



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO DECIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"GROS" (GR)

**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 DECIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"GROS" (GR)

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

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



**Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián**

EQUIPO DE TRABAJO:

DIRECCION:

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

EQUIPO REDACTOR:

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

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

COLABORACIONES EXTERNAS:

Información y diagnóstico socio-urbanísticos:

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

Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:

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

Tráfico y Sistema de Transporte:

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

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Área Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

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

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

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

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

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

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

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

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

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

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

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Domínguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

INDICE GENERAL:

LIBRO PRIMERO

Normas Generales

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

ANEXO

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**Documento "B"
NORMAS URBANISTICAS**

INDICE:

GROS		Pág.:
- A.I.U. GR.01	"Gros (I)"	1
- A.I.U. GR.02	"Gros (II)"	11
- A.I.U. GR.03	"Sagües"	23

PLANOS (Escala: 1/2.000):

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

Libro Décimo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Gros" (GR)

A.I.U. "GR.01 GROS (I)" (Gros)

(SUPERFICIE: 145.258 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* El Área "GR.01 Gros (I)" coincide sustancialmente con el territorio desarrollado originalmente en base al proyecto del primer Ensanche de Gros redactado por el arquitecto Goicoa y aprobado el 7 de Junio de 1.894, y el correspondiente al Proyecto de "Ensanche de la Zurriola", que ordenaba los terrenos ganados al mar mediante la prolongación de la canalización del Urumea y la creación de un nuevo frente marítimo, a partir de la resolución de 4 de Abril de 1907, mediante la que se reconoció a favor del Ayuntamiento la "concesión" necesaria a ese respecto.

Se identifica asimismo con el territorio denominado "Sector 6. Paseo de Colón" según el "Plan Especial del Área R", formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente y principalmente referido a los denominados "ensanches Cortázar y Oriental".

* El objetivo de intervención prioritario que el presente proyecto establece para este ámbito es la consolidación del uso predominante -"residencial"- en el Área, procurando la transformación de las actividades económicas de carácter "industrial" en actividades compatibles con la vivienda y propiciando la implantación de "usos terciarios", básicamente "comerciales", en el marco de la reconversión y recualificación del litoral marítimo del barrio de Gros, de la regeneración de la playa y del desarrollo del edificio "Kursaal" con destino a Palacio de Congresos y Auditorio.

* Para ello se propone:

- Consolidar el patrimonio urbanizado y edificado, definiendo con ese objetivo las pautas de intervención sobre el mismo.
- Consolidar el uso predominante "residencial", limitando la implantación de "usos terciarios" en "plantas altas" y potenciar el desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio.
- Reordenar los "espacios públicos", planteando la jerarquización del viario mediante el traslado de los tráficos rodados de paso a los bordes del ámbito, reduciendo la movilidad rodada y su velocidad en su interior, y proyectando la reurbanización del frente litoral de Gros como paseo peatonal continuo desde Mompás hasta el puente de la Zurriola.
- Consolidar la playa de Gros y el nuevo dique ejecutado en prolongación de la margen derecha del río Urumea, así como de la totalidad del frente litoral en cuya fachada se localiza la correspondiente dotación de servicios.
- Desarrollar un complejo cultural destinado a Auditorio y Palacio de Congresos y Exposiciones de la ciudad en el denominado "Solar del Kursaal", en el que se dará cabida asimismo a usos complementarios de carácter terciario y de aparcamiento.
- Prever localizaciones para la ejecución de "garajes" de "uso público"- "rotación"- y "privado"- "residentes" - en el subsuelo de los "espacios públicos".
- Reurbanizar la calle Iztueta en coordinación con la intervención proyectada en la A.I.U. "EG.05 Atotxa (II)".

