



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

Libro Segundo  
**AMARA BERRI (AM)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

## **DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

Libro Segundo  
**AMARA BERRI (AM)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

## EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.  
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.  
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.  
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.  
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.  
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.  
Laura Muguerza Montero. Economista.  
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).  
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).  
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.  
Carlos Martinez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:

Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
  - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
  - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
    - . Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - M<sup>a</sup> José Fernández Calonge.

### **DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO "1. MEMORIA".**

- "1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- "1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### **DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".**

- "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".
- "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)".**

### **DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".**

### **DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN".**

### **DOCUMENTO "5. PLANOS".**

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

Normas Particulares de los A.U. de Altza (AL)

### **LIBRO SEGUNDO**

**Normas Particulares de los A.U. de Amara Berri (AM)**

### **LIBRO TERCERO**

Normas Particulares de los A.U. de Añorga (AÑ)

### **LIBRO CUARTO**

Normas Particulares de los A.U. de El Antiguo-Ondarreta (AO)

### **LIBRO QUINTO**

Normas Particulares de los A.U. de Ategorrieta-Ulía (AU)

### **LIBRO SEXTO**

Normas Particulares de los A.U. de Ayete (AY)

### **LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. del Centro (CE)

### **LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. de Egia (EG)

### **LIBRO NOVENO**

Normas Particulares de los A.U. de Gros (GR)

### **LIBRO DECIMO**

Normas Particulares de los A.U. de Ibaeta (IB)

### **LIBRO UNDECIMO**

Normas Particulares de los A.U. de Igeldo (IG)

### **LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares de los A.U. de Intxaurrondo (IN)

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

Normas Particulares de los A.U. de Loiola (LO)

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares de los A.U. de Martutene (MA)

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares de los A.U. de Miracruz-Bidebieta (MB)

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares de los A.U. de Miramón-Zorroaga (MZ)

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. de Zubietta (ZU)

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. del Suelo No Urbanizable (NU)

**INDICE:**

**Pág.:**

- A.U. AM.01	"Ensanche de Amara (I)" .....	1
- A.U. AM.02	"Ensanche de Amara (II)" .....	7
- A.U. AM.03	"Ensanche de Amara (III)" .....	12
- A.U. AM.04	"Ensanche de Amara (IV)" .....	18
- A.U. AM.05	"Riberas de Loiola" .....	23
- A.U. AM.06	"Morlans" .....	30
- A.U. AM.07	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Amara/Riberas de Loiola)"	34
- A.U. AM.08	"Anoeta" .....	37
- A.U. AM.09	"Morlans-Behera" .....	42

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

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.
5. Aplicación de la Ley de Costas.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Constituye el principio de la continuación hacia el Sur del Ensanche Cortázar en las marismas del río Urumea, y está delimitado por el propio río al Este, el Paseo de Errondo al Oeste, la Plaza del Centenario al Norte y la glorieta de Pío XII al Sur.

Fue desarrollado durante los años sesenta del siglo pasado con una morfología de ensanche basada en amplias avenidas y grandes manzanas, y tiene una superficie de 99.042 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

En la medida en que se trata de un Ámbito desarrollado, las previsiones van dirigidas básicamente a la consolidación de sus actuales características morfo-tipológicas, sin perjuicio de la introducción de algunas transformaciones viarias para su adecuación al nuevo esquema de accesos a la ciudad.

Los objetivos básicos a abordar en su ordenación, así como los correspondientes criterios de intervención con ese fin, son los siguientes:

- \* Consolidación de las características morfológicas generales del Ámbito, así como la unitariedad que presentan algunas manzanas en la forma y composición de sus fachadas.
- \* Aplicación del nuevo esquema general de tráfico rodado y peatonal que se proyecta para el casco urbano, en el que el Paseo de Errondo pasa a ser colector principal de los tráficos de salida de la ciudad, y el de Bizkaia de los de entrada, quedando la Avda. de Sancho El Sabio como vial de tráfico local y de servicio para el transporte público.

Con esta finalidad, se prevé la realización de acciones urbanizadoras de una cierta importancia, para la transformación de la sección viaria de la Avda. de Sancho El Sabio y del Paseo de Errondo.

- \* Consolidación del Plan Especial para Ampliación del Aparcamiento del Edificio Astoria, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de noviembre de 2007.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente en la materia.

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

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



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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.20 / AM.01 - Residencial de ensanche". (Superficie 87.624 m<sup>2</sup>)

###### A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares, en la totalidad de las parcelas lucrativas ordenadas en el Ámbito.
- \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

###### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante..... IX(a)
  - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación: ..... 32,30 m

###### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

##### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.01 - Sistema general viario" (Superficie 11.418 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública previstas en el sistema general viario.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

#### **A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.**

Dichas condiciones son las definidas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

#### **B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.**

- \* Sobre rasante  
La edificabilidad de cada parcela es la que resulta de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.
- \* Bajo rasante  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

#### **C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.**

- \* Sobre rasante  
En las parcelas residenciales, se aplicarán los criterios generales establecidos al respecto en estas Normas Particulares.  
En las restantes parcelas se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales condiciones de perfil y altura.

