

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 Noveno
GROS (GR)

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

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 Noveno
GROS (GR)

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^a 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.

INDICE 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. "Altza" (AL)

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurreondo" (IN)

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

LIBRO DECIMOCTAVO

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

INDICE:

Pág.

- A.U. GR.01	"Gros (I)"	1
- A.U. GR.02	"Gros (II)"	9
- A.U. GR.03	"Sagüés"	16

PLANOS (Escala: 1/2.000):

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). 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. "GR.01 GROS (I)" (Gros)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito coincide sustancialmente con el territorio desarrollado originalmente en base al proyecto del primer Ensanche de Gros redactado por el arquitecto Goicoa, aprobado el 7 de junio de 1894, y con el correspondiente al Proyecto de "Ensanche de la Zurriola", que ordenaba los terrenos ganados al mar mediante la prolongación de la canalización del Urumea y la creación de un nuevo frente marítimo, a partir de la resolución de 4 de abril de 1907, mediante la que se reconoció a favor del Ayuntamiento la "concesión" necesaria a ese respecto. Se completa por otra parte con las recientes intervenciones de regeneración del frente litoral y de edificación en el solar del Kursaal del palacio de Congresos y Auditorio.

Se identifica asimismo con el territorio denominado "Sector 6. Paseo de Colón" según el "Plan Especial del Area R", formulado al amparo del Plan General de 1962 y principalmente referido a los denominados "ensanches Cortázar y Oriental".

Se corresponde físicamente con el territorio situado en la margen derecha del río Urumea en su desembocadura en el Cantábrico.

Constituye una parte urbana significativa de la ciudad, tanto por el interés de su configuración morfológica como por su calidad arquitectónica, siendo numerosas las edificaciones del ámbito que se incluyen en el Catálogo que forma parte del presente Plan General por merecer su protección en distintos grados.

Su delimitación se refleja en el plano "1.Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo (Norte)", de estas Normas Urbanísticas Particulares.

Su superficie es de 148.113 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * El objetivo de intervención prioritario de este Plan General en este ámbito es la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, con el fin de completar el proceso de transformación de las actividades económicas de carácter industrial en actividades compatibles con la vivienda, así como de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos. Para ello se propone:
 - Preservar los trazados urbanos y el patrimonio arquitectónico del Ensanche de Gros en cuanto que premisas relevantes para alcanzar una adecuada calidad ambiental y el oportuno equilibrio funcional, posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria y definiendo al efecto las pautas de intervención sobre unos y otro.
 - Consolidar el uso predominante residencial y potenciar el desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio, regulando las condiciones de

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

edificación, uso e intensidad del mismo en el ámbito, manteniendo o convalidando al efecto básicamente los criterios y objetivos de intervención del Plan General de 1995, significando las determinaciones de rango estructural y pormenorizado.

- Consolidar los espacios públicos y jerarquizar el viario, reduciendo la movilidad motorizada y su velocidad en el interior del ámbito.
- * Alguno de los objetivos enunciados implica la regulación de las intervenciones sobre la fábrica edificatoria del Ensanche, que se hace manteniendo o convalidando básicamente los criterios del Plan General de 1995, aunque sistematizándolos en atención al rango de sus componentes.

En particular, la intervención en los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, y afectados por tanto en alguna medida por la preservación parcial o total de sus elementos, quedará regulada, en particular, por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido actualmente en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009).

Igualmente, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración de una gran parte del mismo como "zona arqueológica".

