



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)

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 Azpiri, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero C.C. y Puertos
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Loly Sierra Agüero, Geógrafa

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 (Area 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 Dominguez, 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. "Intxaurrondo" (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 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características morfológicas generales del Area 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 Area, 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 Area de "Morlans-Behera".

- * Construcción de un nuevo puente sobre el Río Urumea, en el extremo Norte del Area, 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 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

- Existente:

282.008 m²(t)

⁽¹⁾ 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": **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 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 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:
 - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * 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.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - 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⁽²⁾:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio" zonal:	
- Vivienda ("entreplantas" y "plantas altas"):	
. "Uso de vivienda" existente:	236.367 m²(t)
. "Uso terciario" existente:	21.462 m²(t)
TOTAL	257.829 m²(t)
- "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):	3.160 m²(t)
- "Usos auxiliares" ("plantas sótanos"):	4.214 m²(t)
TOTAL computable "sobre rasante":	260.989 m²(t)
. Número de viviendas:	1.941 viv.
. Tamaño medio considerando "uso vivienda":	134,46 m²(t)/viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	249,18 viv./ha
- "Usos terciarios" (parcelas "a.220"):	
. "Aprovechamiento edificatorio" zonal:	
- Oficinas y equipamiento ("plantas altas"):	21.462 m²(t)
- Comercio, oficinas y equipamiento ("plantas bajas"):	21.019 m²(t)
- Comercio, oficinas y equipamiento ("sótanos"):	17.146 m²(t)
TOTAL computable "sobre rasante":	42.481 m²(t)

⁽²⁾ 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 m²(t)**
 - En parcelas "a.220" (sótanos): **17.594 m²(t) - 704 plazas**
 - . "Espacios libres"
 - Zona "f.110.1": **3.000 m²**
 - Zona "f.110.2": **2.000 m²**
 - Zona "f.110.3": **1.480 m²**
 - Zona "f.110.4" (Pza.del Sauce): **5.150 m²**
 - Zona "f.110.5" (Pza. Paseo de Errondo): **1.520 m²**
 - TOTAL "espacios libres": **13.150 m²**
 - . "Equipamiento comunitario"
(Zonas "g.000"):
 - Parcela "g.000.1"
Centro religioso Sagrada Familia: **2.835 m²(p) - 4.125 m²(t)⁽³⁾**
 - Parcelas "a.220":
 - . Ambulatorio Amara: **595 m²(t)**
 - . Osakidetza: **4.176 m²(t)**
 - . Filmoteca de Euskadi: **276 m²(t)**
 - . Antiguo Cine Rex: **1.704 m²(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".

⁽³⁾ Se incluyen dos (2) viviendas con 384 m²(t).

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

3.- "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.220.1", "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^a 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 sólo 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 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características morfológicas generales del Area, sin que se prevea incremento alguno del "aprovechamiento edificatorio" existente, materializado en desarrollo del Plan Parcial anteriormente vigente.
- * Aplicación en el Area, 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 Area.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/AM.02**

(Residencial de Ensanche / Variante "A.220" Nuevos Ensanches)

(Superficie: 121.760 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽⁴⁾:

- Existente:

351.664 m²(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 m²)

* **ZONA E.200/AM.02** (Redes Ferroviarias /S.G.)

(Superficie 5.040 m²)

⁽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 Area constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" 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 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.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan 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 Area, 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 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⁽⁵⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
 - "Uso de vivienda" existente: **313.227 m²(t)**
 - "Uso terciario" existente: **3.620 m²(t)**
 - TOTAL: **316.847 m²(t)**
 - . "Usos auxiliares" ("plantas bajas"): **4.512 m²(t)**
 - . "Usos auxiliares" ("plantas sótano"): **1.034 m²(t)**
 - TOTAL computable "sobre rasante": **321.359 m²(t)**
 - . Nº de viviendas: **3.161 viv.**
 - . Tamaño medio (considerando "uso de vivienda" existente): **100,52 m²(t)/viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **259,61 viv./ha.**
- "Usos terciarios" (parcelas "a.220"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Oficinas ("plantas altas"): **3.620 m²(t)**
 - Oficinas y comercio ("plantas bajas"): **30.305 m²(t)**
 - Oficinas y comercio ("plantas sótano"): **6.001 m²(t)**
 - TOTAL computable "sobre rasante": **33.925 m²(t)**