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

- * Al efecto de la regulación de las "intervenciones" sobre la "fábrica" edificatoria las parcelas "a.200" se adscriben a las variantes de "calificación" "**a.200 Residencial de Ensanche (Comunes)**" y "**a.210 Residencial de Ensanches Antiguos**", cuyas condiciones de "edificación" se establecen, respectivamente, en los artículos **3.2.1.2** y **3.2.1.3** de las Normas Urbanísticas, y se define un listado de "fachadas catalogadas" tanto representativas de las primeras actuaciones en el Área, como de arquitecturas más recientes que se han considerado de suficiente interés arquitectónico, y que por ello deben preservarse como ejemplo de la cultura arquitectónica de los distintos períodos en la evolución de su construcción.
- * Se autoriza la demolición -exigiendo su posterior "reconstrucción filológica"- de las "fachadas catalogadas" terminadas con "revocos" moldurados sencillos, reproducibles fácilmente, y construidas con mamposterías de baja calidad, que presenten problemas relevantes de estabilidad durante la ejecución de las obras de "sustitución" del resto de la edificación.
- * Se define una regulación del "perfil de cubierta" en función de las tipologías a las que se ha hecho referencia y se incorpora asimismo a las Ordenanzas reguladoras del Plan -aplicándose con carácter general a todas las parcelas "a.200"- una nueva formulación de las Ordenanzas de implantación de "usos de garaje".
- * El objetivo de contención del proceso de "terciarización administrativa" se concreta en la prohibición de la implantación de "usos" de este tipo en edificios completos o en las "plantas altas" por encima de la "primera"; excluidos los "usos hoteleros" o relativos a "teatros" y "cines", centrando la prohibición de forma directa y exclusiva en los "usos administrativos" -"oficinas" y "terciarios diversos", "privados" o "públicos"-.
- * La intervención incluye la creación en el subsuelo de titularidad pública de "aparcamientos" tanto de "rotación" -"uso público"- como de "residentes" -"uso privado"- que cubran la demanda actual y futura, previsiblemente superior a causa del avance del proceso de renovación de las construcciones y del aumento progresivo del índice de motorización, así como de la transformación y localización de dotaciones en el litoral de Gros.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar 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 "deslínde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección" y -a los efectos establecidos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" y en el gráfico "2. Definición de la línea de edificación a los efectos de la Ley de Costas", 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. "GR.01" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/GR.01** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 115.042 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **357.239 m²(t)**
 - . "Edificabilidad zonal"⁽¹⁾: **3,10 m²(t)/m²**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de edificación.
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Parcelas "a.200":

- . Las parcelas "a.200" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a las "variantes" **"a.200 de Ensanche" (Comunes)** y **"a.210 de Ensanches Antiguos"**.

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas, respectivamente, en los artículos **3.2.1.2** y **3.2.1.3** de las Normas Urbanísticas, sobre la base de las determinaciones "pormenorizadas" establecidas, a su vez, en la presente Norma Particular.

- . Las parcelas "a.210" ocupadas por edificios "catalogados" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" establecidas de forma particularizada para cada una de ellas. Dichas condiciones, en ningún caso podrán ser más favorables que las establecidas con carácter general para las demás parcelas "a.210", las cuales se aplicarán, asimismo, subsidiariamente, a las parcelas con "edificios catalogados".

- . Las parcelas "a.200" y "a.210" se grafian en el plano "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.

- Parcelas "g.000":

- . Las parcelas "g.000" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" establecidas de forma particularizada para cada una de ellas.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

Dichas condiciones, en los casos de parcelas integradas en "manzanas" de "uso residencial" predominante, no podrán ser más favorables que las establecidas con carácter general para las parcelas "a.200", las cuales se aplicarán, asimismo, subsidiariamente a las parcelas citadas.

- . Constituye una excepción la parcela "g.000" denominada "Kursaal" en la que en virtud de su localización y destino singular no se regula la forma de la edificación remitiéndose a la solución proyectual que el Ayuntamiento considere oportuna.