- * Consolidación de la playa de Gros y el nuevo dique ejecutado en prolongación de la margen derecha del río Urumea, así como de la totalidad del frente litoral.
- * Consolidación del complejo cultural destinado a Auditorio y Palacio de Congresos y Exposiciones de la ciudad ubicados en el Kursaal, incluidos sus usos complementarios de carácter terciario y de aparcamiento, posibilitando su eventual ampliación en subsuelo, previa la aprobación del correspondiente Plan Especial de Renovación Urbana en trámite (aprobación inicial: 3 de octubre 2008).
- * Reorganización de la movilidad en el ámbito en coordinación con cuanto se propone para el conjunto del municipio, potenciando el sistema de transporte público y regulando en consonancia el aparcamiento.
- * Reurbanización de la calle Iztueta en coordinación con la intervención prevista en relación con la eventual supresión del viaducto en el contexto global de las actuaciones previstas en Tabacalera y su entorno.
- * De conformidad con lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, en toda nueva construcción, el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos, no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 (cinco) metros respecto del cauce público.
- * 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.U. "GR.01" (Cont.)

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, la zona de servidumbre de protección y, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la línea de edificación existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de estas Normas Particulares. Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la "ribera del mar".

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe previsto en los artículos 112 y 117 de la citada Ley de Costas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / GR.01 – Residencial de ensanche" (Superficie: 87.516 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

- En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", 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 parcela "Kursaal": 1.700 m²(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 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:

- Las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación, a las variantes de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común" y "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General

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

(documento "2.1" del mismo), sobre la base de las determinaciones pormenorizadas establecidas, a su vez, en estas Normas Particulares.

- Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a dicha catalogación, establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.
- De forma general, se establece que la altura máxima de toda edificación, cualquiera que sea la tipología de parcela a la que se adscriba, no superará la correspondiente a la de las parcelas "a" de su mismo orden, consolidándose no obstante las edificaciones existentes que superan dicho parámetro.
- La edificabilidad urbanística de la Parcela "Kursaal", se integra dentro del volumen de la edificación existente y de la ampliación prevista en el Plan Especial inicialmente aprobado en octubre de 2008.

* 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 para la zona global "A.20" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / GR.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 36.145 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "G.00 / GR.01 - Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 24.452 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

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

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

La eventual ampliación del edificio del Kursaal conllevará la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana en el cual se concretarán las condiciones de programación y ejecución oportunas.

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.

Esas condiciones se entenderán complementadas con las que determine el planeamiento especial a promover en la parcela Kursaal.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

*** Sobre rasante.**

- En parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.
- En parcelas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario" se consolida la edificabilidad actualmente existente, complementada con la mencionada ampliación prevista en la parcela "Kursaal".

*** 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).

- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su

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

preservación, de conformidad con los criterios que a ese respecto establezca el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

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

* Sobre rasante:

- Parcelas de tipología "a.2 Residencia de ensanche":
En las parcelas de tipología "a.2", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general para cada una de sus modalidades, al que se añaden las determinaciones provenientes del Catálogo para aquéllas incluidas en el mismo.
- Parcelas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario":
En las parcelas de tipología "g.00" la forma de la edificación queda definida por la consolidación expresa de sus actuales condiciones, a las que se añade la ampliación prevista en el edificio "Kursaal".

* Bajo rasante.

El número máximo de plantas autorizado 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, y parcelación

- * Además de las que se describen a continuación, tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.
- * Condiciones de edificación singulares aplicables a las parcelas de tipología "a.2" con frente a Paseo de Colón y Calle Zabaleta: los edificios con frente al Paseo de Colón y Calle Zabaleta se retirarán de la alineación de parcela en ambas calles de acuerdo con su actual configuración, destinándose el espacio resultante al uso público como extensión de las aceras.

E.- 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.

La edificabilidad urbanística de 1.700 m²(t) prevista en la parcela del Kursaal se destina al uso de equipamiento comunitario privado.

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

F.- Condiciones de apertura de accesos a los locales de garaje.

- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos a garajes en las fachadas de las edificaciones que den frente a las vías de carácter estructural definidas en el plano de Zonificación Global.

En esas vías, sin embargo, se consolidan los accesos ya existentes.

- * Por lo que se refiere a la autorización de los accesos en el resto de las vías, se estará a lo que se determine en los Planes o Estudios de Tráfico que se formulen de manera específica, y siempre bajo las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales para su concreta ubicación.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Se encuentran ubicados en el Ámbito una larga serie de edificios integrados en los Grados II, III y IV del Catálogo de este Plan General, cuya identificación se remite al citado documento.

