



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

**LIBRO SEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U.

**"ATEGORRIETA / ULIA" (AU)**

**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 SEXTO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"ATEGORRIETA / ULIA" (AU)**

**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 / Ulía" (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. "Intxaurreondo" (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:**

**ATEGORRIETA-ULIA**

**Pág.:**

- A.I.U. AU.01	"Manteo" .....	1
- A.I.U. AU.02	"Ulia-Barren" .....	11
- A.I.U. AU.03	"Mitxelene" .....	21
- A.I.U. AU.04	"Tokieder" .....	24
- A.I.U. AU.05	"Ategorrieta" .....	26

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

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución

**Libro Sexto**  
**NORMAS PARTICULARES**  
**PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)**  
**"Ategorrieta-Ulia" (AU)**

## A.I.U. "AU.01 MANTEO" (Ategorrieta-Ulía)

(SUPERFICIE: 102.127 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de una zona pública como dotación de "espacios libres" y "equipamiento comunitario" en la que se integran la Casa de Cultura de Okendo, el Instituto de Formación Profesional, las Escuelas Almirante Okendo y la Escuela Oficial de Idiomas, así como las pistas polideportivas, el frontón y las zonas verdes existentes, proponiéndose la construcción adicional de un pabellón polideportivo cubierto y la urbanización de los nuevos "espacios libres" proyectados, reservándose una parcela adicional para equipamiento comunitario.
- \* Consolidación de la edificación residencial existente en sus actuales condiciones de "aprovechamiento" y volumetría, y regulación de nuevos aprovechamientos en las "parcelas" ineditadas y en diversas sustituciones de edificios y de usos obsoletos propuestas las cuales incluyen actuaciones de mejora del sistema viario.
- \* Intervención puntual sobre la red viaria mejorando los viales en "fondo de saco" en orden a facilitar el giro de vehículos, delimitando un "ámbito de expropiación" al efecto.
- \* Consolidación de la "estación de servicio" existente en la "Avenida de Navarra".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.300/AU.01** (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 99.277 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal". <sup>(1)</sup>	44.419 m <sup>2</sup> (t)
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- UE."AU.01.1" ("a.300"):	
"Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):	1,00 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
- UE."AU.01.2" ("a.500"):	
"Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):	0,30 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>

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

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

- UE."AU.01.3" ("a.300"):  
"Edificabilidad sobre parcela  
aportada" (Normativa):
- Resto del Area:

**0,75 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

- Se consolida en cada "parcela" el  
"aprovechamiento edificatorio" de las  
construcciones existentes.

- . Parámetros reguladores de  
la forma de la edificación:

- Parcelas "a.300" (UE.):
  - . "Perfil de edificación":
  - . "Altura de edificación":
  - . "Vuelos":

### IV / I

**14,00 m.**

Se aplicarán las condiciones generales  
establecidas para las parcelas "a.300".

- Parcelas "a.500" (UE.):
  - . "Perfil de edificación":
  - . "Altura de edificación":
- Resto del Area:

### III / I

**11,00 m.**

- Se consolidan con carácter general  
en cada "parcela" el "perfil" y la  
"altura de edificación" de las  
construcciones existentes y se  
autorizará la disposición de "patios  
interiores".

- Condiciones particulares de uso:

- . Parcelas "a.300" y "a.400":
  - Número de viviendas por "parcela":

- En las "unidades de ejecución"  
delimitadas se establece el siguiente:

\* UE."AU.01.1": 12 viv.

\* UE."AU.01.3": 12 viv.

- . Parcelas "a.500":
  - \* Número de viviendas por  
"parcela":

- En la "unidad de ejecución"  
UE."AU.01.2" se fija en dos (2)  
viviendas, estableciéndose un tamaño  
mínimo de parcela de 800 m<sup>2</sup>(p) con  
cabida para dos (2) viviendas.

- . "Uso de garaje":

Se autoriza la disposición de garajes en  
"planta baja".

\* **ZONA E.120/AU.01** (Vía Urbana /S.G.)

**(Superficie: 2.850 m<sup>2</sup>)**



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

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

- |  |  |
|--|--|
| * Clasificación del Suelo:   | - <b>SUELO URBANO</b>  |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:              | - <b>EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b>  |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": |  |
| - Delimitación de "áreas de reparto":                              | - La finca "Mariyene" -UE."AU.01.1"- constituirá un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.22"-.  |
|  | - La UE."AU.01.2" y los "terrenos aportados" TA."AU.01.4" se incluyen en el "área de reparto" AR."SU.23".  |
|  | - La UE."AU.01.3" constituirá un "área de reparto" única e independiente - AR."SU.24"-.  |
|  | - Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento. |
| - "Aprovechamiento Tipo":  |  |
| . AR."SU.22":  | 1,0000 m <sup>2</sup> (t)("a.300")/m <sup>2</sup>  |
| . AR."SU.23":  | 0,2866 m <sup>2</sup> (t)("a.400")/m <sup>2</sup>  |
| . AR."SU.24":  | 0,7500 m <sup>2</sup> (t)("a.300")/m <sup>2</sup>  |

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

- . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:

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

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

- \* 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 con ese carácter.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.400", "a.500" y "g.000" definidas en la presente Norma Particular.