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

- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* Retranqueo del ático: 2,00 m. en toda la longitud de las fachadas de los edificios, incluidas las de los patios de manzana.

### D.- Condiciones particulares de edificación, y parcelación

- \* Alineaciones de edificación:  
Se consolidan las alineaciones de edificación existentes, tanto las correspondientes a las fachadas exteriores como a los patios de manzana. Esa consolidación se extiende, además, a las actuales condiciones de ocupación sobre y bajo rasante de dichas edificaciones.
- \* Vuelos:  
Su regulación se remite a lo establecido para las parcelas residenciales tanto en este Plan General como en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo del mismo.
- \* Patios interiores:  
Su regulación se remite a lo establecido para las parcelas residenciales tanto en este Plan General como en las "Ordenanzas municipales de urbanización y edificación" a promover en desarrollo del mismo.
- \* Condiciones de tratamiento estético:  
Las eventuales operaciones de sustitución que pudieran producirse en las parcelas "a.20.1", "a.20.2", "a.20.3", "a.20.4", "a.20.5" y "a.20.6", deberán mantener las características de uniformidad que actualmente presentan las manzanas en ellas edificadas.
- \* Condiciones de parcelación.  
Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

### E.- Condiciones particulares de dominio

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

En ese sentido, las aceras ocupadas en subsuelo por aparcamientos privados en la Avenida de Sancho El Sabio, mantendrán sus actuales condiciones de uso público (acera) en superficie.

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

### **F.- Condiciones particulares de uso de las zonas pormenorizadas ordenadas**

Se consolidan en general las actuales condiciones particulares de uso de las zonas de uso pormenorizado.

Los edificios situados en el Paseo de Bizkaia, se retirarán 10,00 m. de la alineación de la vía pública, destinándose este espacio a terraza o jardín de uso privado situado a nivel de planta baja. Su cierre perimetral podrá realizarse con verja metálica sobre un zócalo macizo de altura no superior a 80 cm.

Se consolida la unidad de suministro de combustible existente en la confluencia del Paseo de Errondo con la calle José M<sup>a</sup> Salaberria.

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del río Urumea en su doble condición de cauce fluvial y dominio marítimo-terrestre. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

La transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y de la Avenida de Sancho El Sabio se llevará a cabo a través de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

- \* Las obras para la transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y de la Avenida de Sancho El Sabio serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia.
- \* Los coeficientes de ponderación de usos: se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

#### **3.- Régimen de programación.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública que se concretan en la transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y de la Avenida de Sancho El Sabio.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

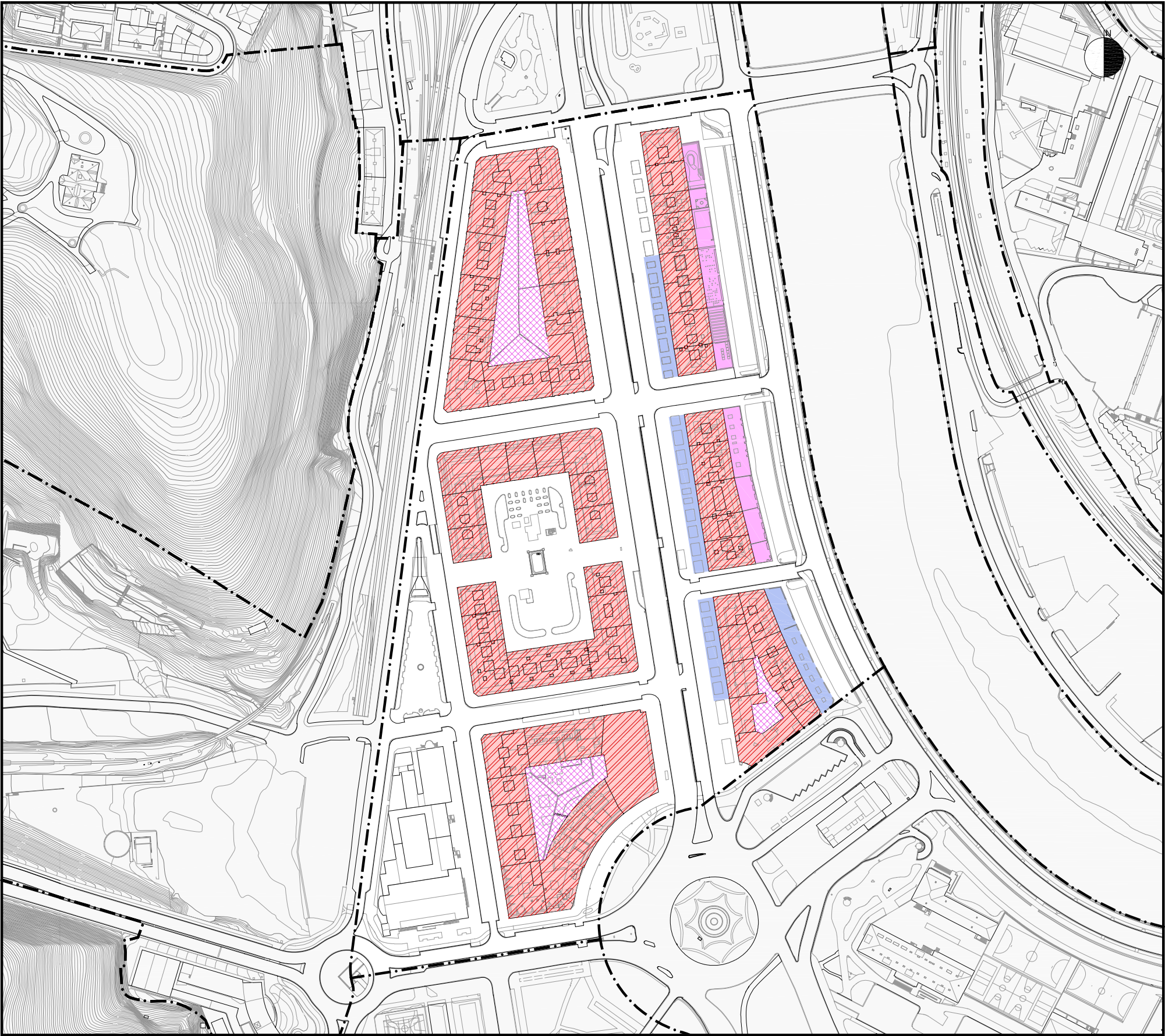
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

