donostia-San Sebastián)

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

Luis Sesé Madrazo, Arquitecto (Inventario de edificios susceptibles de catalogación)

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

(Análisis y evaluación del Patrimonio Arqueológico del Municipio de San Sebastián)

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Domínguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

**INDICE GENERAL:**

**LIBRO PRIMERO**

Normas Generales

**LIBRO SEGUNDO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Altza" (AL)

**LIBRO TERCERO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Amara Berri" (AM)

**LIBRO CUARTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Añorga" (AÑ)

**LIBRO QUINTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "El Antiguo / Ondarreta" (AO)

**LIBRO SEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ategorrieta / Ulia" (AU)

**LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ayete" (AY)

**LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Centro" (CE)

**LIBRO NOVENO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Egia" (EG)

**LIBRO DECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Gros" (GR)

**LIBRO UNDECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ibaeta" (IB)

**LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Igeldo" (IG)

**LIBRO DECIMOTERCERO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Intxaurrendo" (IN)

**LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Loiola / Martutene" (LM)

**LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Miracruz / Bidebieta" (MB)

**LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Miramón / Zorroaga" (MZ)

**LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Zubieta" (ZU) / "Suelo No Urbanizable" (NU)

**ANEXO**

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**Documento "B"  
NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE:**

**AMARA BERRI**

	<u>Pág.</u>
- A.I.U. AM.01 "Ensanche de Amara (I)" .....	1
- A.I.U. AM.02 "Ensanche de Amara (II)" .....	10
- A.I.U. AM.03 "Ensanche de Amara (III)" .....	18
- A.I.U. AM.04 "Ensanche de Amara (IV)" .....	26
- A.I.U. AM.05 "Riberas de Loiola" .....	30
- A.I.U. AM.06 "Ibaialde" .....	38
- A.I.U. AM.07 "Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Amara/Riberas de Loiola)" .....	42
- A.I.U. AM.08 "Anoeta" .....	43
- A.I.U. AM.09 "Morlans-Behera" .....	46

**PLANOS (Escala: 1/2.000):**

Norte:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución
5. Aplicación de la Ley de Costas.

Sur:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución
5. Aplicación de la Ley de Costas.

**Libro Tercero  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Amara Berri" (AM)**

## A.I.U. "AM.01 ENSANCHE DE AMARA (I)" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 96.984 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de las características morfológicas generales del Área regulando su "aprovechamiento edificatorio" a través de los parámetros de "fondo", "altura" y "perfil" de las edificaciones propios de la tipología de "ensanche", así como la unidad formal que presentan algunas "manzanas" en cuanto a materiales, forma y composición de sus fachadas.
- \* Aplicación en el Área, del nuevo esquema general de tráfico rodado y peatonal que se proyecta para el casco urbano, en el que el Paseo de Errondo pasa a ser colector principal de los tráficos de salida de la ciudad, y el de Bizkaia de los de entrada, quedando la Avda. de Sancho el Sabio como vial de tráfico local y de servicio para el transporte público.

De forma complementaria a la puesta en marcha del nuevo esquema circulatorio, se prevé la realización de acciones urbanizadoras de una cierta importancia, para la transformación de la sección viaria de la Avda. de Sancho el Sabio y del Paseo de Errondo, este último afectado además por el soterramiento del trazado ferroviario en la colindante Área de "Mirlans-Behera".

- \* Construcción de un nuevo puente sobre el Río Urumea, en el extremo Norte del Área, como elemento indispensable para el correcto funcionamiento de la citada organización de tráficos en el centro de la ciudad.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)", de la presente "Norma Particular".

Dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.200/AM.01**  
(Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches) **(Superficie: 85.694 m<sup>2</sup>)**
  - Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>:
    - Existente: **282.008 m<sup>2</sup>(t)**

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de la edificación.
    - En parcelas "g.000" será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación":
    - "Altura de edificación":
    - Altura hasta "cornisa":
    - "Retranqueo" del "ático":
- IX(a) / III  
32,30 m.  
29,00 m.  
2,00 m. en toda la longitud de las fachadas de los edificios, incluidas las de los "patios de manzana".
- . Se consolida la "altura" de la edificación existente en la parcela "g.000" delimitada en el Area.

\* **ZONA E.120/AM.01** (Vías urbanas /S.G.) (Superficie: 11.290 m<sup>2</sup>)

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

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

- \* Programa de actuación:
  - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
  - Se prevé que la construcción del puente sobre el Río Urumea se realice dentro del período correspondiente al Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Puente sobre el río Urumea:
    - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. (Su costo se imputa al desarrollo del Area "EG.02 Paseo del Urumea" de acuerdo con lo establecido en el "convenio urbanístico" formulado al respecto).

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

- \* Se asigna este rango normativo a las características de uniformidad que presenta la edificación de las parcelas "a.220.1", "a.220.2", "a.220.3", "a.220.5" y "a.220.6".
- \* Dispondrá de este mismo rango la calificación asignada a la zona "g.000" que se delimita.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

### \* Características de la ordenación<sup>(2)</sup>:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio" zonal:	
- Vivienda ("entreplantas" y "plantas altas"):	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>236.367 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Uso terciario" existente:	<b>21.462 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL	<b>257.829 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):	<b>3.160 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Usos auxiliares" ("plantas sótanos"):	<b>4.214 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>260.989 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Número de viviendas:	<b>1.941 viv.</b>
. Tamaño medio considerando "uso vivienda":	<b>134,46 m<sup>2</sup>(t)/viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>249,18 viv./ha</b>
- "Usos terciarios" (parcelas "a.220"):	
. "Aprovechamiento edificatorio" zonal:	
- Oficinas y equipamiento ("plantas altas"):	<b>21.462 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Comercio, oficinas y equipamiento ("plantas bajas"):	<b>21.019 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Comercio, oficinas y equipamiento ("sótanos"):	<b>17.146 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>42.481 m<sup>2</sup>(t)</b>