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

\* Características de la ordenación:<sup>(1)</sup>

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	<b>21.702 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.300" incluidas en UE.:	<b>2.666 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	<b>9.491 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	<b>1.797 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.500" incluidas en UE.:	<b>588 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.600":	<b>2.364 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Número de viviendas:	
- Existentes consolidadas:	
. Parcelas "a.300":	<b>258 viv.</b>
. Parcelas "a.400":	<b>89 viv.</b>
. Parcelas "a.500":	<b>6 viv.</b>
- Nuevas incluidas en UE.:	
. UE."AU.01.1":	<b>12 viv.</b>
. UE."AU.01.2":	<b>2 viv.</b>
. UE."AU.01.3":	<b>12 viv.</b>
TOTAL	<b>379 viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>38 viv./Ha</b>
- "Usos terciarios"	
(Usos comerciales" en "plantas bajas"	
de "parcelas a.300")	
"Aprovechamiento edificatorio"	
(Existente):	<b>5.335 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Uso industrial"	
"Parcela b.200" (Estación de servicio):	<b>839 m<sup>2</sup>(p) / 476 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" ("f.110"):	<b>14.540 m<sup>2</sup></b>
. "Equipamiento comunitario"	
(Parcelas "g.000"):	
- Casa de Cultura Okendo:	<b>846 m<sup>2</sup>(p) - 1.146 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Instituto F.P. Manteo:	<b>5.838 m<sup>2</sup>(p) - 5.694 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Escuela Almirante Okendo:	<b>2.360 m<sup>2</sup>(p) - 1.056 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Escuela Oficial de Idiomas:	<b>3.840 m<sup>2</sup>(p) - 1.205 m<sup>2</sup>(t)</b>

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

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

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - Pista deportiva y frontón: | <b>3.200 m<sup>2</sup>(p)</b>                          |
| - Polideportivo de Manteo:   | <b>2.997 m<sup>2</sup>(p) - 3.100 m<sup>2</sup>(t)</b> |

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

- \* Se asigna a las "parcelas" de la "Escuela Almirante Okendo" y la "Escuela Oficial de Idiomas", una "edificabilidad de parcela" de **0,50 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>(p)**, un índice de "ocupación de parcela" del **25%**.
- \* La intervención en las UE."AU.01.1" y UE."AU.01.3" requerirá en cada caso, la formulación de un "estudio de detalle".
- \* El viario y aparcamientos ordenados serán de dominio y uso públicos.
- \* Se consolida la "estación de servicio" de la "Avenida de Navarra" ("Parcela b.200"). En ella no se autorizará la implantación de otros "usos" diferentes del "característico".
- \* Se autoriza la implantación de "usos de garaje" en las "plantas bajas" de las "parcelas a.300".

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

- \* Se urbanizarán los viales de nueva traza propuestos, tanto los incluidos en las distintas "unidades de ejecución" como aquellos previstos como mejora de la red existente y particularmente la resolución de las situaciones en "fondo de saco".
- \* Se acondicionará el espacio libre "f.110" situado frente a la Escuela Oficial de Idiomas.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."AU.01.1", UE."AU.01.2" y UE."AU.01.3", definidas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", con una extensión superficial de 1.560 m<sup>2</sup>, 1.960 m<sup>2</sup> y 2.004 m<sup>2</sup> respectivamente, a ejecutar por el "sistema de compensación".
  - Se actuará mediante "expropiación" en la TA."AU.01.4" de 37 m<sup>2</sup> de superficie, y grafiada en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas".

## **A.I.U. "AU.01" (Cont.)**

\* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" las edificaciones existentes grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro".

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

- La urbanización del espacio libre "f.120" se realizará mediante la tramitación de un "proyecto de obras ordinarias" de iniciativa municipal.
- La urbanización correspondiente a las "unidades de ejecución" se desarrollará en cada caso con el correspondiente "proyecto de urbanización" a formular por cada Junta de Compensación o propietario único, en su caso.