Asimismo, el denominado "Molino de la Zurriola" constituye una zona de presunción arqueológica declarada por la C.A.P.V.

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.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

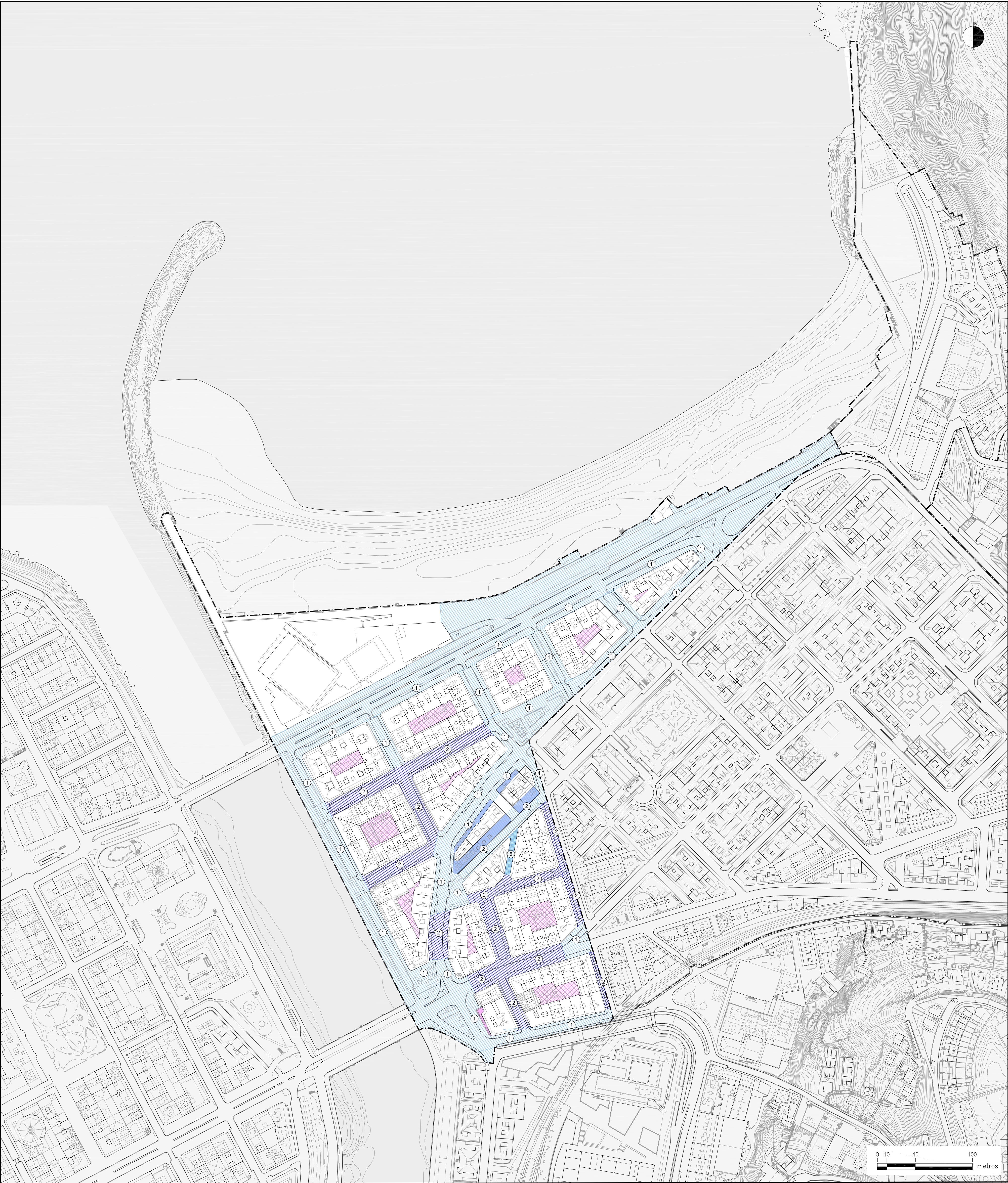
En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental 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.