<sup>(2)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

### - Dotaciones:

- . Sistema de comunicaciones ("aparcamiento" y "garajes"):
  - Aparcamiento en viales (estimado):
  - Uso privado (residentes):
    - Plaza del Sauce: **10.300 m<sup>2</sup>(t)**
    - En parcelas "a.220" (sótanos): **17.594 m<sup>2</sup>(t) - 704 plazas**
- . "Espacios libres"
  - Zona "f.110.1": **3.000 m<sup>2</sup>**
  - Zona "f.110.2": **2.000 m<sup>2</sup>**
  - Zona "f.110.3": **1.480 m<sup>2</sup>**
  - Zona "f.110.4" (Pza.del Sauce): **5.150 m<sup>2</sup>**
  - Zona "f.110.5" (Pza. Paseo de Errondo): **1.520 m<sup>2</sup>**
  - TOTAL "espacios libres": **13.150 m<sup>2</sup>**
- . "Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000"):
  - Parcela "g.000.1" Centro religioso Sagrada Familia: **2.835 m<sup>2</sup>(p) - 4.125 m<sup>2</sup>(t)<sup>(3)</sup>**
  - Parcelas "a.220":
    - . Ambulatorio Amara: **595 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Osakidetza: **4.176 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Filmoteca de Euskadi: **276 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Antiguo Cine Rex: **1.704 m<sup>2</sup>(t)**

## 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

### \* Aplicables en parcelas "a.220"

#### - Condiciones de edificación:

##### 1.-"Alineaciones de edificación":

Se consolidan las "alineaciones de edificación" existentes, tanto las correspondientes a las "fachadas exteriores" como las de los "patios de manzana".

##### 2.-"Vuelos":

Su regulación se remite a lo establecido al respecto en las "Normas Urbanísticas Generales" para las "parcelas a.200. Residencial de Ensanche"(Comunes), para calles de "11 orden".

<sup>(3)</sup> Se incluyen dos (2) viviendas con 384 m<sup>2</sup>(t).

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

### 3.- "Patio interiores":

Su regulación se remite a lo establecido al respecto en las "Normas Urbanísticas Generales" para las "parcelas a.200. Residencial de Ensanche" (Comunes).

#### - Condiciones de tratamiento estético:

Las eventuales operaciones de sustitución que pudieran producirse en las parcelas "a.220.1", "a.220.2", "a.220.3", "a.220.4", "a.220.5" y "a.220.6", deberán mantener las características de uniformidad que actualmente presentan las manzanas en ellas edificadas.

#### - Condiciones de "dominio y uso":

- . Las aceras ocupadas en subsuelo por aparcamientos privados en la Avenida de Sancho el Sabio, mantendrán sus actuales condiciones de uso público (acera) en superficie.
- . Los edificios situados en el Paseo de Bizkaia, se retirarán 10,00 m. de la alineación de la vía pública, destinándose este espacio a "terraza" o "jardín" de uso privado situado a nivel de "planta baja". Su cierre perimetral podrá realizarse con verja metálica sobre un zócalo macizo de altura no superior a 80 cm.
- . Se consolida la "unidad de suministro de combustible" existente en la confluencia del Paseo de Errondo con la calle José M<sup>a</sup> Salaberria.

### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- \* Construcción de un nuevo puente sobre el Río Urumea, a la altura de la Calle Parque Araba.
- \* Transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y de la Avenida de Sancho el Sabio.

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:

La totalidad de las obras de urbanización previstas, se formulará a través de "proyectos de obras ordinarias".

- \* Programa de ejecución:

Con la sola excepción referida a la construcción del nuevo puente sobre el río Urumea, prevista en el Cuatrienio "I", no se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

## A.I.U. "AM.01" (Cont.)

- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y la Avenida de Sancho el Sabio, a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de dominio.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AM.02 ENSANCHE DE AMARA (II)" (Amara Berri)

**(SUPERFICIE: 145.220 m<sup>2</sup>)**

## I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de las características morfológicas generales del Área, sin que se prevea incremento alguno del "aprovechamiento edificatorio" existente, materializado en desarrollo del Plan Parcial anteriormente vigente.
  - \* Aplicación en el Área, del nuevo esquema general de tráfico previsto, que afecta al Paseo de Errondo, y que puede sufrir, como consecuencia, transformaciones de su actual sección viaria.
  - \* Soterramiento de la línea de Eusko Trenbideak - "Topo" - a su paso por el Área.

## II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

## **1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA A.200/AM.02** (Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches) **(Superficie: 121.760 m<sup>2</sup>)**

  - Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(4)</sup>:
      - Existente: **351.664 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
      - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
    - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
    - . Las condiciones particulares referidas a "vuelos", "patios interiores" y "alineaciones de la edificación" serán las definidas en las "Condiciones particulares de edificación, dominio y uso" del apartado "III. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
  - \* **ZONA E.120/AM.02** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie 18.420 m<sup>2</sup>)**
  - \* **ZONA E.200/AM.02** (Redes Ferroviarias /S.G.) **(Superficie 5.040 m<sup>2</sup>)**

(4) Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.02" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO.**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
    - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignado al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
  - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2.** de las presentes Normas.
- \* Programa de Actuación:
  - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Transformación de la sección funcional del Paseo de Errondo a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
  - Soterramiento del "Topo" a su paso por el Área, a cargo del Gobierno Vasco.

## A.I.U. "AM.02" (Cont.)

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

Se asigna este rango normativo a la calificación asignada a las "zonas g.000" señaladas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

\* Características de la ordenación<sup>(5)</sup>:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- "Uso de vivienda" existente:	<b>313.227 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Uso terciario" existente:	<b>3.620 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL:	<b>316.847 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):	<b>4.512 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Usos auxiliares"("plantas sótano"):	<b>1.034 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>321.359 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Nº de viviendas:	<b>3.161 viv.</b>
. Tamaño medio (considerando "uso de vivienda" existente):	<b>100,52 m<sup>2</sup>(t)/viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>259,61 viv./ha.</b>
- "Usos terciarios" (parcelas "a.220"):	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Oficinas ("plantas altas"):	<b>3.620 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Oficinas y comercio ("plantas bajas"):	<b>30.305 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Oficinas y comercio ("plantas sótano"):	<b>6.001 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>33.925 m<sup>2</sup>(t)</b>

<sup>(5)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.02" (Cont.)