1. Condiciones de edificación y dominio.



"AM.01 Ensanche de Amara I"



- Edificaciones a.22 (plantas altas)
- Construcciones autorizadas en "planta baja" o "semisótano", "patios de manzana", "terrazas" y otros
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante"
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



ESCALA 1:2.500

1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Desarrollado básicamente entre los años sesenta y ochenta del siglo XX con una morfología de manzana o bloque abiertos, tiene una superficie de 146.908 m<sup>2</sup> y está limitado al Suroeste por el Paseo de Errondo, al Este por la Avda. de Carlos I y al Norte por la Calle Pedro Manuel Collado.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Constituye un Ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente sobre rasante, y en el que las previsiones van encaminadas básicamente a la resolución de cuestiones propias de la movilidad y el transporte.

Se trataría de, en concreto, aplicar en el Ámbito el nuevo esquema general de tráfico previsto, que afecta al Paseo de Errondo, y que puede sufrir, como consecuencia, transformaciones de su actual sección viaria.

Por otro lado, se convalidan los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes:

- \* Estudio de Detalle de la parcela "g.000.7/AM.02 Paseo de Errondo", aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 5 de junio de 2002.
- \* Plan Especial de la manzana de equipamiento que alberga el Centro de Salud de Amara (g.007) y el Instituto Peñaflorida (g.001) del A.I.U AM.02 Ensanche de Amara (II), aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 4 de abril de 2008.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.20 / AM.02 - Residencial de ensanche" (Superficie: 122.681 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

##### **a) Edificabilidad urbanística**

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de la totalidad de las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Perfil y altura de edificación:
  - Sobre rasante: se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
  - Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.02 - Sistema general viario" (Superficie: 19.115 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.3.- Sistema General "E.20 / AM.02 - Sistema general ferroviario" (Superficie: 5.112 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### 4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en el sistema general viario



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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las definidas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante.

La edificabilidad es la que resulta de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

\* Bajo rasante.

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante.

Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas.

\* Bajo rasante.

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de parcelación.

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

E.- Condiciones particulares de dominio y uso.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio y uso de las subzonas de uso pormenorizado.

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

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

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, has de ser objeto de la debida consideración, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

La transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo se llevará a cabo a través de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

- \* Las obras para la transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo y de la Avenida de Sancho El Sabio serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia.

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

- \* Coeficientes de ponderación de usos: se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **3.- Régimen de programación.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública que se concretan en la transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El Ámbito mantiene la morfología comenzada en "Ensanche de Amara (I)", sobre la base de la disposición de grandes manzanas y amplias avenidas, en un desarrollo que se dilató entre los años sesenta y ochenta del siglo pasado.

Tiene una superficie de 267.541 m<sup>2</sup> y está limitado por el río Urumea al Norte, el Paseo de Errondo al Sur, la Avda. de Carlos I al Oeste y la Avda. de Balleneros al Este.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se trata de un Ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente sobre rasante, y en el que las nuevas previsiones van encaminadas básicamente a la resolución de cuestiones propias de la movilidad y el transporte.

En esas circunstancias, los criterios y objetivos de intervención son concretamente las siguientes:

- \* Consolidación de las características morfológicas generales del Ámbito, así como la unitariedad que presentan algunas manzanas en la forma y composición de sus fachadas.
- \* Aplicación del nuevo esquema general de tráfico rodado y peatonal que se proyecta para la totalidad del casco urbano, que afecta fundamentalmente a la glorieta de Pío XII, a los paseos de Bizkaia y Errondo y a la Avda. de Carlos I.

Todos ellos vienen a desempeñar un papel relevante dentro del proyectado sistema viario de accesos a la ciudad, junto con los nuevos puentes a construir en los extremos Noroeste y Nordeste del Ámbito, a la altura de la Plaza de Pío XII y del actual Puente de Hierro respectivamente, como elementos indispensables para el correcto funcionamiento de la citada organización de tráfico.