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

- Los titulares de derechos en las "unidades de ejecución" UE."AU.01.1", UE."AU.01.2" y UE."AU.01.3" urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio público resultantes de las intervenciones proyectadas, incluyéndose en los costos de urbanización la responsabilidad de la disposición material de las viviendas y locales necesarios para la indemnización y realojo de los inmuebles que se derriban.
- Las obras de urbanización previstas, no comprendidas en "unidades de ejecución" serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

\* Plazos de ejecución:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas.
- Respecto a los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización", así como los plazos de ejecución de la edificación, se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

## **IV.- GRAFICOS**

- 1.a. Condiciones de edificación.
- 1.b. Condiciones de edificación.
2. Condiciones de gestión.

## **A.I.U. "AU.02 ULIA-BARREN" (Ategorrieta-Ulia)**

**(SUPERFICIE: 248.553 m<sup>2</sup>)**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento, volumetría y uso, con excepción de aquellos edificios que se sitúan en las "unidades de ejecución" delimitadas en el Area: UE."AU.02.1 Santa Teresa" y UE."AU.02.2 San José Bordatxo Berri".
- \* Regulación de las intervenciones de nueva planta o sustitución considerando la Modificación de Elementos del Plan General aprobada definitivamente el 1 de Julio de 1986 y redefiniendo las condiciones de aprovechamiento.
- \* Convalidación del Plan Especial de Santa Teresa aprobado definitivamente el 9 de Septiembre de 1991, así como del contenido de la escritura de "Reparcelación Voluntaria" aprobada el 9 de mayo de 1995.
- \* Ordenación con carácter de "espacios libres locales" de los parques situados en Santa Teresa y junto al antiguo trazado del tranvía.
- \* Mejora de las condiciones de sección y trazado del viario y dotación de aparcamientos y espacios libres junto a Altuna Enea.
- \* Consolidación de las siguientes parcelas de equipamiento: Colegio San Ignacio de Loiola, Antigua Clínica de Nuestra Señora de las Mercedes, Ikastola Zurriola, Ulia Azpi, Hogar del Jubilado de Ategorrieta, Casa de Baños, Frontón, parcela frente al "boulevard" de Marrutxipi y Convento de San José de la Montaña, en el que se regulan de forma específica las determinaciones básicas de una eventual ampliación.

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

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL**

\* **ZONA A.400/AU.02**

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

**(Superficie: 236.028 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio".<sup>(1)</sup>

**90.014 m<sup>2</sup>(t)**

---

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

Incluye los excesos de aprovechamiento consolidados así como los nuevos aprovechamientos ordenados en "unidades de ejecución", no incorporándose los aprovechamientos posibles derivados de intervenciones de ampliación en parcelas subedificadas.

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):
    - UE."AU.02.1. Santa Teresa" ("a.400")(Sup.: 9.560 m<sup>2</sup>): **0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - UE."AU.02.2. San José Bordatxo Berri" ("a.400")(Sup.: 12.200 m<sup>2</sup>): **0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - Resto del Area: **0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>** (Se consolidan, sin embargo los "aprovechamientos" de las "parcelas" en las que las construcciones existentes superen este límite).
- . Condiciones de parcelación:
  - "Superficie de parcela" mínima: **1.000 m<sup>2</sup>(p)** (Se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)<sup>(1)</sup>
  - "Frente de parcela" mínimo a "vial público"<sup>(2)</sup>: **18,00 m.**<sup>(1)</sup>
  - Separación de las "alineaciones de parcela" del "eje" del vial<sup>(3)</sup>:
    - . Vial de "tráfico importante":
      - Se mantendrá la separación existente.
  - . Vial de "tráfico elemental": **6,00 m.**
  - . Vial de "tráfico particular": **4,30 m.**
  - . En los tramos de vial que no cuenten en la actualidad con las separaciones previstas para las "alineaciones de parcela" en relación de los ejes de los viales, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva planta.

<sup>(1)</sup> Se excepciona del cumplimiento de esta norma a la parcela de 410 m<sup>2</sup> de superficie colindante por el Oeste con la "Casa Iturritxo" -finca nº 163 de la calle "Ategorrietako Galtzara Zaharra", para la que se establecen las siguientes determinaciones:

- \* "Aprovechamiento" a desarrollar: 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> referido a la superficie de la parcela aportada.
- \* Superficie de parcela mínima resultante: 400 m<sup>2</sup>
- \* Frente de parcela mínimo a vial público: 15,00 m.
- \* Retiro de la edificación: 3 m.
- \* Número de viviendas: 1 viv.

<sup>(2)</sup> Se excepciona del cumplimiento de esta norma a la parcela correspondiente a Villa La Rosa.