### - Dotaciones:

.	Sistema de comunicaciones ("aparcamiento" y "garajes"): Uso privado (residentes):	
-	Plaza Los Mercaderes:	<b>8.652 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Plaza Los Etxeberri:	<b>8.006 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Plaza Cofradías Donostiarras:	<b>4.003 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	En parcelas "a.200" ("sótanos"):	<b>31.404 m<sup>2</sup>(t) - 1.256 plazas</b>
.	"Espacios libres" (Zonas "f.110"):	
-	Zona "f.110.1":	<b>3.168 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.2":	<b>1.408 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.3":	<b>3.432 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.4":	<b>2.160 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.5":	<b>3.780 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.6" (Pza. Cofradías):	<b>4.368 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.7" (Pza. Etxeberri):	<b>4.003 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.8" (Pza. Mercaderes):	<b>4.326 m<sup>2</sup></b>
-	Zona "f.110.9" (Jardines Gobierno Civil):	<b>6.380 m<sup>2</sup></b>
	TOTAL	<b>33.025 m<sup>2</sup></b>
.	"Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000"):	
-	Parcela "g.000.1" (Instituto Peñaflorida):	<b>6.000 m<sup>2</sup>(p) - 5.773 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Parcela "g.000.2" (Preesc. Catalina de Erauso):	<b>1.840 m<sup>2</sup>(p) - 1.180 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Parcela "g.000.3" (Ikasbide):	<b>950 m<sup>2</sup>(p) - 360 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Parcela "g.000.4" (Preescolar Amara Berri):	<b>2.000 m<sup>2</sup>(p) - 1.807 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Parcela "g.000.5" (Gobierno Civil):	<b>2.887 m<sup>2</sup>(p) - 5.871 m<sup>2</sup>(t) [Sót. 1.408 m<sup>2</sup>(t)]</b>
-	Parcela "g.000.6" (Mutualidades):	<b>1.621 m<sup>2</sup>(p) - 9.020 m<sup>2</sup>(t)</b>
-	Parcela "g.000.7" (Parcela Paseo de Errondo):	<b>3.230 m<sup>2</sup>(p)</b>
	TOTAL	<b>18.528 m<sup>2</sup></b>

## A.I.U. "AM.02" (Cont.)

### 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

#### \* Condiciones de edificación:

- Aplicables en parcelas "a.220"

- . Alineaciones de la edificación:

Se consolidan las "alineaciones de edificación" existentes.

- . "Vuelos":

- Su "profundidad" será de 1,15 m.

- La superficie construible máxima en "vuelos" -"cerrados" y/o "abiertos" en cada "planta alta" de un edificio, a excepción del "átilo", será el resultado del producto entre su "profundidad" -1,15 m.- y el 50% de la longitud de desarrollo de la "fachada".

Esta superficie podrá ser dispuesta libremente en el frente de "fachada" que se deseé, reduciendo proporcionalmente la "profundidad" del "vuelo".

- . "Patios interiores":

Su regulación se remite a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.200. Residencial de Ensanche (Comunes)".

- Edificación en subsuelo de "espacios públicos":

Se señalan en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

#### \* Condiciones de "dominio" y "uso":

Se mantendrán las condiciones de "dominio" y "uso" establecidas en las plantas bajas de las parcelas residenciales, que han dado lugar a los porches y pasos peatonales de uso público en "planta baja" existentes.

### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- \* Transformación de la sección viaria del "Paseo de Errondo", para su adecuación al nuevo esquema general de tráfico que se aplica.
- \* Urbanización de superficie de la zona "f.110" situada junto al Centro Preescolar "Amara Berri".

## A.I.U. "AM.02" (Cont.)

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

La totalidad de las obras de urbanización previstas, se realizarán a través de "proyectos de obras ordinarias".

- \* Programa de ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.
2. Condiciones de edificación.

## A.I.U. "AM.03 ENSANCHE DE AMARA (III)" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 265.160 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de las características morfológicas generales del Área, regulando su "aprovechamiento edificatorio" a través de los parámetros de "fondo", "altura" y "perfil" de las edificaciones propios de la tipología de "ensanche".
- \* Aplicación en el Área del nuevo esquema general de tráfico rodado y peatonal que se proyecta para la totalidad del casco urbano, que afecta fundamentalmente a la glorieta de Pío XII, a las avenidas de Madrid, Felipe IV y Carlos I, y a los paseos de Bizkaia y Errondo.

Todos ellos pasan a desempeñar un papel relevante dentro del sistema viario de accesos a la ciudad, a excepción de la Avda. de Madrid cuyo primer tramo pasa a formar parte del parque resultante de la unión de los existentes entre las Avenidas de Carlos I y Felipe IV.

Algunos de los elementos viarios citados, concretamente los paseos de Errondo y Bizkaia, la glorieta de Pío XII, y la Avda. de Madrid, deberán ser objeto de obras de urbanización, con la finalidad de su adecuación al nuevo esquema de vialidad previsto.

- \* Creación de un nuevo parque entre las Avenidas de Carlos I y Felipe IV y la calle de Eustasio Amilibia, unificando los existentes mediante la incorporación a la "zona", de los terrenos que en este momento ocupa el tramo de la Avda. de Madrid que los separa.
- \* Soterramiento de la línea de Eusko Trenbideak -"Topo"- a su paso por el Área.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)" de la presente "Norma Particular".

Dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* **ZONA A.200/AM.03**

(Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches) **(Superficie: 187.782 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de "edificación":
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(6)</sup>:
    - Existente: **493.602 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - "Regulación indirecta" a través de la forma de la edificación.
    - En parcelas "g.000" será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación": **IX(a) / III**
    - "Altura de edificación": **32,30 m.**
    - Altura hasta "cornisa": **29,00 m.**
    - "Retranqueo" del "ático": **2,00 m.** en toda la longitud de las fachadas de los edificios, incluidas las de los "patios de manzana".
  - . Se consolida el "perfil" y "altura de edificación" de la construcción existente en la parcela "a.220.1" y en las parcelas "g.000".
  - . Las condiciones particulares referidas a "vuelos", "patios interiores" y "alineaciones de la edificación" serán las definidas en las "Condiciones particulares de edificación, dominio y uso" del apartado "III. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

\* **ZONA E.110/AM.03** (Autopistas, Autovías y Carreteras /S.G.) **(Superficie: 15.880 m<sup>2</sup>)**

\* **ZONA E.120/AM.03** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 61.498 m<sup>2</sup>)**

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**

<sup>(6)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL  
(Podrá modificarse la ordenación propuesta para el "sistema general viario" en el entorno de la Plaza de "Pío XII", a través de la formulación de un P.E.R.I.).
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
    - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignado al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- \* Programa de Actuación:
  - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Todas las intervenciones de transformación del sistema viario necesarias para la puesta en funcionamiento del nuevo esquema general de tráfico, correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

- El soterramiento del "Topo" se financiará conforme a los acuerdos que se adopten en su momento por las Administraciones competentes.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Características de la ordenación<sup>(7)</sup>:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- Vivienda ("entreplantas" y "plantas altas"):	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>422.326 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Uso terciario" existente:	<b>6.166 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL	<b>428.492 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):	<b>9.206 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos auxiliares" ("plantas sótano"):	<b>1.306 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>437.698 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Número de viviendas existentes:	<b>4.425 viv.</b>
. Tamaño medio (incluyendo "usos auxiliares"):	<b>97,52 m<sup>2</sup>(t)/viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>235,64 viv./ha</b>