⁽⁵⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Dotaciones:

· Sistema de comunicaciones ("aparcamiento" y "garajes"): Uso privado (residentes):	
- Plaza Los Mercaderes:	8.652 m²(t)
- Plaza Los Etxeberri:	8.006 m²(t)
- Plaza Cofradías Donostiaras:	4.003 m²(t)
- En parcelas "a.200" ("sótanos"):	31.404 m²(t) - 1.256 plazas
· "Espacios libres" (Zonas "f.110"):	
- Zona "f.110.1":	3.168 m²
- Zona "f.110.2":	1.408 m²
- Zona "f.110.3":	3.432 m²
- Zona "f.110.4":	2.160 m²
- Zona "f.110.5":	3.780 m²
- Zona "f.110.6" (Pza. Cofradías):	4.368 m²
- Zona "f.110.7" (Pza. Etxeberri):	4.003 m²
- Zona "f.110.8" (Pza. Mercaderes):	4.326 m²
- Zona "f.110.9" (Jardines Gobierno Civil):	6.380 m²
TOTAL	33.025 m²
· "Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000"):	
- Parcela "g.000.1" (Instituto Peñaflores):	6.000 m²(p) - 5.773 m²(t)
- Parcela "g.000.2" (Preesc. Catalina de Erauso):	1.840 m²(p) - 1.180 m²(t)
- Parcela "g.000.3" (Ikasbide):	950 m²(p) - 360 m²(t)
- Parcela "g.000.4" (Preescolar Amara Berri):	2.000 m²(p) - 1.807 m²(t)
- Parcela "g.000.5" (Gobierno Civil):	2.887 m²(p) - 5.871 m²(t) [Sót. 1.408 m²(t)]
- Parcela "g.000.6" (Mutualidades):	1.621 m²(p) - 9.020 m²(t)
- Parcela "g.000.7" (Parcela Paseo de Errondo):	3.230 m²(p)
TOTAL	18.528 m²

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 "ático", 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 desee, 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 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características morfológicas generales del Area, 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 Area 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 Area.
- * 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.

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 m²)**

- Condiciones particulares de "edificación":

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽⁶⁾:

- Existente:

493.602 m²(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":
 - "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 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 Pomenorizada" de la presente Norma Particular.

* **ZONA E.110/AM.03** (Autopistas, Autovías y Carreteras /S.G.)

(Superficie: 15.880 m²)

* **ZONA E.120/AM.03** (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 61.498 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

⁽⁶⁾ Dato de carácter informativo.

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

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- "Aprovechamiento tipo":

- * Programa de Actuación:

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- 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.).

- 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.

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

- **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan 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⁽⁷⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
 - Vivienda ("entreplantas" y "plantas altas"):
 - . "Uso de vivienda" existente: **422.326 m²(t)**
 - . "Uso terciario" existente: **6.166 m²(t)**
 - TOTAL **428.492 m²(t)**
 - "Usos auxiliares" ("plantas bajas"): **9.206 m²(t)**
 - "Usos auxiliares" ("plantas sótano"): **1.306 m²(t)**
 - TOTAL computable "sobre rasante": **437.698 m²(t)**
 - . Número de viviendas existentes: **4.425 viv.**
 - . Tamaño medio (incluyendo "usos auxiliares"): **97,52 m²(t)/viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **235,64 viv./ha**

⁽⁷⁾ Dato de carácter informativo.