<sup>(3)</sup> Ver gráfico "1" de la presente Norma Particular.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Parcelas "a.400" y "a.500":
    - . "Perfil de edificación": **III/I**
    - . "Altura de edificación": **11,00 m.**
    - . "Altura en aleros y cornisas horizontales": **9,50 m.**
    - . "Retiros": **5,00 m.<sup>(1)</sup>**
    - . "Fondo edificable de parcela" máximo (A partir de la "alineación de parcela" del vial público al que da frente)<sup>(1)</sup>: **30,00 m.**
    - . "Ocupación de parcela" máxima: **25%**
    - . "Longitud de fachada" mínima: **8,00 m.**
  - Se consolidan las construcciones existentes que superan los parámetros definidos de forma general.
- Condiciones particulares de uso (Número máximo de viviendas):
  - . UE."AU.02.1": **9 viv.**
  - . UE."AU.02.2": **16 viv.**
  - . Resto del Area (Parcelas "a.300", "a.400" y "a.500")<sup>(1)</sup>
    - "Superficie de parcela"  $\geq 1.000 \text{ m}^2(\text{p})$  y  $\leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **2 viv.**
    - "Superficie de parcela"  $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **4 viv.**
    - "Parcelas" existentes y ya edificadas en las que se superen los límites anteriormente establecidos:
      - Se consolida en cada una de ellas el número de viviendas existente, como límite máximo autorizado.

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

**(Superficie: 12.525 m<sup>2</sup>)**

<sup>(1)</sup> Se exceptúa del cumplimiento de esta norma a la parcela de 410 m<sup>2</sup> de superficie colindante con la "Casa Iturritxo" -finca nº 163 de la calle "Ategorrietako Galtzara Zaharra", para la que se establecen las siguientes determinaciones:

\* "Aprovechamiento" a desarrollar: 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> referido a la superficie de la parcela aportada.

\* Superficie de parcela mínima resultante: 400 m<sup>2</sup>

\* Frente de parcela mínima a vial público: 15,00 m.

\* Retiro de la edificación: 3 m.

\* Número de viviendas: 1 viv.



## A.I.U. "AU.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":
    - La "unidad de ejecución" UE."AU.02.1 Santa Teresa" constituirá un "área de reparto" única e independiente - **AR."SU.25"**.
    - La "unidad de ejecución" UE."AU.02.2 San José-Bordatxoberri" se incluye en el "área de reparto" **AR."SU.23"**.
    - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.23": **0,2866 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**
    - . AR."SU.25": **0,3000 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**
    - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

## A.I.U. "AU.02" (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.

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

- No se proponen acciones con ese carácter.

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

\* Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.500" y "g.000" definidas en la presente Norma Particular.

\* Dotación mínima de "espacios libres f.110":

- UE. "AU.02.1 Santa Teresa":	<b>2.430 m<sup>2</sup></b>
- UE. "AU.02.2 San José / Bordatxo Berrí":	<b>1.960 m<sup>2</sup></b>

## 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. "AU.02" (Cont.)

\* Características de la ordenación:<sup>(1)</sup>

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>26.424 m²(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>602 m²(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>27.026 m²(t)</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>36.198 m²(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>3.466 m²(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>39.664 m²(t)</b>
- Parcelas "a.400" incluidas en UE.:	<b>6.034 m²(t)</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>12.418 m²(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>1.622 m²(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>14.040 m²(t)</b>
. Número de viviendas:	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	<b>304 viv.</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	<b>138 viv.</b>
- Parcelas "a.400" incluidas en UE.:	<b>25 viv.</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	<b>36 viv.</b>
- "Usos terciarios": ("Usos comerciales" en "plantas bajas")	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente consolidado:	<b>3.250 m²(t)</b>

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

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

### - Dotaciones:

. "Espacios libres" (f.110")	<b>5.579 m<sup>2</sup></b>
. "Equipamiento comunitario" (Parcelas g.000):	
- Colegio San Ignacio de Loiola:	<b>18.466 m<sup>2</sup>(p) - 14.907 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Ikastola Zurriola:	<b>4.257 m<sup>2</sup>(p) - 2.276 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup></b>
- Ntra. Sra. de las Mercedes:	<b>702 m<sup>2</sup>(p) - 570 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup></b>
- Ulía-Azpi:	<b>5.357 m<sup>2</sup>(p) - 2.594 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Hogar del Jubilado de Ategorrieta:	<b>947 m<sup>2</sup>(p) - 796 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcela frente al "boulevard" de Marrutxipi:	<b>3.840 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Casa de Baños y frontón:	<b>1.135 m<sup>2</sup>(p) - 517 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Convento de San José de la Montaña:	<b>4.565 m<sup>2</sup>(p) - 5.328 m<sup>2</sup>(t)<sup>(2)(3)</sup></b>
- Parcela "h.000" (estación de bombeo):	<b>680 m<sup>2</sup> - 253 m<sup>2</sup>(t)</b>

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

- \* El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los casos en que se opte por soluciones del tipo de vial de "coexistencia":
  - "Tráfico elemental": **2,50 m.**
  - "Tráfico particular": **1,80 m.**
- \* En el interior de las "parcelas" no se autoriza la disposición de nuevas construcciones auxiliares.