- Condiciones particulares de uso:

. Parcelas "a.200":

- Se prohíbe la nueva ocupación de parcelas "a.200" completas por "oficinas", "usos recreativos" -con excepción de los "teatros" y "cines"-, "usos terciarios diversos" y "equipamiento institucional", no alcanzando tal prohibición a la localización de establecimientos hoteleros. Dicha prohibición, sin embargo, no será extensible a aquellas parcelas ya destinadas en su integridad a este tipo de usos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
- Si en ellas se implantaran "usos de vivienda", la disposición de los demás "usos autorizados" deberá adecuarse a las condiciones generales establecidas -prohibición de ocupación de las "plantas altas" por encima de la "primera planta"-, anulándose a partir de ese momento la posibilidad de una nueva implantación de los "usos" señalados en el párrafo precedente ocupando la totalidad de la parcela.
- . Se autoriza el "uso de garaje", en todas sus categorías, en la parcela del "Kursaal", así como el subsuelo del "Paseo de la Zurriola".

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

(Superficie: 30.216 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**

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

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

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

- "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-.
- * Programa de Actuación:
 - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Correspondrá a los Gobiernos Central y Vasco, a la Diputación Foral y al Ayuntamiento la financiación de las obras de construcción del Auditorio y Palacio de Congresos del Kursaal (Convenio a formular).
 - Los aparcamientos previstos bajo "espacios públicos" constituirán operaciones autofinanciadas, en régimen de "concesión administrativa".

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

Se asigna ese rango normativo a las "variantes" de "calificación" "a.200 Residenciales de Ensanche" (Comunes) y "a.210 Residenciales de Ensanches Antiguos" establecidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.

A.I.U. "GR.01" (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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio"
zonal:

- Existente:

. "Vivienda" ("entreplantas" y "plantas altas"):	276.852 m²(t)
. "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):	8.369 m²(t)
. "Usos auxiliares" ("plantas sótano"):	7.950 m²(t)
. TOTAL EXISTENTE ("sobre rasante"):	285.221 m²(t)

- Nuevo desarrollo:

. Vivienda ("plantas altas") ⁽²⁾ :	1.960 m²(t)
---	-------------------------------

- TOTALES vivienda (computable
"sobre rasante"):

. Uso de vivienda:	278.812 m²(t)
. Usos auxiliares:	8.369 m²(t)
. TOTAL ("sobre rasante"):	287.181 m²(t)

. Número de viviendas:

- Existentes:	2.308 viv. (188 viv."otros usos")
- Nuevo desarrollo (estimado) ⁽²⁾ :	160 viv.
- Total (estimado):	2.468 viv.

. Tamaño medio:

- Existente:	123,58 m²(t)/viv.
- Resultante según nuevo desarrollo estimado:	116,36 m²(t)/viv.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ Se ha estimado un ritmo de renovación de dos parcelas/año, el cual, en el período de vigencia nominal del Plan General -10 años- afectaría a veinte parcelas, con un incremento medio del 5% del "aprovechamiento edificatorio" de cada parcela y 90,00 m²(t)/viv. de superficie de techo media por vivienda, lo que daría lugar a un incremento total de 1.960 m²(t) y 160 viviendas.

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

. Intensidad del uso de vivienda:	
- Existente:	200,62 m²(t)/viv.
- Resultante según nuevo desarrollo estimado:	214,53 m²(t)/viv.
- "Usos terciarios" (parcelas "a.200"):	
. "Aprovechamiento edificatorio" zonal:	
- "Plantas altas":	19.803 m²(t)
- "Plantas bajas":	50.255 m²(t)
- "Plantas sótano":	41.795 m²(t)
- TOTAL (computable "sobre rasante"):	70.058 m²(t)
- Dotaciones:	
. Sistema de comunicaciones ("aparcamiento" y "garajes"):	
- En parcelas "a.200" ("sótanos") (existente):	10.546 m²(t)/422 plazas
. "Espacios libres" (zonas "f.110"):	
- Paseo de la Zurriola:	16.000 m²
- Plaza de Usandizaga:	2.040 m²
- TOTAL	18.040 m²
. "Equipamiento comunitario" (parcelas "g.000"):	
- Solar del Kursaal:	11.762 m²

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

* Se remiten a la Normativa General en función de la tipología asignada en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio".

* Tanto los edificios catalogados de "Grado II" como aquellos denominados de "fachada permanente" se considerarán "edificios de fachada permanente" aplicándoseles las condiciones de "edificación" establecidas en el artículo **3.2.1.3** del presente documento de Normas Urbanísticas.