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

- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
 - En parcelas "a.200":
 - . Oficinas ("plantas altas"): **6.166 m²(t)**
 - . Oficinas y comercio ("plantas bajas"): **49.102 m²(t)**
 - . Oficinas y comercio ("plantas sótano"): **31.896 m²(t)**
 - TOTAL computable "sobre rasante": **55.268 m²(t)**
 - En parcela "c.300" ("uso hotelero"): **6.802 m²(t)**
 - Dotaciones:
 - . Sistema de comunicaciones ("aparcamientos" y "garajes"):
 - Uso público (rotación) y privado (residentes):
Pío XII: **12.882 m²(t)**
 - Uso privado (residentes):
Plaza de Los Soldados: **5.280 m²(t)**
Plaza de Los Prebostes: **8.652 m²(t)**
 - Uso privado (parcela "e.140"):
Plaza de Los Soldados: **3.021 m²(t)**
Plaza de Los Marineros: **5.296 m²(t)**
 - En parcelas "a.200" ("sótanos"): **13.442 m²(t) - 538 plazas**
 - . "Espacios libres" (Zonas "f.110"):
 - "f.110.1": **19.200 m²(t)**
(Exist: 13.680 m²/Proy: 5.520 m²)
 - "f.110.2": **7.374 m²**
 - "f.110.3": **8.252 m²**
 - "f.110.4": **1.310 m²**
 - "f.110.5": **4.899 m²**
 - "f.110.6": **4.600 m²**
 - "f.110.7": **2.340 m²**
 - "f.110.8": **2.860 m²**
 - TOTAL **50.835 m²**
 - . "Equipamiento Comunitario" (Zonas "g.000"):

PUBLICOS:
Zona "g.000.1"
(Instituto J.M. Usandizaga): **4.350 m²(p)-6.265 m²(t)**
Sót: 1.242 m²(t)

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

Zona "g.000.2" (Escuela de CC. Empresariales):	1.300 m²(p)-2.876 m²(t) Sót: 705 m²(t)
Zona "g.000.3" (Escuela de Ing. Técnica y F.P.):	5.320 m²(p)-7.900 m²(t) Sót:2.063 m²(t)
Zona "g.000.4" (Ikastola Amara Berri):	3.725 m²(p)-5.288 m²(t) Sót: 1.034 m²(t)
PRIVADOS:	
Zona "g.000.5" (Colegio El Carmelo):	6.100 m²(p) - 11.604 m²(t)
Zona "g.000.6" (Iglesia N ^a S ^a del Rosario):	1.560 m²(p) - 1.148 m²(t)
TOTAL	22.265 m²

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 Area.

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 m²)

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 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

- "Aprovechamiento edificatorio zonal":

177.027 m²(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 m²)

- * **ZONA E.200/AM.04** (Redes Ferroviarias /S.G.)

(Superficie: 6.520 m²)

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": | - La presente A.I.U. "AM.04" forma parte junto con la "AM.05" del "area de reparto" AR."UP.1" . |
| - "Aprovechamiento tipo": | |
| . AR."UP.1": | 0,8946 m²(t)/("A.200")/m²(⁸) |
| * Programa de Actuación: | - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva del Plan General. |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter 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 m²(t)**
 - . N° de viviendas: **1.570 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **120,56 viv./Ha.**

⁽⁸⁾ 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 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios Libres" (Zonas "f.110"):
 - . "Equipamiento comunitario"
(Zonas "g.000"):

10.300 m²

17.114 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Serán de aplicación en el Area 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 Area.

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⁽⁹⁾.

- * 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 Area.

- * 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 Area serán los establecidos en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento para el "Sector Apéndice/Pº 22".

⁽⁹⁾ 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 m²)

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 Area 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 Area.
 - 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 Area, 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 Area -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 -tarifación 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" \geq "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 Area, 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 pomenorizada" 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 parcelatorio, 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 Area. Asimismo, el Ayuntamiento promoverá la adquisición de derechos edificatorios adicionales en el Area 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 Area (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 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"
("Sobre rasante". Normativo)⁽¹⁰⁾:

217.497 m²(t)

⁽¹⁰⁾ "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 m²(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**
 - "Altura de edificación": **23,00 m.**
 - "Anchura de calles" entre "alineaciones de edificación sobre rasante":
≥ "Altura en fachada"
(Excluidos "áticos").
 - "Retranqueo" de "áticos" (En todas las "fachadas" incluso "patios de manzana"): **2,00 m.**
- Condiciones particulares de "uso":
 - . Limitaciones de "superficie de techo máxima" por "usos":
 - "Uso de vivienda"⁽¹⁾: **169.499 m²(t)**
 - "Usos terciarios": **47.998 m²(t)**
 - . Número máximo de "viviendas": **1.602 viv.**
- * ZONA E.110/AM.05 (Autopistas y Autovías / S.G.) **(Superficie: 75.674 m²)**
- * ZONA E.120/AM.05 (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 35.020 m²)**