Algunos de los citados elementos viarios existentes, concretamente los Paseos de Errondo y Bizkaia, y la glorieta de Pío XII, deberán ser objeto de obras de urbanización, con la finalidad de adecuarlos al nuevo esquema de vialidad previsto. Además, en lo referente a la Avda. de Carlos I se habrá de estar a lo que resulte de los estudios que en cuanto a su tratamiento y a iniciativa de la Diputación Foral de Gipuzkoa se están realizando, resultando conveniente, en todo caso, la incentivación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que resultan de su situación actual.

- \* Se convalidan los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes:
  - Estudio de Detalle para la construcción de un aparcamiento subterráneo y urbanización en la Plaza de las Armerías de Amara, aprobado definitivamente mediante resolución de 4 de diciembre de 2000.

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

- Plan Especial de Pormenorización de determinaciones de la manzana dotacional situada entre la Calle Felipe IV y el Paseo de Vizcaya en el A.I.U. "AM.03 Ensanche de Amara", aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de marzo de 2005.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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

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

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AM.03 - Residencial de ensanche" (Superficie: 210.463 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, definidos en estas Normas Particulares.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante..... IX(a)
  - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan

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

General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

- \* Altura de edificación:..... 32,30 m.
- \* Retranqueo del ático:..... 2,00 m. en toda la longitud de las fachadas de los edificios, incluidas las de los patios de manzana.
- \* Se consolidan en su estado actual el perfil y altura de edificación de la parcela "a.30.1" delimitada.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.03 - Sistema general viario" (Superficie: 57.078 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### 4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en el sistema general viario

## IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

### 1.- **Calificación pormenorizada.**

#### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las definidas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

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

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante.  
La edificabilidad es la que resulta de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.
- \* Bajo rasante.  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante.  
En las parcelas residenciales, se estará a lo resultante de los criterios generales establecidos al respecto en estas Normas Particulares.  
En las restantes parcelas se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales condiciones de perfil y altura.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de edificación.

- \* Alineaciones de edificación:  
Se consolidan las alineaciones de edificación existentes, tanto las correspondientes a las fachadas exteriores como las de los patios de manzana.
- \* Condiciones de tratamiento estético:  
Las eventuales operaciones de sustitución que pudieran producirse en las parcelas ordenadas, deberán mantener las características de uniformidad que actualmente presentan las manzanas en ellas edificadas.

### E.- Condiciones particulares de parcelación.

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

En ese sentido se mantendrá el uso público en superficie existente en las subzonas "e.40" (plazas de los Marinos y de los Estudios) contenidas en este Ámbito.

### **G.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos y a los efectos correspondientes, la presencia del río Urumea en el borde del Ámbito, en su doble condición de cauce fluvial y dominio marítimo. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.



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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

La transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo, Paseo de Bizkaia, Glorieta de Pío XII, así como la sustitución o modificación de la Avda. de Carlos I, se llevarán a cabo a través de proyectos de obras ordinarias de urbanización.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

- \* Las obras para la transformación de las secciones viarias del Paseo de Errondo, Paseo de Bizkaia y Glorieta de Pío XII serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia.
- \* Las correspondientes a la intervención en la Avda. de Carlos I correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Los coeficientes de ponderación de usos: se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

#### **3.- Régimen de programación.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública que se concretan en la transformación de la sección viaria del Paseo de Errondo, Avenida de Carlos I, Paseo de Bizkaia y Glorieta de Pío XII.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ejecutado básicamente durante el transcurso de los años noventa del siglo pasado, vienen a constituir sus características fundamentales las propias de un desarrollo edificatorio en manzana cerrada para uso residencial.

Su superficie, de 131.557 m<sup>2</sup>, está comprendida entre los límites formados por la línea de ferrocarril de ADIF y el Paseo de Bizkaia al Norte, la Calle Balleneros al Oeste y el ferrocarril de Euskotren al Sureste.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Se trata de un ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente sobre rasante, y en el que las nuevas previsiones van encaminadas básicamente a la resolución de cuestiones propias de la movilidad y el transporte, así como a la posible reconsideración futura del régimen urbanístico de la parcela emplazada en el ámbito y vinculada al equipamiento ARCCO Amara.

Su ejecución ha sido llevada a cabo con arreglo al "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Apéndice/22", situado entre los barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián", (aprobación definitiva: 27 de julio de 1990), y a su modificación aprobada mediante resolución de 19 de febrero de 1996.

- \* En cuanto a las nuevas previsiones que se citaban, cabe señalar la implantación de un nuevo sistema de accesos o nudo viario en el extremo Norte del Ámbito, actualmente en ejecución, en el que confluyen buena parte de las entradas y salidas de la ciudad tanto en su relación con el Este como con el Sur.
- \* Por su parte, se prevé la formulación de un Plan Especial a los efectos de la posible reconsideración futura del régimen urbanístico de la parcela vinculada al equipamiento ARCCO Amara. En ese contexto, al tiempo de consolidar su condición de equipamiento público, dicho Plan evaluará, entre otros extremos, el papel que ese equipamiento debe y/o puede tener tanto en el marco del barrio de Amara o incluso en otros más amplios (vega del Urumea, ciudad..), y en consonancia con ello determinará, entre otros extremos, las previsiones de intervención en lo referente a cuestiones como las siguientes: la edificabilidad a asignar a la parcela, incluido el posible incremento que, además de la actualmente existente, pudiera autorizarse en la misma; los parámetros formales (altura, número de plantas...) de la edificación; los criterios reguladores del programa funcional y de usos autorizable; las pautas de intervención en materia de aparcamiento y las correspondientes medidas de respuesta a la problemática existente y/o que pudiera plantearse a ese respecto; etc.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.20 / AM.04 - Residencial de ensanche" (Superficie: 108.324 m<sup>2</sup>)