En el caso de los edificios de "Grado II", sin embargo, la resolución municipal a la "consulta previa" establecida, deberá determinar si existen otros elementos, además de su "fachada", cuyo interés cultural o arquitectónico justifique su preservación, aun cuando la misma limite las posibilidades de intervención sobre el edificio, impidiendo incluso, si fuese necesario, su "vaciado".

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

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se proyecta la reurbanización de la Avenida de la Zurriola con ocasión de la ejecución del aparcamiento previsto bajo rasante.

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 formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

* Condiciones de financiación de las "obras de urbanización":

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

* Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación y dominio.
2. Definición de la línea de edificación a los efectos de la Ley de Costas.

A.I.U. "GR.02 GROS (II)" (Gros)

(SUPERFICIE: 251.414 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * El desarrollo del Área "GR.02 Gros (II)" se basa sustancialmente en la ejecución en su territorio del Proyecto de Ensanche del barrio de Gros-Ategorrieta, redactado por el ingeniero D. Juan Machimbarrena y el arquitecto D. Luis Díaz Tolosana, aprobado por resolución de 8 de Agosto de 1924, y modificado posteriormente en reiteradas ocasiones.
- * El objetivo prioritario que el presente proyecto establece para este ámbito es la consolidación del "uso predominante residencial" en el Área, procurando la transformación de las actividades económicas de carácter industrial en actividades compatibles con la "vivienda" propiciando la implantación de "usos terciarios", básicamente "comerciales" en "plantas bajas".
- * Para ello, se propone:
 - Consolidar el patrimonio urbanizado y edificado, definiendo las pautas de intervención sobre el mismo y regulando los aprovechamientos mediante una ordenanza de perfil definida en función de la dimensión de las calles.
 - Consolidar el uso predominante "residencial", limitando la implantación de usos "terciarios" en "plantas altas" y potenciar el desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio.
 - Jerarquizar el viario, trasladando los tráficos rodados de paso a los bordes del ámbito y peatonalizando el denominado "Corazón de Gros".
 - Culminar la construcción de la trama viaria del ensanche y abordar la reforma interior de los ámbitos afectados -entorno del Mercado de Gros-, ordenando nuevos aprovechamientos y zonas de uso público en superficie.
 - Prever localizaciones para la ejecución de aparcamientos subterráneos con destino ya a residentes ya a "rotación de vehículos".
 - Remodelar la fachada del barrio hacia el ferrocarril y mejorar las condiciones de servicio y accesibilidad del apeadero de R.E.N.F.E.
- * Al efecto de la regulación de las "intervenciones" sobre la "fábrica" edificatoria las parcelas "a.200" se adscriben a las variantes de "calificación" **"a.200 Residencial de Ensanche" (Comunes)** y **"a.210 Residencial de Ensanches Antiguos"**, cuyas condiciones de "edificación" se establecen, respectivamente, en los artículos **3.2.1.2** y **3.2.1.3** de las Normas Urbanísticas, y se define un listado de "fachadas catalogadas" tanto representativas de las primeras actuaciones en el Área, como de arquitecturas más recientes que se han considerado de suficiente interés arquitectónico, y que por ello deben preservarse como ejemplo de la cultura arquitectónica de los distintos períodos en la evolución de su construcción.
- * Se autoriza la demolición -exigiendo su posterior "reconstrucción filológica"- de las "fachadas catalogadas" terminadas con "revocos" moldurados sencillos, reproducibles fácilmente, y construidas con mamposterías de baja calidad, que presenten problemas relevantes de estabilidad durante la ejecución de las obras de "sustitución" del resto de la edificación.