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":

- * Programa de Actuación:

- Iniciativa de planeamiento:

- Plazo de "aprobación definitiva" ("Modificación de plan parcial", y, en su caso, proyectos de "urbanización" y "reparcelación"):

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La presente A.I.U. "AM.05" forma parte junto con la "AM.04" del "área de reparto" **AR."UP.1"**.

0,8946 m²(t)("A.200")/m² ⁽¹¹⁾

- **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.

En el caso de incumplimiento por el Ayuntamiento del plazo establecido para la "aprobación definitiva" de los proyectos urbanísticos necesarios, se entenderán, a partir de esa fecha, asimismo "en ejecución" el resto de las determinaciones del "plan parcial" convalidado.

- Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

- Un (1) año (Cuatrienio "I")

- 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.

⁽¹¹⁾ 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 Area 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 m²(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 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Serán de aplicación en el Area 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 Area 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 m²)

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 Area.
- * 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 Area 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 Area.

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 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

(En la opción de "ejecución directa")

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal":

1.500 m²(t)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

- 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.

- "Ocupación":

- La edificación ocupará una superficie máxima en planta de 800 m².

* **ZONA E.120/AM.06** (Vías Urbanas/S.G.) (Superficie: 2.640 m²)

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 m²(t)("A.500")/m²**
- * Programa de Actuación:
 - **CUATRIENIO "I"**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Financiación para el desarrollo del Area 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.

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 m²)

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 Riberas de Loiola".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA E.110/AM.07** (Autovía /S.G.) **(Superficie: 40.120 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

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"-.

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

(SUPERFICIE: 201.880 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de los "usos de equipamiento deportivo" existentes en el Area, 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 Area.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA E.120/AM.08 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 2.960 m²)
- * ZONA E.200/AM.08 (Redes Ferroviarias /S.G.) (Superficie: 3.452 m²)
- * ZONA G.000/AM.08 (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 194.118 m²)
- Condiciones particulares de "edificación":
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹²⁾:
 - Destinado a "uso de equipamiento": 57.560 m²(t)
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

⁽¹²⁾ Datos de carácter informativo.

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

* **ZONA C.000/AM.08** (Usos Terciarios Diversos)

(Superficie: 1.350 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:
 - Destinado a "uso hotelero":

1.862 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

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" (Referido exclusivamente a la parcela hotelera):

- Delimitación de "áreas de reparto":

- La parcela "c.300" delimitada constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" 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⁽¹³⁾:

- "Usos de equipamiento deportivo"/S.G.
(Zonas "g.000"):
"Superficie de techo": **57.560 m²(t)**
- "Uso hotelero" (Parcela "c.300"):
"Superficie de techo": **1.862 m²(t)**

⁽¹³⁾ Datos de carácter informativo.

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

(SUPERFICIE: 109.940 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo edificatorio del Area para usos fundamentalmente residenciales, con la implantación de 500 viviendas de iniciativa pública y 12.500 m²(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 Area, 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 Area, 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 Area 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 Area 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 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

57.500 m²(t)

- Destinado al "uso de vivienda":
(Régimen de Protección Pública):
- Destinado a "usos terciarios":

45.000 m²(t)

12.500 m²(t)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":
- "Altura de edificación":

VI(a) / III

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 5ª categoría.

* ZONA E.120/AM.09 (Vías Urbanas / S.G.)

(Superficie: 25.000 m²)

* ZONA E.200/AM.09 (Redes Ferroviarias / S.G.)

(Superficie: 2.120 m²)

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 m²(t)("A.300-VPP")/m²**
- * 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 m².
- * La dotación de "equipamiento escolar" dispondrá como mínimo de las "unidades" actualmente existentes.
- * Se reservará 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 Area 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 m² 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.