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

- \* Se urbanizarán los viales de nueva traza propuestos incluidos en las "unidades de ejecución" delimitadas.
- \* Se acondicionarán los "espacios libres" proyectados.

<sup>(1)</sup> Incluye una (1) vivienda.

<sup>(2)</sup> Incluye una residencia comunitaria.

<sup>(3)</sup> Se autoriza la ampliación de la edificación hasta un máximo de 6.258 m<sup>2</sup>(t) para el supuesto de intervenciones de reforma que no alteren la altura de cornisa de la actual edificación, excepción hecha de la tolerancia genérica establecida para la singularización de volúmenes por encima del perfil autorizado, no cabiendo un aumento de dicho aprovechamiento máximo y debiendo adaptarse la intervención a las determinaciones del gráfico 1 de esta Norma Particular, definiéndose asimismo una superficie máxima adicional en sótano de 730 m<sup>2</sup>(t).

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

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimitan para la ejecución de las determinaciones previstas en el Area dos "unidades de ejecución": UE."AU.02.1" y UE."AU.02.2" definidas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" mientras en relación con la primera de ellas se consolida el proyecto de "Reparcelación Voluntaria" aprobado el 9 de mayo de 1995, en la segunda se actuará mediante el Sistema de Compensación.

\* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" las edificaciones existentes grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas".

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

La urbanización correspondiente a las "unidades de ejecución" se desarrollará en cada caso con el correspondiente proyecto de urbanización a formular por cada Junta de Compensación o propietario único, en su caso.

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

- Los titulares de derechos en las "unidades de ejecución" UE."AU.02.1" y UE."AU.02.2" urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio público resultantes de las intervenciones proyectadas.
- Las obras de urbanización previstas no comprendidas en "unidades de ejecución" serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

\* Plazos de ejecución:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas.
- Respecto a los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización", así como los plazos de ejecución de la edificación, se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

### IV.- GRAFICOS

- 1.a. Condiciones de edificación.
- 1.b. Condiciones de edificación.

## A.I.U. "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia)

(SUPERFICIE: 35.720 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de los desarrollos residenciales existentes y regulación de sus condiciones de ampliación en su caso.
- \* Consolidación de las parcelas de "equipamiento" siguientes: Antigua Escuela de Magisterio, Ikastola Uribesalgo, Colegio Prácticas Santa Teresa, Ikastola Zurriola y Colegio Francés.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/AU.03

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 31.256 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio":<sup>(1)</sup>

**8.008 m<sup>2</sup>(t)**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- "Edificabilidad de parcela":

. Parcelas "a.400":

**0,40 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)**

. Parcelas "a.600":

**0,60 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)**

. Se consolidan, sin embargo, los "aprovechamientos" de las "parcelas" en las que las edificaciones existentes superen ese límite.

- Condiciones de parcelación:

- "Superficie de parcela" mínima:

**1.000 m<sup>2</sup>(p)** (se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Altura de edificación" ("a.400"):

**10,00 m.**

- Fachadas con alero o cornisa horizontal ("a.400"):

**8,50 m.**

- "Retiros":

**3,00 m.**

- Frente mínimo de parcela a vial:

**20,00 m.**

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

Incluye los excesos de aprovechamiento consolidados, no incorporándose los aprovechamientos posibles derivados de intervenciones de ampliación de parcelas subedificadas.

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

- Condiciones particulares de uso:

. Parcelas "a.400":

(Número de viviendas por "parcela"):

- Superficie de "parcela"

≥ 1.000 m<sup>2</sup>(p):

**2 viv./parcela**

- Superficie de "parcela"

≥ 1.800 m<sup>2</sup>(p):

**4 viv./parcela**

\* **ZONA E.120/AU.03** (Vía Urbana /S.G.)

**(Superficie: 4.464 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**

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

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

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

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

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

Se consolidan las parcelas "g.000" delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

\* Características de la ordenación:<sup>(1)</sup>

- "Uso residencial":
  - . "Aprovechamiento edificatorio"
    - Parcelas "a.400" consolidadas:
      - . Superficie parcelas **14.856 m<sup>2</sup>(p)**
      - . "Uso de vivienda" existente: **4.609 m<sup>2</sup>(t)**
      - . "Uso terciario" o "equipamiento" existente: **1.430 m<sup>2</sup>(t)**
      - . TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"): **6.039 m<sup>2</sup>(t)**
    - Parcelas "a.600" consolidadas: **3.282 m<sup>2</sup>(p) - 1.969 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Número de viviendas:
    - Parcelas "a.400" consolidadas: **17 viv.**
- "Equipamientos":
  - . "Privados" ("Ikastola Zurriola" y "Liceo Francés"): **5.720 m<sup>2</sup>(p) - 4.396 m<sup>2</sup>(t)**
  - . "Públicos": **5.364 m<sup>2</sup>(p) - 5.083 m<sup>2</sup>(t)**