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

- * Se define una regulación del "perfil de cubierta" en función de las tipologías a las que se ha hecho referencia y se incorpora asimismo a las Ordenanzas reguladoras del Plan -aplicándose con carácter general a todas las parcelas "a.200"- una nueva formulación de las Ordenanzas de implantación de "usos de garaje".
- * El objetivo de contención del proceso de "terciarización administrativa" se concreta en la prohibición de la implantación de "usos" de este tipo en edificios completos o en las "plantas altas" por encima de la "primera"; excluidos los "usos hoteleros" o relativos a "teatros" y "cines", centrando la prohibición de forma directa y exclusiva en los "usos administrativos" -"oficinas" y "terciarios diversos", "privados" o "públicos"-.
- * La intervención incluye la creación en el subsuelo de titularidad pública de "aparcamientos" tanto de "rotación" -"uso público"- como de "residentes" -"uso privado"- que cubran la demanda actual y futura, previsiblemente superior a causa del avance del proceso de renovación de las construcciones y del aumento progresivo del índice de motorización, así como de la transformación y localización de dotaciones en el litoral de Gros.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/GR.02** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 216.764 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:	
. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ :	765.265 m²(t)
. "Edificabilidad zonal" ⁽¹⁾ :	3,53 m²(t)/m²
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- TA."GR.02.1" (Ámbito del P.E.R.I. a formular):	Las resultantes del "aprovechamiento edificatorio" ordenado, -19.115 m ² (t)-
- "TA.GR.02.2":	Las resultantes del "aprovechamiento edificatorio" ordenado -712 m ² (t)-.
- "TA.GR.02.3":	Las resultantes del "aprovechamiento edificatorio" ordenado -116 m ² (t)-.
- En el resto del Area:	- "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de la edificación.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- En las construcciones existentes que no se adapten a la referida "definición" se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las mismas.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "a.200":
 - . Las parcelas "a.200" calificadas se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a las "variantes" de calificación "**a.200 de Ensanche (Comunes)**" y "**a.210 de Ensanches Antiguos**".
 - . A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas, respectivamente, en los artículos **3.2.1.2** y **3.2.1.3** de las Normas Urbanísticas, sobre la base de las determinaciones "pormenorizadas" establecidas, a su vez, en la presente Norma Particular.
 - . Las parcelas "a.210 Residenciales de Ensanches Antiguos" ocupadas por edificios "catalogados" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" establecidas de forma particularizada para cada una de ellas. Dichas condiciones, en ningún caso podrán ser más favorables que las establecidas con carácter general para las demás parcelas "a.210", las cuales se aplicarán, asimismo, subsidiariamente, a las parcelas con "edificios catalogados".
 - . Las parcelas "a.200 Residenciales de Ensanche (Comunes)" y "a.210 Residenciales de Ensanches Antiguos" se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.
- Parcelas "c.000":

"Perfil de edificación": **I/III**

- Parcelas "g.000":

Las parcelas "g.000" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" establecidas de forma particularizada para cada una de ellas en la presente Norma Particular.

Dichas condiciones, en los casos de parcelas integradas en "manzanas" de "uso residencial" predominante, no podrán ser más favorables que las establecidas con carácter general para las parcelas "a.210", las cuales se aplicarán, asimismo, subsidiariamente a las parcelas citadas.

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

- Condiciones particulares de uso:

- . Parcelas "a.200": (En sus dos variantes "a.200 Comunes" y "a.210"):

Se prohíbe la nueva ocupación de parcelas "a.200" completas por "oficinas", "usos recreativos" -con excepción de los "teatros" y "cines"-, "usos terciarios diversos" y "equipamiento institucional", no alcanzando tal prohibición a la localización de establecimientos hoteleros. Dicha prohibición, sin embargo, no será extensible a aquellas parcelas ya destinadas en su integridad a este tipo de usos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Si en ellas se implantaran "usos de vivienda", la disposición de los demás "usos autorizados" deberá adecuarse a las condiciones generales establecidas -prohibición de ocupación de las "plantas altas" por encima de la "primera planta"-, anulándose a partir de ese momento la posibilidad de una nueva implantación de los "usos" señalados en el párrafo precedente ocupando la totalidad de la parcela.

En el ámbito denominado TA."GR.02.1" se autoriza el aprovechamiento en subsuelo con destino a aparcamientos.