<sup>(7)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

### - "Usos terciarios":

· "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- En parcelas "a.200":	
· Oficinas ("plantas altas"):	<b>6.166 m<sup>2</sup>(t)</b>
· Oficinas y comercio ("plantas bajas"):	<b>49.102 m<sup>2</sup>(t)</b>
· Oficinas y comercio ("plantas sótano"):	<b>31.896 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL computable "sobre rasante":	<b>55.268 m<sup>2</sup>(t)</b>
- En parcela "c.300" ("uso hotelero"):	<b>6.802 m<sup>2</sup>(t)</b>

### - Dotaciones:

· Sistema de comunicaciones ("aparcamientos" y "garajes"):	
- Uso público (rotación) y privado (residentes):	
Pío XII:	<b>12.882 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Uso privado (residentes):	
Plaza de Los Soldados:	<b>5.280 m<sup>2</sup>(t)</b>
Plaza de Los Prebostes:	<b>8.652 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Uso privado (parcela "e.140"):	
Plaza de Los Soldados:	<b>3.021 m<sup>2</sup>(t)</b>
Plaza de Los Marineros:	<b>5.296 m<sup>2</sup>(t)</b>
- En parcelas "a.200" ("sótanos"):	<b>13.442 m<sup>2</sup>(t) - 538 plazas</b>
· "Espacios libres" (Zonas "f.110"):	
- "f.110.1":	<b>19.200 m<sup>2</sup>(t)</b> (Exist: 13.680 m <sup>2</sup> /Proy: 5.520 m <sup>2</sup> )
- "f.110.2":	<b>7.374 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.3":	<b>8.252 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.4":	<b>1.310 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.5":	<b>4.899 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.6":	<b>4.600 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.7":	<b>2.340 m<sup>2</sup></b>
- "f.110.8":	<b>2.860 m<sup>2</sup></b>
TOTAL	<b>50.835 m<sup>2</sup></b>
· "Equipamiento Comunitario" (Zonas "g.000"):	
PUBLICOS:	
Zona "g.000.1"	
(Instituto J.M. Usandizaga):	<b>4.350 m<sup>2</sup>(p)-6.265 m<sup>2</sup>(t)</b> Sót: 1.242 m <sup>2</sup> (t)

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

Zona "g.000.2" (Escuela de CC. Empresariales):	<b>1.300 m<sup>2</sup>(p)-2.876 m<sup>2</sup>(t)</b> <b>Sót: 705 m<sup>2</sup>(t)</b>
Zona "g.000.3" (Escuela de Ing. Técnica y F.P.):	<b>5.320 m<sup>2</sup>(p)-7.900 m<sup>2</sup>(t)</b> <b>Sót:2.063 m<sup>2</sup>(t)</b>
Zona "g.000.4" (Ikastola Amara Berri):	<b>3.725 m<sup>2</sup>(p)-5.288 m<sup>2</sup>(t)</b> <b>Sót: 1.034 m<sup>2</sup>(t)</b>
PRIVADOS:	
Zona "g.000.5" (Colegio El Carmelo):	<b>6.100 m<sup>2</sup>(p) - 11.604 m<sup>2</sup>(t)</b>
Zona "g.000.6" (Iglesia N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> del Rosario):	<b>1.560 m<sup>2</sup>(p) - 1.148 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL	<b>22.265 m<sup>2</sup></b>

## 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

### \* Condiciones de edificación:

- Aplicables en parcelas "a.220"

- . "Alineaciones de edificación":

Se consolidan las "alineaciones de edificación" existentes, tanto las correspondientes a las "fachadas exteriores" como las de los "patios de manzana".

- . "Vuelos":

Su regulación se remite a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.200. Residencial de Ensanche (Comunes)", para calles de "11 orden".

- . "Patios interiores":

Su regulación se remite a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.200. Residencial de Ensanche (Comunes)".

### \* Condiciones de tratamiento estético:

- Las eventuales operaciones de sustitución que pudieran producirse en las parcelas "a.220", deberán mantener las características de uniformidad que actualmente presentan las manzanas en ellas edificadas.
- Edificación en subsuelo de "espacios públicos":

Se señalan en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

## A.I.U. "AM.03" (Cont.)

- \* Condiciones de dominio.

Se mantendrá el "uso público" en superficie existente en las zonas "e.140" -Pza. de los Marinos y Pza. de los Estudios- contenidas en la presente Área.

### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- \* Transformación de la sección viaria de las Avenidas de Carlos I y Felipe IV, y de los Paseos de Errondo y Bizkaia.
- \* Remodelación de la glorieta de Pío XII.
- \* Adecuación del nuevo parque proyectado entre Carlos I, Felipe IV y Eustasio Amilibia.

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

La totalidad de las obras de urbanización previstas, se realizarán por medio de "proyectos de obras ordinarias".

- \* Programa de ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Todas las obras de acondicionamiento del sistema viario y urbanización del nuevo parque proyectado, correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

## A.I.U. "AM.04 ENSANCHE DE AMARA (IV)" (Amara Berri)

**(SUPERFICIE: 123.839 m<sup>2</sup>)**

## I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Se convalidan en su integridad las determinaciones de ordenación establecidas en el "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector "Apéndice/22", situado entre los Barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián", ("aprobación definitiva" el 27 de Julio de 1990), en lo que afecta a la A.I.U. "AM.04", que en la actualidad se encuentra en fase de ejecución.

El expediente fue formulado y tramitado al amparo del Plan General anteriormente vigente, modificado para el "sector" a través de la correspondiente "Modificación de Elementos del Plan General", complementándose con un Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 12 de Noviembre de 1990, que se convalida igualmente.

- \* Vienen a constituir sus características fundamentales el desarrollo edificatorio en manzana cerrada para uso residencial, con intensidades de uso y nivel de equipamiento sensiblemente mejorados en comparación con el planeamiento anteriormente vigente, que ya había comenzado a desarrollarse en tres parcelas, y cuya edificación ha sido consolidada e incorporada a la nueva ordenación.

## **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

## **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL**

- \* **ZONA A.200/AM.04**  
(Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches) **(Superficie: 105.307 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal":  
**177.027 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
      - Las establecidas por el Plan Parcial vigente.
    - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - El "perfil" y "altura de la edificación", se ajustarán a las determinaciones -a las que se asigna rango de "planeamiento general"- que establece al respecto el Plan Parcial vigente.