###### A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística.

- \* Sobre rasante: la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en el Ámbito.
- \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

###### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Perfil y altura de edificación:
  - Sobre rasante: se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
  - Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

###### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

##### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.04 - Sistema general viario" (Superficie: 15.784 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

##### 1.3.- Sistema General "E.20 / AM.04 - Sistema general ferroviario" (Superficie: 7.449 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública previstas en el sistema general viario.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

#### **A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.**

Dichas condiciones son las definidas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

#### **B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.**

##### **\* Sobre rasante.**

- Con la salvedad que se expone a continuación, la edificabilidad es la que resulta de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.
- Por su parte, la indicada salvedad está asociada a la parcela vinculada al equipamiento ARCCO Amara, en la que se autoriza el incremento de la edificabilidad actual de la misma en la cuantía equivalente al cierre integral del espacio hoy día destinado a carga y descarga

##### **\* Bajo rasante.**

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante.  
Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas, con la salvedad referente al espacio de carga y descarga de la edificación ARCCO Amara, cuyo cierre se autoriza.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de parcelación.

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

### E.- Condiciones particulares de dominio y uso.

Se consolidan las actuales condiciones de dominio y uso.

### F.- Régimen de calificación pormenorizada de la parcela destinada a uso de equipamiento público ARCCO Amara.

Al tiempo que se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones, se prevé la formulación de un Plan Especial con el fin de, en su caso, proceder al reajuste y complementación de esas condiciones, de conformidad con los criterios y objetivos de intervención expuestos en el anterior epígrafe II.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, han de ser objeto de la debida consideración, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

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

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

La construcción del nuevo nudo viario al Norte del Ámbito, se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de obras de urbanización.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

- \* Las obras para la ejecución del citado nudo viario correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Los coeficientes de ponderación de usos: se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

#### **3.- Régimen de programación.**

No se establecen plazos para la ejecución del nuevo nudo viario previsto.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se trata de un Ámbito que se encuentra actualmente en plena ejecución, y que viene a constituir el último de los ensanches del barrio de Amara Berri.

Tiene una superficie de 281.948 m<sup>2</sup> y está limitado al Sur por el ferrocarril de ADIF, al Este por la Carretera Variante y al Norte y al Oeste por el río Urumea.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en la "Modificación del Plan Parcial del A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola (II)", (aprobación definitiva 30 de marzo de 2004), último documento de los redactados para definir las condiciones particulares para el desarrollo del Ámbito, en un proceso que tuvo su inicio en el "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector "Apéndice / Pº 22", situado entre los Barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián", (aprobación definitiva el 27 de Julio de 1990)

El expediente fue formulado y tramitado al amparo de la "Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referida al A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola y a su entorno" (aprobación definitiva 20 de Julio de 2003), complementándose con los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, también definitivamente aprobados.

Sobre la base de los citados proyectos, el Ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

Los objetivos básicos del Plan Parcial vigente vienen a ser los mismos que contenía el documento inicial de 1990 antes mencionado, manteniéndose incluso la morfología general de la ordenación prevista en éste, e introduciendo solamente modificaciones referidas a la forma y tipología de la edificación y a la reubicación de determinados usos dotacionales.

Eso sí, las intensidades de uso manejadas son ahora superiores de conformidad con lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 aprobada en Julio de 2003, en la que se apoya el Plan Parcial.

En esas circunstancias, y en línea con lo expuesto en los documentos anteriores, los objetivos fundamentales de ordenación de este Plan General son los siguientes:

- Construcción de un nuevo ensanche residencial en continuidad con los existentes en los suelos llanos de la vega del río, conectando los barrios de Amara y Loiola, consolidando las previsiones contenidas a ese respecto en los documentos antes mencionados.
- Remodelación y complementación del sistema viario en las conexiones de la red principal de carreteras con la trama urbana mediante la construcción de una serie de importantes infraestructuras entre las que cabe destacar la penetración soterrada del vial de conexión con la Autovía del Urumea hasta el Puente de Hierro, la construcción

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

del nuevo Puente de Egia y del nuevo ramal de enlace del Paseo de Zorroaga con la Variante en sentido Bilbao.