- * ZONA E.120/GR.02 (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 24.930 m²)
- * ZONA E.200/GR.02 (Red Ferroviaria /S.G.) (Superficie: 9.720 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - SUELO URBANO
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL AMBITO DENOMINADO TA."GR.02.1"⁽¹⁾
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL (EN EL RESTO DEL AREA)
- Delimitación de "áreas de reparto": - Los terrenos comprendidos en los ámbitos denominados TA."GR.02.1", TA."GR.02.2" y TA."GR.02.3" constituirán respectivamente tres "área de reparto" únicas e independientes -AR."SU.50", AR."SU.51" y AR."SU.52"-.

⁽¹⁾ Aprobado definitivamente en fecha 28 de febrero de 1.994.

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.50":
- . AR."SU.51":
- . AR."SU.52":

- . Demás "áreas de reparto" establecidas:

1,7498 m²(t)(*"A.200"*)/m²
5,93 m²(t)(*"a.200"*)/m²
1,000 m²(t)(*"c.000"*)/m²

- 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 Áreas 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 y del P.E.R.I. referido al TA. "GR.02.1" en este ámbito.

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

- * Se asigna ese rango normativo a las "variantes" de "calificación" "a.200 Comunes" y "a.210" y a las parcelas "g.000" y "c.000" establecidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.
- * Se asigna ese rango normativo análogamente a la servidumbre de uso público asignada a los "espacios libres" resultantes sobre las parcelas privadas de aparcamiento previstas en el P.E.R.I. del ámbito denominado TA."GR.02.1".

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda" (parcelas "a.200"):	
. "Aprovechamiento edificatorio zonal":	
- Existente:	
. Consolidadas (excluyendo la TA."GR.02.1"):	
- Vivienda ("entreplantas" y "plantas altas"):	583.506 m²(t)
- Usos auxiliares ("plantas bajas"):	15.023 m²(t)
- Usos auxiliares ("plantas sótano"):	7.369 m²(t)
- TOTAL (computable "sobre rasante"):	598.529 m²(t)
. Consolidadas en TA."GR.02.1":	
- Vivienda:	14.035 m²(t)
- Usos auxiliares ("plantas bajas"):	485 m²(t)
- Usos auxiliares ("plantas sótano"):	248 m²(t)
- TOTAL (computable "sobre rasante"):	14.520 m²(t)
- Nuevo desarrollo:	
. Vivienda ("plantas altas") en TA."GR.02.1":	16.390 m²(t)
. Vivienda en TA."GR.02.2":	622 m²(t)
. Vivienda ("plantas altas") en resto "GR.02" (estimado): ⁽²⁾	2.730 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ Se ha estimado un ritmo de renovación de tres parcelas/año, el cual, en el período de vigencia nominal del Plan General -10 años- afectaría a treinta parcelas, con un incremento medio del 5% del "aprovechamiento edificatorio" de cada parcela y 90,00 m²(t)/viv. de superficie de techo media por vivienda, lo que daría lugar a un incremento total de 2.730 m²(t) y 60 viviendas.

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

. Número de viviendas:	
- Existentes (excluyendo la TA."GR.02.1"):	6.113 viv. (277 viv. "otros usos")
- Existentes (en TA."GR.02.1"):	127 viv.
- Nuevo desarrollo en TA."GR.02.1":	156 viv.
- Nuevo desarrollo en TA."GR.02.2":	6 viv.
- Nuevo desarrollo en resto de "GR.02" (estimado) ⁽²⁾ :	60 viv.
- TOTAL:	6.462 viv.
. Tamaño medio:	
- Existente:	98,24 m²(t)/viv.
- Resultante según nuevo desarrollo estimado:	97,92 m²(t)/viv.
. Intensidad del uso de vivienda:	
- Existente:	287,87 m²(t)/Ha
- Resultante según nuevo desarrollo estimado:	298,11 m²(t)/Ha
. "Usos terciarios":	
. Existente:	
- Consolidadas (excluyendo TA."GR.02.1"):	21.738 m²(t)
. "Plantas altas":	102.281 m²(t)
. "Plantas bajas":	51.986 m²(t)
. "Plantas sótano":	
. TOTAL (computable "sobre rasante"):	124.019 m²(t)
- Consolidadas (en TA."GR.02.1"):	
. "Plantas bajas":	1.890 m²(t)
. "Plantas sótano":	650 m²(t)
. Nuevo desarrollo:	
- En TA."GR.02.1":	2.725 m²(t) (p.b.)
- En TA."GR.02.2":	90 m²(t) (p.b.)
- En TA."GR.02.3":	166 m²(t) (p.b.)
. Dotaciones:	
. "Espacios libres":	
- Zonas "f.110":	11.984 m² (Plazas del Chofre, Cataluña y Luises)
- Zonas "f.120":	1.892 m² (Parque Fleming y plaza de Pinares)