- \* **ZONA E.120/AM.04** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 12.012 m<sup>2</sup>)**

- \* **ZONA E.200/AM.04** (Redes Ferroviarias /S.G.) **(Superficie: 6.520 m<sup>2</sup>)**

## A.I.U. "AM.04" (Cont.)

### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - "Aprovechamiento tipo":
      - . AR."UP.1": **0,8946 m<sup>2</sup>(t) ("A.200")/m<sup>2</sup><sup>(8)</sup>**
  - "Programa de Actuación":
    - Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
      - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva del Plan General.
      - No se proponen acciones de inversión de carácter general.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Parcial vigente que sirve de base a su desarrollo.
- \* Características de la ordenación:
  - "Uso de vivienda" (Parcelas "a.200"):
    - . "Aprovechamiento edificatorio": **150.878 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Nº de viviendas: **1.570 viv.**
    - . Intensidad del "uso de vivienda": **120,56 viv./Ha.**

<sup>(8)</sup> Las condiciones de asignación de "aprovechamientos urbanísticos" se ajustarán a lo establecido en el "proyecto de reparcelación" convalidado.

## A.I.U. "AM.04" (Cont.)

- "Usos terciarios" (En parcelas "a.200"):  
("Uso comercial" en "planta baja")
  - . "Aprovechamiento edificatorio": **26.149 m<sup>2</sup>(t)**
- Dotaciones:
  - . "Espacios Libres" (Zonas "f.110"): **10.300 m<sup>2</sup>**
  - . "Equipamiento comunitario"  
(Zonas "g.000"): **17.114 m<sup>2</sup>**

### 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Serán de aplicación en el Área las establecidas por el "planeamiento parcial" vigente que ha servido de base a su desarrollo.

### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las incluidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial en el que se fundamenta el desarrollo del Área.

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

La presente A.I.U. constituirá una única "unidad de ejecución" junto con el A.I.U. "AM.05", a desarrollar por el Sistema de Cooperación<sup>(9)</sup>.

- \* Condiciones de parcelación:

Se ajustarán a las previsiones contenidas en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, a través de los cuales se desarrolla el Área.

- \* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

La totalidad de las obras de urbanización previstas, se realizarán de acuerdo con el Proyecto de Urbanización tramitado y aprobado para el "Sector Apéndice/Pº 22"

- \* Programa de ejecución:

Los plazos para el desarrollo del Área serán los establecidos en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento para el "Sector Apéndice/Pº 22".

<sup>(9)</sup> Tal como se ha indicado, se consolida el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 1.990.

### A.I.U. "AM.04" (Cont.)

\* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización".

Las establecidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

## A.I.U. "AM.05 RIBERAS DE LOIOLA" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 311.359 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en el "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector "Apéndice / Pº 22", situado entre los Barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián", ("aprobación definitiva" el 27 de Julio de 1990), en lo que afecta a la A.I.U. "AM.05".

El expediente fue formulado y tramitado al amparo del Plan General anteriormente vigente, modificado para el "sector" a través de la correspondiente "Modificación de Elementos del Plan General", complementándose con un Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 12 de Noviembre de 1990, que se convalida igualmente.

- \* Sus objetivos fundamentales de ordenación vienen a ser los siguientes:
  - Liberación de los terrenos ocupados actualmente en el Área por el "nudo viario" de la "Carretera Variante de Donostia-San Sebastián", posibilitando un desarrollo residencial en manzana cerrada, con unos niveles de equipamiento e intensidad de uso tales que, siendo coherentes con unas adecuadas condiciones urbanísticas, resuelva las dificultades que, en cuanto a densidades resultantes, generaban las determinaciones del Plan General anteriormente vigente.
  - Aportación de los terrenos necesarios para la construcción de un nuevo "nudo viario" en sustitución del demolido, que mantenga el servicio prestado por el existente, mejorándolo con la posibilidad de acceso a la ciudad para los tráficos procedentes de Bilbao, y la conexión con la "Autovía del Urumea", así como para la ejecución de un ramal de acceso a la "Variante" en dirección a Bilbao que viene a completar los movimientos de relación entre los viarios urbano e interurbano que confluyen en el Área.
  - Construcción de una importante infraestructura viaria, que pasa a desempeñar un papel relevante en el esquema general de tráfico de la ciudad, con inclusión de elementos singulares como los nuevos puentes de "Aldunaene" y de "Egia".
  - Terminación de la ciudad en el Barrio de Amara, dando continuidad a la trama urbana hasta su conexión con el Barrio de Loiola.
  - Encauzamiento del Río Urumea en los bordes Este y Norte del Área, prolongando así hasta Loiola el paseo de ribera existente en la actualidad hasta el "Puente de Hierro".
- \* Sobre la base de la citada convalidación, se propone, con carácter opcional, -ejecutándose en caso contrario el "planeamiento pormenorizado vigente"- la formulación de un expediente de modificación del "plan parcial" con los objetivos siguientes:
  - Previsión en el Área -podría situarse bajo las parcelas de titularidad pública mayoritaria- de un "aparcamiento" de "uso público" -"rotación"- de unas 1.000 plazas, a gestionar con tarifas reducidas, destinado, dentro de la estrategia de ordenación del tráfico y transporte urbanos prevista en el Plan General, a captar los vehículos privados que acceden al "centro urbano" por motivos laborales u otros similares que dan lugar a estacionamientos de larga duración, y, evitar así su penetración a este último, que se sustituiría por la transferencia

## A.I.U. "AM.05" (Cont.)

al transporte público -tarificación concertada con la de del "aparcamiento"- de la última parte del trayecto, en un eje de funcionamiento de éste -Amara/Centro-, que presenta, ya en la actualidad, unas frecuencias y un nivel de fiabilidad y eficiencia elevados, que, obviamente, se deberán mejorar en el futuro.

Para ello se autoriza con carácter general en la presente Norma la construcción de hasta tres (3) "sótanos" -el "plan parcial" que se propone modificar solo autoriza uno (1)-, lo que, de acuerdo con la información geotécnica disponible, permitiría evitar soluciones de "pilotaje" resolviendo la cimentación de las edificaciones por medio de "losas" apoyadas sobre las capas de arenas existentes a esa profundidad, con una reducción relativa de los costes de edificación generales y un coste neto añadido suficientemente bajo -se estima en unos 300 M.Ptas. para las 1.000 plazas- como para justificar una inversión pública recuperable -con independencia de su rentabilidad social evidente- sólo a largo plazo.