- Construcción de un apeadero adecuado para lograr la intermodalidad de las redes ferroviarias de cercanías (ADIF- Euskotren).
  - Ampliación de la plataforma ferroviaria que atraviesa el ámbito por el Sur (soterrada) para la implantación de la nueva vía del Tren de Alta Velocidad.
  - Construcción del Parque Amaiur, integrado en el sistema local de espacios libres, en la parte correspondiente a este ámbito, complementando la existente en el colindante "AM.04".
  - Construcción de la pasarela sobre el río Urumea para la conexión con el parque de Cristina Enea, configurando un nuevo itinerario peatonal directo entre Loiola y el Centro Urbano.
- \* Convalidación de diversos expedientes de planeamiento definitivamente aprobados, y referidos a cuestiones de detalle de la ordenación:
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referida a la parcela g.000.1 (Iglesia)(aprobación definitiva: 27 de junio de 2006).
  - Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las Areas "LM.01 Ciudad Jardín de Loiola" y "AM.05 Riberas de Loiola" (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2007).
  - Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referido a la parcela g.000/2 (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).
  - Modificación del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas g.000.1 y f.110.1 (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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

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



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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AM.05 – Residencial de ensanche" (Superficie: 203.504 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre y bajo rasante (usos principales): ..... 258.845 m<sup>2</sup>(t)  
A la edificabilidad anterior se le ha de añadir la prevista tanto sobre como bajo rasante en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 y consolidado por este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), con destino a usos principales<sup>(1)</sup>.
- \* Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante:..... VII(a)
  - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación:..... 26,00 m
- \* La anchura de calles entre alineaciones de edificación sobre rasante, será igual o mayor a la altura en fachada (excluidos áticos).
- \* Retranqueo de áticos..... 2,00 m  
En todas las fachadas, incluso patios de manzana, salvo las que den frente a espacios públicos ordenados en el interior de manzanas edificatorias.

<sup>(1)</sup> Dicha edificabilidad es, en concreto, la prevista en el expediente de Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas "g.000.1 y "f.110.1" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009), con destino a usos comerciales.

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

### **B.- Condiciones generales de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.2.- Sistema General "E.10 / AM.05 - Sistema general viario" (Superficie: 78.444 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Parcial vigente, que se consolida.

### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en materia de infraestructuras viarias y ferroviarias.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación y determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; forma de las edificaciones; condiciones de parcelación, de dominio y uso; etc.) son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolida; dicho planeamiento es, concretamente, el mencionado en el anterior epígrafe II de estas Normas Particulares ("Modificación del Plan Parcial del A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola (II)", aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de marzo de 2004; modificaciones de ese Plan Parcial referidas a parcelas concretas, aprobadas definitivamente mediante resoluciones de 27 de junio de 2006, 24 de julio de 2008 y 30 de octubre de 2009; Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2007).

Como aspecto concreto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado

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

planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las siguientes cuestiones:

- \* Número de viviendas autorizado en el ámbito.  
Dicho número será el resultante de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), en sustitución de las fijadas en el referido planeamiento parcial.
- \* La edificabilidad física y el perfil máximo autorizados bajo rasante son los resultantes de las previsiones siguientes:
  - La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
  - El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otros extremos, a los efectos correspondientes, la presencia en el Ámbito y su entorno del río Urumea, en su condición de dominio marítimo-terrestre, del viario de titularidad foral y del ferrocarril de ADIF y Euskotren. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de

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

aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

## **VII- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1.- Régimen de urbanización**

- \* El régimen de urbanización del Ámbito es el definido en el Plan Parcial convalidado.
- \* La construcción de los elementos viarios de titularidad foral y del nuevo puente de conexión con Egia, se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

#### **A.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del Ámbito son las establecidas en el planeamiento parcial vigente y consolidado.

#### **B.- Coeficientes de ponderación de usos.**

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General. En ese contexto, se consolidan los coeficientes establecidos en el marco de la ejecución de las propuestas establecidas en el referido planeamiento parcial vigente y consolidado.

#### **C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- \* Las obras para la ejecución del citado viario foral correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* El nuevo puente de conexión con Egia será financiado por el Ayuntamiento de Donostia.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AM.06 MORLANS" (Amara Berri)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito que ha sido desarrollado ocupando el fondo de la estrecha vaguada del mismo nombre situada entre las lomas de Puyo y del Palacio de Aiete.

Tiene una superficie de 25.050 m<sup>2</sup> y está limitado al Sur, al Este y al Oeste por las citadas lomas de Aiete, y al Norte por el viaducto del vial Amara-Ibaeta.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Dadas las condiciones físicas del Ámbito, y su limitada accesibilidad, se propone la consolidación del desarrollo edificatorio existente, no autorizándose ampliaciones del mismo.
- \* Mejora y renovación de la urbanización del Ámbito, y de sus condiciones de accesibilidad.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / AM.06 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 25.050 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística sobre rasante:

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Sobre rasante: se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con

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

anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

#### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

##### \* Sobre rasante

La edificabilidad es la que resulta de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

##### \* Bajo rasante

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

#### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

##### \* Sobre rasante.

Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas.

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

- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de parcelación.

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

### E.- Condiciones particulares de dominio y uso.

Se consolidan las actuales condiciones de dominio y uso.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.



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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

Tanto los proyectos como las obras a promover con el fin de proceder a la mejora y renovación de la urbanización del Ámbito, y de sus condiciones de accesibilidad serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AM.07 VARIANTE DE SAN SEBASTIÁN**

### **- Tramo Amara/Riberas de Loiola" (Amara Berri)**

#### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Como su propio nombre indica, es el tramo de la Variante de San Sebastián que discurre bordeando por el Este el Ámbito de Riberas de Loiola.