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

. "Equipamiento comunitario" (parcelas "g.000"):	
- Ambulatorio:	731 m²(p) - 5.868 m²(t)
- Osakidetza:	770 m²(p) - 3.062 m²(t)
- Colegio Viteri:	1.131 m²(p) - 680 m²(t)
- Iglesia San Ignacio:	1.370 m²(p) - 1.757 m²(t)⁽¹⁾
- Parroquia Pío XII	3.610 m²(p) - 6.350 m²(t)⁽²⁾
- Sistema de comunicaciones ("aparcamiento" y "garajes"):	
. "Uso público" (rotación):	
- Plaza Cataluña:	12.220 m²(t)
- Plaza del Txofre:	16.188 m²(t)
. "Uso privado" (parcela "e.140") en TA."GR.02.1":	6.120 m²(t)
- En parcelas "a.200":	
. Excluyendo TA."GR.02.1" (existente):	80.770 m²(t)/3.231 plazas
. Consolidadas TA."GR.02.1" (existente):	2.945 m²(t)/118 plazas

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se definen con carácter general en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
- * Tanto los edificios catalogados de "Grado II" como aquéllos denominados de "fachada permanente" se considerarán "edificios de fachada permanente" aplicándoseles las condiciones de "edificación" establecidas en el artículo **3.2.1.3** del presente documento de Normas Urbanísticas.

En el caso de los edificios de "Grado II", sin embargo, la resolución municipal a la "consulta previa" establecida, deberá determinar si existen otros elementos, además de su "fachada", cuyo interés cultural o arquitectónico justifique su preservación, aun cuando la misma limite las posibilidades de intervención sobre el edificio, impidiendo incluso, si fuese necesario, su "vaciado".

⁽¹⁾ Incluye dos (2) viviendas con 514 m²(t).

⁽²⁾ Incluye una (1) vivienda colectiva ("a.600") con 3.626 m²(t). La superficie construida en la actualidad es de 6.350 m²(t) autorizándose su ampliación hasta el máximo autorizado mediante la tramitación de un "estudio de detalle".

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

- * En las parcelas "g.000" se establecen las siguientes condiciones:
 - "Ambulatorio":
 - . Se regula al igual que las parcelas "a.200"
 - "Dirección Salud" (Osakidetza):
 - . Se regula al igual que las parcelas "a.210"
 - "Colegio Viteri":
 - . Se regulará mediante la tramitación de un "estudio de detalle" autorizándose una edificabilidad máxima de 1,00 m²(t)/m².
 - "Iglesia de San Ignacio":
 - . Se consolida en sus actuales condiciones. El edificio se considera "catalogado" de Grado "I".
 - "Parroquia Pío XII" y residencia:
 - . Se regulará mediante la tramitación de un "estudio de detalle" autorizándose un aprovechamiento máximo de 10.444 m²(t) y la ocupación de la totalidad del subsuelo de la parcela. El edificio se considera "catalogado" de "Grado II".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las obras de "nueva urbanización" más relevantes a señalar serán la modificación del tratamiento superficial del denominado "Corazón de Gros" -Plaza Cataluña y entorno- y la intervención en el entorno del mercado -parcelas 26/32-.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" expresamente los edificios afectados por la apertura de nuevos viales en el ámbito de la TA."GR.02.1" así como la gasolinera existente en el parque Fleming, representados en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

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

Las obras de "nueva urbanización" previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias" salvo en la TA."GR.02.1" donde es preceptivo un proyecto de urbanización de iniciativa municipal⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Aprobado definitivamente el 10 de octubre de 1.994.