Con similar criterio, se prevé, asimismo, autorizar el incremento de plazas de "garaje" de titularidad privada, excesivamente ajustado en el "plan parcial" convalidado.

- Modificación de la "tipología" edificatoria de las "manzanas" proyectadas, planteando, frente a la singularizada solución prevista en el "plan parcial" -"calle interior" y viviendas de un sola "fachada exterior"- una tipología más "estándar", flexible, y adecuada a la demanda habitual del mercado inmobiliario, en base a un cuerpo edificatorio único con menos "fondo", "doble fachada", y, sin "habitaciones" ventiladas a patios o espacios "interiores".

Para ello se autorizan en la presente Norma Particular un "perfil" y una "altura de edificación" mayores --"VI(a)/III" y 23,00 m. de altura respectivamente- y se establece paralelamente, con el objeto de no empeorar sus condiciones de "iluminación" y "soleamiento", la obligación de incrementar la anchura de calles -"anchura" ≥ "altura en fachada"-.

Esta modificación deberá incorporar, asimismo, una redistribución de los "usos" en las "parcelas" con el objetivo de implantar "usos comerciales" en los locales de "planta baja" de las "manzanas" residenciales en su frente a la calle central del Área, enriqueciendo así desde un punto de vista funcional este espacio que debería constituir el lugar de encuentro y relación comunitaria de la misma, habitualmente ligados a la actividad comercial y de ocio.

- \* La "modificación del plan parcial" se deberá plantear en todo caso manteniendo de forma estricta los "aprovechamientos sobre rasante" y la distribución de usos asignados a los mismos; con los menores reajustes posibles en la "zonificación pormenorizada" establecida por éste de forma que no interfiera en la ejecución previa de los "sistemas generales" por la Administración -se deberá respetar de forma estricta la "zonificación global"-, y, buscando, asimismo, el mínimo de reajustes en el proyecto reparcelatorio, los cuales, obviamente, deberán ser objeto de acuerdo con los propietarios afectados.
- \* Adscripción al régimen de "protección pública" de las viviendas de propiedad municipal resultantes en el Área. Asimismo, el Ayuntamiento promoverá la adquisición de derechos edificatorios adicionales en el Área hasta alcanzar el 50% -801 viviendas- del total de las viviendas proyectadas, destinándolas, en tal caso asimismo a su desarrollo bajo regímenes de "protección pública".
- \* Ubicación de la Estación de Autobuses interurbanos en la parcela de "equipamiento" calificada en el Área (Manzana XXXII del Plan Parcial vigente).

## A.I.U. "AM.05" (Cont.)

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)" de la presente "Norma Particular".

Dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la "ribera del mar".

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las determinaciones anteriores, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

## II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- \* **ZONA A.200/AM.05**  
(Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches) **(Superficie: 200.665 m<sup>2</sup>)**
  - Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"  
("Sobre rasante". Normativo)<sup>(10)</sup>: **217.497 m<sup>2</sup>(t)**

<sup>(10)</sup> "Aprovechamiento" que resulta de la aplicación de los criterios de cómputo de la superficie edificable establecidos en el "artículo 39" de las Ordenanzas del vigente Plan Parcial.

En todo caso, se asigna rango de "planeamiento general" a la "superficie de techo real" ordenada sobre rasante por dicho Plan, que, como consecuencia de los criterios de cómputo anteriormente citados, es superior a los 217.497 m<sup>2</sup>(t) medidos de acuerdo con los criterios del presente P.G.

Ahora bien, en caso de formularse, la "modificación" del referido Plan Parcial mencionada en el epígrafe "I.-Criterios y Objetivos de Ordenación" de esta misma Norma Particular, la regulación que en ella se establezca deberá ajustarse a los criterios de cómputo genéricos del presente Plan General, tomando como referencia a esos efectos la citada "superficie de techo real", previa cuantificación justificada de la misma.

### A.I.U. "AM.05" (Cont.)

- . Regulación del "aprovechamiento edificatorio bajo rasante":
  - Se aplicará en cada "parcela" la limitación establecida con carácter general en el artículo 3.1.5 de las presentes Normas Urbanísticas -60 % del "aprovechamiento" asignado "sobre rasante"-. A tal efecto, no se tomará en consideración el "garaje" de uso y titularidad públicos propuesto.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - "Perfil de edificación":
    - VI(a) / III
    - 23,00 m.
  - "Altura de edificación":
    - ≥ "Altura en fachada"  
(Excluidos "áticos").
  - "Anchura de calles" entre "alineaciones de edificación sobre rasante":
    - 2,00 m.
  - "Retranqueo" de "áticos" (En todas las "fachadas" incluso "patios de manzana"):
- . Condiciones particulares de "uso":
  - . Limitaciones de "superficie de techo máxima" por "usos":
    - "Uso de vivienda"<sup>(1)</sup>:
      - 169.499 m<sup>2</sup>(t)
      - 47.998 m<sup>2</sup>(t)
    - Número máximo de "viviendas":
      - 1.602 viv.
  - \* ZONA E.110/AM.05 (Autopistas y Autovías / S.G.) (Superficie: 75.674 m<sup>2</sup>)
  - \* ZONA E.120/AM.05 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 35.020 m<sup>2</sup>)

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE/ MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL. (Opcional).

## A.I.U. "AM.05" (Cont.)

- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - "Aprovechamiento tipo":
      - . AR."UP.1": **0,8946 m<sup>2</sup>(t) ("A.200")/m<sup>2</sup>** <sup>(11)</sup>
  - \* Programa de Actuación:
    - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General en lo que respecta a la ejecución de las acciones de urbanización de "sistemas generales" previstas.
  - Iniciativa de planeamiento:
    - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
  - Plazo de "aprobación definitiva" ("Modificación de plan parcial", y, en su caso, proyectos de "urbanización" y "reparcelación"):
    - Un (1) año (Cuatrienio "I")
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
    - En lo que respecta a la ejecución de los elementos del "sistema general viario", se aplicarán las condiciones establecidas en el "convenio" suscrito al respecto por la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

<sup>(11)</sup> Las condiciones de asignación de "aprovechamientos urbanísticos" se ajustarán a lo establecido por el "proyecto de reparcelación" convalidado, sin perjuicio de los reajustes que en el mismo deban introducirse, en su caso, de conformidad con la "modificación del plan parcial" a formular.