Con forma de "S" estirada y una superficie de 65.257 m<sup>2</sup>, discurre desde el túnel de Zorroaga hasta el río Urumea, quedando limitado al Este y al Oeste por los barrios de Loiola y Amara respectivamente.

#### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación del trazado de la Carretera-Variante de San Sebastián a su paso entre los barrios de Amara Berri y Loiola.
- \* El tramo con sentido hacia Bilbao se ve afectado por el entronque del nuevo acceso a la Carretera-Variante previsto en el Ámbito "AM.05 Riberas de Loiola".

#### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

##### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "E.10 / AM.07 – Sistema general viario" (Superficie: 65.257 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

##### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

##### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

##### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## **A.U. "AM.07" (Cont.)**

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

#### **1.- Calificación pormenorizada.**

- A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

- B.- Condiciones particulares de edificación y uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan para las citadas subzonas (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

## **A.U. "AM.07" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización**

La construcción del nuevo acceso a la carretera-variante, se llevará a cabo por medio de la formulación del correspondiente proyecto de obras.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

Las obras para la ejecución del citado elemento viario correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito que se corresponde con el principio de la vaguada del mismo nombre ubicada entre los altos de Zorroaga y de Errondo, y que ha sido históricamente destinado a la implantación de equipamientos deportivos de carácter general.

Tiene una superficie de 239.567 m<sup>2</sup> y está limitado al Norte por el Paseo de Errondo, al Sureste por la Carretera Variante y al Oeste por el Alto de Errondo.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El criterio básico de intervención en el Ámbito es el de la consolidación del mismo con sus actuales características y su destino al uso deportivo, e incluso de su mejora y potenciación, mediante la implantación de otros usos o actividades complementarias a aquellos usos de equipamiento, que aporten una determinada polivalencia y una mayor intensidad de la utilización del Ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "G.00/AM.08–Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 190.255 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* La edificabilidad urbanística sobre rasante es la existente en la parcela "b.20" ordenada, incrementada en 250 m<sup>2</sup>(t) integrados en su actual volumetría.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Los parámetros reguladores de la altura y el número de plantas de la edificación sobre rasante autorizada en la parcela "b.20" ordenada se corresponden con los de la edificación existente en la misma, que se consolida.

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

- \* Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

### B.- Condiciones generales de uso

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00 Equipamiento comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* Se autoriza la implantación de usos terciarios en las modalidades de hoteleros, hosteleros, deportivos y restantes que resulten compatibles con los usos de equipamiento autorizados en la zona.

#### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.08 - Sistema general viario" (Superficie: 8.394 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.3.- Sistema General "E.20 / AM.08 - Sistema general ferroviario" (Superficie: 3.263 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.4.- Sistema General "F.10 / AM.08 - Espacios Libres Urbanos (S.G.)" (Superficie: 37.655 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

A los efectos de la previsión de, en su caso, nuevas edificaciones destinadas a usos de equipamiento público, o de ampliación de las existentes destinadas a esos mismos usos, se procederá a la formulación del correspondiente Plan Especial de ordenación de los mismos.

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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

##### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante.  
Sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, se consolida la edificabilidad física existente en el ámbito en el momento de la aprobación de este Plan General, resultante de los parámetros formales de la edificación existente y consolidada.

Dicha salvedad incide en la edificabilidad de la parcela "b.20" delimitada por este Plan dentro del ámbito, en la que se autoriza el incremento de la edificabilidad sobre rasante en 250 m<sup>2</sup>(t), integrados en su actual volumetría.

- \* Bajo rasante.  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* Se autoriza tanto la ejecución de nuevas edificaciones destinadas a usos de equipamiento público como la ampliación de las preexistentes destinadas a esos mismos usos en las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin. La edificabilidad de esas edificaciones será la definida en dicho planeamiento.

##### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante.  
Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante, en el momento de la aprobación de este Plan General, en las parcelas ordenadas en el ámbito.
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios

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

establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

Tratándose de posibles nuevas edificaciones destinadas a usos de equipamiento público o de ampliaciones de las existentes, los parámetros reguladores de su forma edificatoria serán los definidos en el citado planeamiento de desarrollo a promover con ese fin.

### **D.- Condiciones particulares de parcelación.**

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

### **E.- Condiciones particulares de dominio y uso.**

Se consolidan las actuales condiciones de dominio y uso.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.



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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

No se establecen previsiones específicas en materia de ejecución urbanística.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Integra el territorio del principio de la vaguada del mismo nombre que, hasta fechas recientes, ha estado ocupado por las instalaciones de la Fábrica Municipal de Gas, un edificio escolar y la línea ferroviaria de Euskotren que la atravesaba por el centro de Este a Oeste.

Tiene una superficie de 105.744 m<sup>2</sup>, y está limitado al Norte por el parque de Arbaizenea, al Sur por el vial Amara-Ibaeta y al Este por el Paseo de Errondo.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

En el contexto del Plan General de 1995, el Ámbito ha sido objeto de dos Modificaciones del mismo, además de un Plan Especial y dos modificaciones de éste.