"Espacios" de "Primer Orden"
"Lehen Mailako espazioak"

"Espacios" de "Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Quinto Orden"
"Bostgarren Mailako espazioak"

Edificaciones que forman parte de conjuntos
singulares que se consolidan
Finkatzen diren multzo berezien
parte diren eraikinak

A

Edificaciones singulares en las que se autorizan
ampliaciones
Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak

Edificaciones singulares que se consolidan
Finkatzen diren eraikin bereziak

Construcciones autorizadas en "Planta baja",
"Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana",
"Terrazas" y otros
"Beha-solairuan", "Behageinean", edo "Erdicotoan",
"Etxadi-patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan
baimendutako eraikuntzak

Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre
rasante"
Lursailetak espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak

Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre
rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público"
en superficie
Lursailetak espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak eta gainazalean "erabilera
publikoko" zortasunaren mende daudenak

2

"Órdenes de edificación" aplicables a las "parcelas"
"a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
Eraikuntza-maikak "a.20 Zabalgunere arruntetako
bizitegiak" eta "a.21 Antzinako zabalguneko
bizitegiak" lursailak aplikagarriak

AMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU
NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU
PARTIKULARRAK" DOK.

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y
ÁMBITOS NATURALES (AN)"

"GR.01 GROS (I)"

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI
BALDINTZAK

1.2000 ESKALA

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

1. CONDICIONES DE EDIFICACION
Y DOMINIO

ESCALA 1:2.000

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE SAN SEBASTIAN

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

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

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde básicamente con el del Proyecto de Ensanche del barrio de Gros-Ategorrieta, redactado por el ingeniero D. Juan Machimbarrena y el arquitecto D. Luis Díaz Tolosana, aprobado por resolución de 8 de agosto de 1924, y modificado posteriormente en reiteradas ocasiones.

Ocupa el territorio situado en la margen derecha del río Urumea entre la calle Iparragirre, el paseo Colón, la avenida de Navarra y el ferrocarril. Tiene una superficie de 256.756 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * El objetivo de intervención prioritario que el presente Plan General establece para este ámbito es la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, con el fin de completar el proceso de transformación de las actividades económicas de carácter industrial en actividades compatibles con la vivienda, así como de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos. Para ello se propone:
 - Preservar los trazados urbanos y el patrimonio arquitectónico del Ensanche de Gros que constituyen la base sobre la que alcanzar una adecuada calidad ambiental y el oportuno equilibrio funcional, posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria y definiendo al efecto las pautas de intervención sobre unos y otro.
 - Consolidar el uso predominante residencial y potenciar el desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio, regulando las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito, manteniendo o convalidando al efecto básicamente la normativa del Plan General vigente, significando las determinaciones de rango estructural y pormenorizado.
 - Consolidar los espacios públicos y jerarquizar el viario, reduciendo la movilidad motorizada y su velocidad en el interior del ámbito, trasladando los tráfico rodados de paso a los bordes del mismo y peatonalizando el denominado "Corazón de Gros", interviniendo al efecto en el tratamiento del espacio público.
- * Alguno de los objetivos enunciados con anterioridad implican la regulación de las intervenciones sobre la fábrica edificatoria del Ensanche, que se hace manteniendo o convalidando básicamente los criterios de intervención del Plan General de 1995, aunque sistematizándolos en función del rango de sus componentes.

En particular, la intervención en los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, y afectados por tanto en alguna medida por la preservación parcial o total de sus elementos, quedará regulada tanto por los citados documentos, como por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido a formular en desarrollo del presente Plan General y en este momento en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009).

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

Igualmente, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración de una gran parte del mismo como "zona arqueológica".