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

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

- Correspondrán a los titulares de derechos en el ámbito denominado TA."GR.02.1" la urbanización de los espacios de uso y dominio público que resulten.
- Correspondrá sin embargo al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián la urbanización de las obras de "nueva urbanización" a ejecutar externas a dicho ámbito.

* Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

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

A.I.U. "GR.03 SAGUES" (Gros)

(SUPERFICIE: 44.640 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se establece como objetivo prioritario la intervención en el área desde criterios de recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales, urbanísticas y de habitabilidad, consolidando básicamente el patrimonio edificado.
- * En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:
 - Rehabilitación integrada del patrimonio edificado, básicamente dirigida a la adecuación estructural y ambiental o estética de los edificios y a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
 - Consolidación mayoritaria de la edificación sin perjuicio de sustituciones puntuales planteadas desde criterios de mejora de las condiciones de habitabilidad; y ordenación de nuevos aprovechamientos completando los vacíos existentes en la trama.
 - Urbanización de los espacios públicos existentes y proyectados mejorando las condiciones de la movilidad en el Área así como la calidad de las áreas estanciales y en particular del frente a la nueva playa, completando el paseo marítimo hacia Mompás.
 - Consolidación de los equipamientos existentes: Corazón de María e Instituto Xabier Zubiri.
 - Previsión del "uso de aparcamiento" en el subsuelo del frente marítimo de Sagües planteándose la opcional ubicación de alguna dotación de "equipamiento" como "apoyo terrestre" a la playa.
 - Formulación, en su caso, de un "programa estratégico de renovación integral" con el objetivo fundamental de concretar las acciones edificatorias y urbanizadoras a ejecutar, y de definir y programar las inversiones públicas en el ámbito.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar 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", la "zona de servidumbre de protección" y la "línea de edificación" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" 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. "GR.03" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/GR.03** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 42.006 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": ⁽¹⁾	41.147 m²(t)
. "Edificabilidad zonal": ⁽¹⁾	0,98 m²(t)/m²
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- UE."GR.03.1":	- Las resultantes del "aprovechamiento edificatorio" ordenado -1.924 m ² (t).
- Resto del Area:	- "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de edificación.
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
- <u>Parcelas "a.200"</u> :	

Las parcelas "a.200" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a la "variante" de calificación **"a.200 Residenciales de Ensanche" (Comunes)** a las que resultan de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas en el artículo **3.2.1.2** de las Normas Urbanísticas, sobre la base de las determinaciones "pormenorizadas" establecidas, a su vez, en la presente Norma Particular.

- Parcelas "c.000":

Perfil de la edificación **I/III**

- Parcela "g.000":

- . La parcela "g.000" ocupada por el "Instituto Xabier Zubiri" se consolida en las actuales condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría, autorizándose la cubrición parcial del área de recreo al aire libre.
- . En la parcela "g.000" ocupada por el "Corazón de María" el edificio existente se considera catalogado de "Grado II" autorizándose sin embargo la modificación del "perfil de cubierta" manteniendo la "cornisa" existente y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar no ocupado en "planta baja" por la iglesia, una planta de "ático" adicional (gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular).

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Condiciones particulares de uso:

- . Se prohíbe la nueva ocupación de parcelas "a.200" completas por "oficinas", "usos recreativos" -con excepción de los "teatros" y "cines"-, "usos terciarios diversos" y "equipamiento institucional", no alcanzando tal prohibición a la localización de establecimientos hoteleros.

Se autoriza la ejecución en el subsuelo de aparcamientos tanto de "uso público" -rotación- como "privado" -con destino a residentes-.

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

(Superficie: 2.634 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⁽¹⁾

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."GR.03.1" constituyen el "área de reparto" - **AR."SU.53"**.

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

⁽¹⁾ El Área podrá ser objeto de la redacción de un "plan especial de rehabilitación" o bien de un "programa estratégico