## A.I.U. "AM.05" (Cont.)

- La canalización del "Río Urumea" prevista se financiará al 50% entre el Ayuntamiento de San Sebastián y el Gobierno Vasco.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el "Plan Parcial del Sector Apéndice/Pº 22", salvo en lo que se refiere a las modificaciones incluidas en el Plano "3. Zonificación Pormenorizada" perteneciente a la presente "Norma Particular"; en todo caso, entre los usos de "equipamiento comunitario" a los que se destina la Manzana XXXII de dicho Plan, se entenderán incluidos los "usos de transporte por carretera" en la modalidad de "estación de autobuses interurbanos".
- \* Características de la ordenación  
("Plan parcial" convalidado):
  - "Uso de vivienda"(parcelas "a.220"):
    - . "Aprovechamiento edificatorio" : **169.499 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Nº de viviendas: **1.602 viv.**
    - . Intensidad del "uso de vivienda": **82,05 viv./Ha.**
  - "Usos terciarios":
    - . "Aprovechamiento edificatorio"  
(parcelas "c.000"): **47.998 m<sup>2</sup>(t)**

#### 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Serán de aplicación en el Área las establecidas por el Plan Parcial vigente.

#### 3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las incluidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial aprobado para el desarrollo del "Sector Apéndice/ Pº 22", con las modificaciones que, en su caso se introduzcan por el expediente de "modificación del plan parcial" propuesto.

## A.I.U. "AM.05" (Cont.)

### 4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

La presente A.I.U. constituirá una única "unidad de ejecución" junto con el A.I.U. "AM.04", a desarrollar por el Sistema de Cooperación.

- \* Condiciones de parcelación:

Se ajustarán a las previsiones contenidas en el Plan Parcial y "Proyecto de Reparcelación" aprobados para el "Sector Apéndice/Pº 22", con las modificaciones que, en su caso se introduzcan por el expediente de "modificación del plan parcial" propuesto.

- \* Construcciones "fuera de ordenación":

Las señaladas por el Plan Parcial convalidado.

- \* Programa de ejecución:

Los plazos para el desarrollo del Área serán los establecidos en el Plan de Etapas incluido en el Plan Parcial con las modificaciones que, en su caso, se introduzcan por el expediente de "modificación del plan parcial" propuesto.

- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización".

Las establecidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

## A.I.U. "AM.06 IBAIALDE" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 23.440 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Creación, conforme a los criterios establecidos por la "M.E.P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, referido al Apéndice Territorial de la Zona 1.3, a la Zona 22 y a parte de otras Zonas de los Barrios de Amara, Loiola y Egia", anteriormente vigente, de un área dedicada exclusivamente a "equipamiento deportivo", que por su situación, pueda dar servicio a los existentes Barrios de Egia y Loiola y a los nuevos desarrollos previstos en Amara.
- \* Junto a la carretera, con base y acceso desde los terrenos deportivos, se construirá un edificio complementario de las actividades deportivas exteriores, que presentará una volumetría acorde con el carácter de "espacio libre deportivo" que se pretende para el Área.
- \* Su cubierta dispondrá de las características constructivas y de accesibilidad adecuadas para su utilización como extensión del mirador que el Barrio de Egia tiene en este punto hacia el Sur.
- \* Se acondicionarán sendos accesos peatonales desde Egia y Loiola, y acceso rodado desde el puente sobre el Urumea que conecta ambos barrios, junto al que se ubicará un aparcamiento de vehículos.
- \* El Área forma parte del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General, y los terrenos de titularidad privada en ella incluidos se obtendrán para el dominio público mediante expropiación.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)" de la presente "Norma Particular".

La citada "zona de servidumbre de protección" incide en la totalidad de los terrenos del Área.

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

## A.I.U. "AM.06" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA G.000/AM.06** (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 20.800 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":  
(En la opción de "ejecución directa")
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": 1.500 m<sup>2</sup>(t)
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación":
    - "Ocupación":
  - La construcción que se implante en la zona no podrá sobresalir de la rasante de la carretera Egia-Loiola en el tramo que limite con la misma, y su cubierta, plana, será accesible desde aquélla.
  - La edificación ocupará una superficie máxima en planta de 800 m<sup>2</sup>.

\* **ZONA E.120/AM.06** (Vías Urbanas/S.G.) (Superficie: 2.640 m<sup>2</sup>)

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: PLAN ESPECIAL (Opcional). "Ejecución directa" alternativa.
- \* Sistema de Actuación: EXPROPIACION
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
  - La presente A.I.U. pertenece al "área de reparto" AR."UP.9", correspondiente al Cuatrienio "I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

### A.I.U. "AM.06" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":
  - . AR."UP.9": **0,1286 m<sup>2</sup>(t) ("A.500")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación:
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
    - Financiación para el desarrollo del Área a cargo del Ayuntamiento, con las aportaciones que procedan por parte del Departamento de Cultura y Deportes de la Diputación Foral, dentro de su programa habitual de subvenciones para instalaciones deportivas.
    - CUATRIENIO "I"

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

## A.I.U. "AM.07 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN" (Amara Berri)

(Tramo Amara/Riberas de Loiola)

(SUPERFICIE: 40.120 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del trazado de la "Carretera-Variante de San Sebastián a su paso por la ladera Oeste del Alto de Zorroaga".
- \* El tramo con sentido hacia Bilbao se ve afectado por el entronque del nuevo acceso a la "Variante" previsto en el A.I.U."AM.05 Ribera de Loiola".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA E.110/AM.07 (Autowía /S.G.) (Superficie: 40.120 m<sup>2</sup>)

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| * Clasificación del Suelo:                            | - SUELO URBANO                       |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL |
| * Programa de actuación:                              | - EN EJECUCION                       |

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

## A.I.U. "AM.08 ANOETA" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 201.880 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de los "usos de equipamiento deportivo" existentes en el Área, así como de las instalaciones que los contienen -Palacio del Hielo, Frontón Carmelo Balda, Palacio Municipal de los Deportes, Frontón Anoeta, Polideportivo, Trinquete, Estadio Olímpico, Pistas auxiliares de Atletismo y conjunto de Piscinas y Pistas Polideportivas cubiertas en las inmediaciones del Frontón Carmelo Balda.
- \* Se consolida igualmente el edificio de "uso hotelero" construido en sustitución de la instalación hostelera anteriormente existente y desaparecida con motivo de la definitiva ordenación del Área.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA E.120/AM.08** (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 2.960 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA E.200/AM.08** (Redes Ferroviarias /S.G.) (Superficie: 3.452 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA G.000/AM.08** (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 194.118 m<sup>2</sup>)
  - Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(12)</sup>:
    - Destinado a "uso de equipamiento": 57.560 m<sup>2</sup>(t)
    - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
  - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

<sup>(12)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.08" (Cont.)