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



## A.I.U. "AU.04 TOKIEDER" (Ategorrieta-Ulía)

(SUPERFICIE: 38.090 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación y colmatación del desarrollo residencial previsto según el "Plan Especial de Reforma Interior de Toki-Eder" aprobado definitivamente el 25 de Febrero de 1986.
- \* Convalidación del "Proyecto de Compensación" formulado en desarrollo del citado P.E.R.I., y, "aprobado definitivamente" el 9 de Mayo de 1991.
- \* Urbanización de la dotación de espacios libres públicos resultantes.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.400/AU.04**

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 38.090 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal".<sup>(1)</sup>

**13.965 m<sup>2</sup>(t)**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolidan las determinaciones del "P.E.R.I. de Toki-Eder" aprobado definitivamente el 25 de Febrero de 1986.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

**III / I**

- "Altura de edificación":

**11,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

. Parcelas "a.400"

(Nº de viviendas por "parcela"):

- Superficie de "parcela"

≥ 1.000 m<sup>2</sup>(p):

**2 viv./parcela**

- Superficie de "parcela"

≥ 1.800 m<sup>2</sup>(p):

**4 viv./parcela**

. Número máximo de viviendas:

**80 viv.**

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

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

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

- |   |  |
|---|--|
| * Clasificación del Suelo:  | - SUELO URBANO   |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:                       | - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":          |  |
| - Delimitación de "áreas de reparto":                                       | - El Area "AU.04" -TA."AU.04.1"- constituirá un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.26"-   |
| - "Aprovechamiento tipo":   |  |
| - AR."SU.26":   | 0,3666 m <sup>2</sup> (t) ("A.400")/m <sup>2</sup> ( <sup>1</sup> )  |
| * Programa de actuación:  | La urbanización y edificación se realizarán en un plazo máximo de seis (6) años desde la "aprobación definitiva" del proyecto de compensación, recaída el 9 de Mayo de 1991. |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | No se proponen acciones con ese carácter.  |

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

Tendrán tal carácter los "espacios libres" grafiados en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

(<sup>1</sup>) Las condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico" se ajustarán a lo establecido en el "proyecto de compensación" aprobado el 9 de Mayo de 1.991.

## **A.I.U. "AU.05 ATEGORRIETA" (Ategorrieta-Ulía)**

**(SUPERFICIE: 250.857 m<sup>2</sup>)**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente.
- \* Consolidación de la ordenanza vigente y redefinición de los nuevos aprovechamientos susceptibles de ordenación, definiendo ámbitos de planeamiento pormenorizado y "unidades de ejecución" en los que se proyectan o proyectarán viales de nueva traza.
- \* Consolidación de las parcelas destinadas a "residencia comunitaria" permitiendo su transformación en parcelas "a.400", con la edificabilidad correspondiente a esta tipología, previa la redacción de "planes especiales de reforma interior" que propiciarán asimismo la mejora del sistema viario local.
- \* Consolidación de las siguientes parcelas de "equipamiento" como tales: Notre Dame, Ambulatorio, Clínica San Ignacio y Residencia Asistida de Ancianos.
- \* Mejora de la sección transversal del camino viejo de Ategorrieta, así como de los accesos a Labeas-Azpi.
- \* Consolidación de los itinerarios peatonales existentes ordenándose uno nuevo junto a la villa Armendariz-Enea, conectando la Avenida de Ategorrieta con el camino viejo del mismo nombre.
- \* Obtención de sendos "espacios libres" de 3.500 m<sup>2</sup> y 2.300 m<sup>2</sup> respectivamente en ejecución de los "planes especiales de reforma interior" previstos en "Maristas" y "Viveros Municipales".

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

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA A.300/AU.05** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 230.985 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".<sup>(1)</sup>

**90.245 m<sup>2</sup>(t)**

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

Incluye los aprovechamientos consolidados así como los nuevos aprovechamientos ordenados en "unidades de ejecución", no incorporándose los aprovechamientos posibles derivados de intervenciones de ampliación en parcelas subedificadas.