En este momento son vigentes la Modificación del Plan General, (aprobación definitiva: 26 de julio de 2005), y la Modificación del Plan Especial (aprobación definitiva: 31 de enero de 2006), formulada para adaptar a la anterior el Plan Especial previamente aprobado (aprobación definitiva: 13 de enero de 2003)

Recientemente ha sido formulada otra Modificación del Plan Especial (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2009) referida a cuestiones puntuales.

Todos ellos son convalidados por el presente Plan General.

El objetivo básico de la ordenación prevista en esos documentos viene a coincidir con el planteado en el Plan General de 1995, es decir, el desarrollo integral del ámbito para el uso residencial.

No obstante existen algunas diferencias con los planteamientos iniciales, de entre las que son destacables el incremento del perfil edificatorio, y del número de viviendas que se aumenta hasta las 584 unidades, además de otras cuestiones referidas a la conservación-rehabilitación de parte de la edificación industrial existente y su integración con los nuevos usos residenciales.

De este modo los criterios y objetivos de ordenación ahora planteados son coincidentes con los establecidos en la referida Modificación del Plan General aprobada el 26 de julio de 2005. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- \* Desarrollo edificatorio del Ámbito para usos fundamentalmente residenciales, con la implantación de 584 viviendas de iniciativa pública y 12.500 m<sup>2</sup>(t) para usos terciarios, así como las dotaciones complementarias correspondientes, formando un nuevo núcleo urbano en estrecha relación con los existentes de Morlans y Amara.
- \* El Plan Especial contemplará en su estudio económico-financiero los presupuestos necesarios para la rehabilitación de dos de los tres edificios existentes (edificio de

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

oficinas y el edificio que alberga el gasomotor), así como la de los elementos catalogados como bienes culturales (gasómetro y gasomotor, a mantener de modo adecuado en el entorno; el gasomotor en el interior del edificio y el gasómetro en el exterior cercano).

Todo ello como un conjunto de elementos a conservar por su valor cultural, memoria histórica de la ciudad, evocador de los usos industriales que han existido en Morlans a lo largo del pasado siglo. Ese objetivo ha de hacerse compatible con la ubicación del centro escolar previsto en el propio Ámbito.

Dado que se trata de un conjunto de elementos a conservar por su valor cultural, procede la determinación de las medidas de conservación de los mismos, de común acuerdo con el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y del Ayuntamiento.

- \* Mantenimiento del equipamiento escolar en el Ámbito, bien en sus actuales instalaciones o, si fuera preciso para una adecuada ordenación, en otras nuevas que cuenten con, como mínimo, el mismo número de unidades. Estas nuevas instalaciones podrán ubicarse bien en el Ámbito bien en su entorno urbanístico, de acuerdo con la solución que a ese respecto se estime más conveniente.
- \* Previsión de un aparcamiento público bajo rasante destinado a residentes de ámbitos colindantes, con, aproximadamente, 300 plazas.
- \* Previsión de una reserva de suelo para la implantación en el Ámbito de un equipamiento deportivo cubierto.
- \* Determinación de las medidas necesarias para la conexión del Ámbito, y a través de él del entorno urbano en el que se inserta, con el parque Arbaizenea, con el fin de posibilitar el uso y disfrute de éste.

Además, se consolidan la infraestructura ferroviaria existente, incluido el desplazamiento de la misma ya ejecutado, y el vial Ibaeta-Amara, ya ejecutado en toda su extensión.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AM.09 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 84.670 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: ..... 64.960 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad

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

con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

#### \* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:..... VIII
- Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

\* Altura de edificación:..... 26,00 m

### B.- Condiciones generales de uso

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* Edificabilidad destinada a uso terciario. .... 12.500 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial total: ..... 52.460 m<sup>2</sup>(t)
- \* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
La totalidad de la misma se vincula al régimen de protección oficial.

### 1.2.- Sistema General "E.10 / AM.09 - Sistema general viario" (Superficie: 16.739 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.3.- Sistema General "E.20 / AM.09 - Sistema general ferroviario" (Superficie: 4.335 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Especial vigente que se convalida por el presente Plan General.

### **4.- Régimen general de programación y ejecución.**

El Ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades referidas a la edificabilidad y al perfil edificatorio previstos bajo rasante a los que se alude más adelante, las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación de las subzonas pormenorizadas y determinación de su tipología; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; parámetros reguladores de la forma de la edificación; condiciones de parcelación, dominio y uso; etc.) son las establecidas en el Plan Especial vigente y consolidado.

En ese contexto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y de determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por su parte, la edificabilidad y el perfil edificatorio autorizados bajo rasante responderán a los siguientes parámetros:

- \* La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de la urbanización.

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

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Algunas de las edificaciones de la Antigua Fábrica Municipal de Gas, en el Paseo de Errondo, se integran en el Catálogo del presente Plan General con el Grado I

Las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

El ámbito se encuentra en la actualidad en fase de ejecución. Se consolidan a ese respecto las previsiones de ejecución establecidas tanto en el Plan Especial vigente como en los proyectos formulados en su desarrollo.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, el planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras de urbanización y edificación se atenderán a lo señalado, tanto por el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental formulado para el Ámbito, como por el Informe definitivo que, en relación con dicho Estudio, elaboró la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.