* <b>ZONA C.000/AM.08</b> (Usos Terciarios Diversos)	(Superficie: 1.350 m <sup>2</sup> )
- Condiciones particulares de "edificación":	
. "Aprovechamiento edificatorio zonal" <sup>(1)</sup> :	
- Destinado a "uso hotelero":	1.862 m <sup>2</sup> (t)
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.	
- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.	

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico" (Referido exclusivamente a la parcela hotelera):
  - Delimitación de "áreas de reparto":
  - "Aprovechamiento tipo":
- **SUELO URBANO**
- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- La parcela "c.300" delimitada constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignado al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

## A.I.U. "AM.08" (Cont.)

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- \* Características de la ordenación<sup>(13)</sup>:

- "Usos de equipamiento deportivo"/S.G. (Zonas "g.000"): "Superficie de techo":	<b>57.560 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Uso hotelero" (Parcela "c.300"): "Superficie de techo":	<b>1.862 m<sup>2</sup>(t)</b>

---

<sup>(13)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "AM.09 MORLANS-BEHERA" (Amara Berri)

(SUPERFICIE: 109.940 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo edificatorio del Área para usos fundamentalmente residenciales, con la implantación de 500 viviendas de iniciativa pública y 12.500 m<sup>2</sup>(t) para "usos terciarios", así como las dotaciones complementarias correspondientes, formando un nuevo núcleo urbano en estrecha relación con los existentes de "Morlans" y "Amara".
- \* Es preciso para ello, una importante intervención sobre la infraestructura ferroviaria existente, que consistiría en desplazar la línea "Donostia-Bilbao" al borde Norte del terreno llano de la vaguada, y soterrar la vía del Ferrocarril de la Frontera ("Topo") a su paso por el Área, operación necesaria por otra parte para lograr la proyectada playa de vías soterrada en la nueva "Estación de Amara".
- \* Forma parte también de las actuaciones previstas en el Área, la construcción del vial "Ibaeta-Amara" en su tramo final, que incluye el viaducto sobre la vaguada y el entronque con el "Paseo de Errondo" en continuidad con la calle "Pedro Manuel Collado".
- \* La existencia de este nuevo elemento viario implica la desaparición de las actuales instalaciones de la Fábrica Municipal de Gas, si bien la ordenación que se proyecte deberá posibilitar la ubicación de un nuevo servicio dotado de las oficinas y locales complementarios que se precisen para la distribución de Gas Natural.
- \* El "plan especial" estudiará la posibilidad de conservar alguno de los edificios o elementos de valor histórico, arquitectónico o constructivo existentes, evocadores de los usos industriales que ha contenido el Área a lo largo de este siglo.
- \* El "equipamiento escolar" existente deberá ser mantenido, bien con sus actuales instalaciones o, si fuera preciso para una adecuada ordenación, con otras nuevas que contuvieran como mínimo el mismo número de unidades.
- \* El "plan especial" posibilitará la implantación de un aparcamiento en subsuelo de titularidad pública para "residentes", del orden de 300 plazas, como dotación de las áreas colindantes.
- \* Se preverá al mismo tiempo una reserva de suelo suficiente para la implantación en el Área de un "equipamiento deportivo" cubierto.
- \* Deberá resolverse también un adecuado acceso al nuevo "Parque de Arbaizenea" desde la zona llana de la vaguada próxima al existente "Barrio de Amara", con objeto de posibilitar su uso y disfrute por los habitantes del mismo.

## A.I.U. "AM.09" (Cont.)

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.300/AM.09** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 82.820 m<sup>2</sup>)**
- Condiciones particulares de "edificación":
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **57.500 m<sup>2</sup>(t)**
    - Destinado al "uso de vivienda": (Régimen de Protección Pública): **45.000 m<sup>2</sup>(t)**
    - Destinado a "usos terciarios": **12.500 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación": **VI(a) / III**
    - "Altura de edificación": **23.00 m.**
  - Condiciones particulares de "uso":
    - . Nº de viviendas (Régimen de Protección Pública): **500 viv. (56,0 viv./ha.)**
    - . "Usos terciarios":
      - Se prohíbe el "uso comercial" de 5<sup>a</sup> categoría.
- \* **ZONA E.120/AM.09** (Vías Urbanas / S.G.) **(Superficie: 25.000 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.200/AM.09** (Redes Ferroviarias / S.G.) **(Superficie: 2.120 m<sup>2</sup>)**

#### 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- PLAN ESPECIAL**
- \* Sistema de Actuación: **- EXPROPIACION**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto": **- Constituirá un "área de reparto" única e independiente el AR. "SU.19" que se delimita en el plano "4" de la presente Norma Particular.**

### A.I.U. "AM.09" (Cont.)

- Los terrenos incluidos en dicha "área de reparto" son coincidentes con los del TA."AM.09.1".
- "Aprovechamiento tipo":  
**1,2098 m<sup>2</sup>(t) ("A.300-VPP")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de actuación:
  - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
  - "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **un (1) año**.
  - El desarrollo edificatorio del Area quedará condicionado a la realización de las obras de infraestructura general viaria y ferroviaria previstas.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Las modificaciones previstas en las líneas ferroviarias que cruzan el Area, serán financiadas conforme a los acuerdos que se adopten en su momento por las Administraciones competentes.
  - Tanto la urbanización de superficie derivada de las obras de soterramiento citadas, como el tramo correspondiente del vial Amara-Ibaeta, serán financiadas por el Ayuntamiento.

### 3.- DETERMINACION DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

- \* La dotación mínima de "espacios libres" -zonas "f.110"-, será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- \* La dotación de "equipamiento escolar" dispondrá como mínimo de las "unidades" actualmente existentes.
- \* Se reserverá libre de edificación una parcela con la superficie y forma necesarias para implantar en ella una "pista polideportiva" cubierta, que permita destinarla en un futuro a usos de "equipamiento deportivo".

## A.I.U. "AM.09" (Cont.)

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área serán definidas por el Plan Especial a redactar, que desarrollará las determinaciones contenidas en la presente Norma Particular.

#### 2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" "AM.09.1" de 82.820 m<sup>2</sup> de superficie, en la que se prevé una actuación "expropiatoria".
- El expediente expropiatorio podrá ser iniciado con anterioridad a la "aprobación definitiva" del P.E.R.I.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

Fdo.: Francisco de León, Arqto.  
DIRECTOR DE LA O.P.G.