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):
    - TA."AU.05.1 Viveros Municipales" ("a.400"): **0,27 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - UE."AU.05.2 Armendariz-Alde" ("a.400"): **0,33 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - TA."AU.05.8 Maristas" ("a.400"): **0,27 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - UE."AU.05.9 Labeas-Azpi" ("a.400"): **0,24 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - Resto del Area:
      - . Parcelas "a.400" y "a.500": **0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
      - . Parcelas "a.600": **0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
      - . Se consolidan, sin embargo los "aprovechamientos" de las "parcelas" en las que las construcciones existentes superen este límite.
- . Condiciones de parcelación:
  - "Superficie de parcela" mínima: **1.000 m<sup>2</sup>(p)** (Se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)
  - "Frente de parcela" mínimo a "vial público": **18,00 m.**
  - Separación de las "alineaciones de parcela" del "eje" del vial<sup>(1)</sup>:
    - . Vial de "tráfico importante": - Se mantendrá la separación existente.
    - . Vial de "tráfico elemental": **6,00 m.**
    - . Vial de "tráfico particular": **4,30 m.**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Parcelas "a.400" y "a.500":
    - . "Perfil de edificación": **III/I**
    - . "Altura de edificación": **11,00 m.**
    - . "Altura en aleros y cornisas horizontales": **9,50 m.**
    - . "Retiros": **5,00 m.**
    - . "Fondo edificable de parcela" máximo (A partir de la "alineación de parcela" del vial público al que da frente): **30,00 m.**
    - . "Ocupación de parcela" máxima: **25%**
    - . "Longitud de fachada" mínima: **8,00 m.**

<sup>(1)</sup> Ver gráfico "1" de la presente Norma Particular.

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

- Se consolidan las construcciones existentes que superan los parámetros definidos de forma general.
- Condiciones particulares de uso  
(Número máximo de viviendas):
  - . TA."AU.05.1": **20 viv.**
  - . UE."AU.05.2": **4 viv.**
  - . TA."AU.05.8": **20 viv.**
  - . UE."AU.05.9": **20 viv.**
  - . Resto del Area (Parcelas "a.400 y "a.500")
    - "Superficie de parcela"  
 $\geq 1.000 \text{ m}^2(\text{p})$  y  $\leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **2 viv.**
    - "Superficie de parcela"  
 $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **4 viv.**
    - "Parcelas" existentes y ya edificadas en las que se superen los límites anteriormente establecidos:
      - Se consolida en cada una de ellas el número de viviendas existente, como límite máximo autorizado.

\* **ZONA E.120/AU.05** (Vía Urbana /S.G.)

**(Superficie: 19.872 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 DE REFORMA INTERIOR DE TA."AU.05.1 VIVEROS MUNICIPALES"** (14.450 m<sup>2</sup>).
  - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE TA."AU.05.8 MARISTAS"** (15.536 m<sup>2</sup>)
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**, en el resto del Area.

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos incluidos en la UE."AU.05.2", así como en los TA."AU.05.1", "TA."AU.05.3", TA."AU.05.5", TA."AU.05.6" y TA."AU.05.7" se integran en el "área de reparto" **AR."SU.23"**.

- Los terrenos incluidos en el TA."AU.05.8" constituyen el "área de reparto" **AR."SU.27"**.

- Los terrenos incluidos en la "unidad de ejecución" UE."AU.05.9" constituyen el "área de reparto" **AR."SU.28"**.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.23":

**0,2866 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**

. AR."SU.27":

**0,2700 m<sup>2</sup>(t)("A.400")/m<sup>2</sup>**

. AR."SU.28":

**0,2400 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**

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

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

## A.I.U. "AU.05" (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.

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

No se proponen acciones con ese carácter.

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

\* Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "g.000", "a.400", "a.500" y "a.600" definidas en la presente Norma Particular. Las parcelas "a.600" en el supuesto de transformación tan sólo podrán hacerlo en parcelas "g.000" ó "a.400" siendo de aplicación en estos casos la normativa correspondiente a estas parcelas en la presente Norma Particular.

\* En los ámbitos delimitados para la tramitación de "planes especiales de reforma interior" se reservará y urbanizará suelo con destino a "espacios libres" en las siguientes cuantías:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - P.E.R.I. "AU.05.1 Viveros Municipales": | <b>2.300 m<sup>2</sup></b> |
| - P.E.R.I. "AU.05.8 Maristas":            | <b>3.500 m<sup>2</sup></b> |

## 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. "AU.05" (Cont.)

\* Características de la ordenación:<sup>(1)</sup>

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>22.321 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>529 m<sup>2</sup>(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>22.850 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>22.924 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>4.138 m<sup>2</sup>(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>27.062 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400" incluidas en "unidades de ejecución":	<b>13.621 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	
. "Uso de vivienda" existente:	<b>5.564 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Uso terciario" o "equipamiento" existente:	<b>2.239 m<sup>2</sup>(t)</b>
. TOTAL ("plantas bajas" y "plantas altas"):	<b>7.803 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.600":	
Convento Sto. Domingo	<b>4.206 m<sup>2</sup>(t) - 6.243 m<sup>2</sup>(p)</b>
Convento M <sup>a</sup> Auxiliadora	<b>501 m<sup>2</sup>(t) - 1.344 m<sup>2</sup>(p)<sup>(2)</sup></b>
Angeles Custodios	<b>3.212 m<sup>2</sup>(t) - 5.540 m<sup>2</sup>(p)</b>
Cáritas Diocesana	<b>5.533 m<sup>2</sup>(t) - 9.834 m<sup>2</sup>(p)</b>
Villa Elvira	<b>2.147 m<sup>2</sup>(t) - 2.267 m<sup>2</sup>(p)</b>
Niño Jesús	<b>1.157 m<sup>2</sup>(t) - 8.670 m<sup>2</sup>(p)<sup>(1)</sup></b>
. Número de viviendas:	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	<b>207 viv.</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	<b>89 viv.</b>
- Parcelas "a.400" incluidas en "unidades de ejecución":	<b>64 viv.</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	<b>17 viv.</b>

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

<sup>(2)</sup> Parcela subedificada cuyo aprovechamiento se determina en 0,5 m<sup>2</sup>(t) de uso "a.600" por m<sup>2</sup>(p).



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

- "Usos terciarios":  
("Usos comerciales" en "plantas bajas")
  - . "Aprovechamiento edificatorio"  
consolidado: **2.153 m<sup>2</sup>(t)**
- Dotaciones:
  - . "Espacios libres" (f.110") **7.300 m<sup>2</sup>**
  - . "Equipamiento comunitario"  
(Parcelas "g.000"):
    - Privado:
      - . Colegio Notre Dame: **3.182 m<sup>2</sup> - 3.210 m<sup>2</sup>(t)**
      - . Clínica San Ignacio y  
. Residencia Hermano Gárate: **7.820 m<sup>2</sup> - 8.266 m<sup>2</sup>(t)**
    - Público:
      - . Residencia Asistida de Ancianos: **1.743 m<sup>2</sup> - 1.552 m<sup>2</sup>(t)**

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

- \* El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente:
  - "Tráfico elemental": **2,50 m.**
  - "Tráfico particular": **1,80 m.**
- \* En el interior de las "parcelas" no se autoriza la disposición de nuevas construcciones auxiliares.

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

Se urbanizarán los viales de nuevo trazado propuesto, tanto los incluidos en las "unidades de ejecución" como aquéllos previstos como mejora de la red existente, así como los nuevos "espacios libres".

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."AU.05.2 Armendariz-Alde" y UE."AU.05.9 Labeas-Azpi", con una extensión superficial de 3.040 m<sup>2</sup> y 21.066 m<sup>2</sup> respectivamente, a ejecutar por el Sistema de Compensación y en cuyo desarrollo se cederán al Ayuntamiento los espacios de dominio y uso público resultantes. Para el desarrollo de la UE. "AU.05.9 Labeas-Azpi" será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.

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

- Se delimitan los ámbitos TA."AU.05.1 Viveros Municipales" y TA."AU.05.8 Maristas" cuyas condiciones de gestión y ejecución se remiten a sendos "planes especiales de reforma interior".
- Se delimitan cuatro (4) "ámbitos de expropiación" TA."AU.05.3", TA."AU.05.5", TA."AU.05.6" y TA."AU.05.7" de 914 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> y 8 m<sup>2</sup> de extensión respectivamente, que se grafían en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" y en el gráfico "2. Condiciones de gestión" de la presente Norma Particular, con el objeto de obtener para el dominio público los terrenos necesarios para el ensanchamiento de diversos viales, así como de "espacios libres".

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

La urbanización correspondiente a las "unidades de ejecución" se desarrollará en cada caso mediante el correspondiente proyecto de urbanización a formular por cada Junta de Compensación o propietario único, en su caso.

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

- Los titulares de los derechos sujetos a la redacción de "planes especiales de reforma interior" costearán la urbanización de la totalidad de los terrenos de dominio público resultantes de las intervenciones proyectadas.
- Los titulares de derechos de la UE."AU.05.9 Labeas-Azpi" urbanizarán los "ámbitos de expropiación" denominados TA."AU.05.5", TA."AU.05.6" y TA."AU.05.7" delimitados en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"- y en el gráfico "1" de la presente Norma Particular, así como las obras de reurbanización del viario de acceso al ámbito desde la Avda. de Ategorrieta.
- Las restantes obras de urbanización previstas serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

\* Plazos de ejecución:

- Los "planes especiales de reforma interior" previstos para los ámbitos TA."AU.05.1" Y TA."AU.05.8" se presentarán ante el Ayuntamiento en un plazo de cuatro (4) años a contar desde la "aprobación definitiva" del presente Plan General.
- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas.

Respecto a los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización", así como los plazos de ejecución de la edificación, se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

## **A.I.U. "AU.05" (Cont.)**

### **IV.- GRAFICOS**

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

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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