- * Reorganización de la movilidad en el ámbito en coordinación con cuanto se propone para el conjunto del municipio, potenciando el sistema de transporte público y regulando en consonancia el aparcamiento, previendo al efecto la ejecución de aparcamientos subterráneos con destino a residentes e, incluso, a la rotación de vehículos.

En ese sentido, se convalida el Plan Especial de Renovación Urbana referido a la plaza de Cataluña (aprobación definitiva: 27 de diciembre de 2007), que modifica las condiciones del espacio libre en superficie y el aparcamiento existente en subsuelo.

- * Mejora de las condiciones de servicio y accesibilidad del apeadero de ADIF, posibilitando la eventual continuidad de la calle Huerta bajo el ferrocarril hacia Zuhaizti.
- * 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, la zona de servidumbre de protección y, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la línea de edificación existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de estas Normas Particulares.

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 / GR.02 – Residencial de ensanche" (Superficie: 217.467 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
 - En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en esta Norma Particular.

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

- La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el conjunto de las parcelas de tipología "b.20 Uso terciario" ordenadas se corresponde con la prevista en la totalidad de las mismas de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el apartado "1.B" del siguiente epígrafe IV.

* 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

- Las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación, a las variantes de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común" y "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (documento "2.1") sobre la base de las determinaciones pormenorizadas establecidas, a su vez, en estas Normas Particulares.

- Las parcelas de tipología "b.20" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de perfil y altura de edificación establecidas de forma particularizada para cada una de ellas.
- Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.
- De forma general, se establece que la altura máxima de toda edificación, cualquiera que sea la tipología de parcela a la que se adscriba, no superará la correspondiente a la de las parcelas "a" de su mismo orden, consolidándose no obstante las edificaciones existentes que superan dicho parámetro.

* 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

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

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 para la zona global "A.20" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 / GR.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 27.442.m²)

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.- Zona "E.20 / GR.02 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 11.847 m²)

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.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este 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 reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante

- En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en la presente Norma Particular.

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

- La edificabilidad física de las parcelas de tipología "b.20" es la siguientes:
 - . Parcela "b.20.1" (c/Secundino Esnaola s/n) .. 166 m²(t)
 - . Parcela "b.20.2" (C/ Marino Tabuyo, 13): se consolida la edificabilidad existente.
 - . Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) 10.444 m²(t)
 - . Parcela "b.20.4" (Miracruz 38): se consolida la edificabilidad existente.
- Parcelas "g.00":
 - . En las parcelas "g.00.1" (Dirección de Salud) y "g.00.2" (Ambulatorio), la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en estas Normas Particulares.
 - . En la parcela "g.00.3" (Colegio Viteri) se autoriza una edificabilidad máxima de 1 m²(t)/ m² (p)
 - . En el resto de las parcelas "g.00" se consolida la edificabilidad existente.
- * 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).
- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

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

- * En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general para las mismas.
- * Parcelas de tipología "b.20":
 - Parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "b.20.4": edificación en planta baja
 - En la parcela "b.20.3", la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle
- * Parcelas de tipología "g.00":
 - Parcela "g.00.1" (Dirección de Salud).

Su edificación se regula como las parcelas "a.21"
 - Parcela "g.00.2" (Ambulatorio)

Su edificación se regula como las parcelas "a.20"

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

- En la parcela "g.00.3" (Colegio Viteri), la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle
- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

E.- Condiciones de apertura de accesos a los locales de garaje.

- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos a garajes en las fachadas de las edificaciones que den frente a las vías de carácter estructural definidas en el plano de Zonificación Global.

En esas vías, sin embargo, se consolidan los accesos preexistentes.

- * Por lo que se refiere a la autorización de los accesos en el resto de las vías, se estará a lo que se determine en los Planes o Estudios de Tráfico que se formulen de manera específica, y siempre bajo las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales para su concreta ubicación.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no 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 ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado I: Trinquete (Calle Nueva, 15)
- * Se encuentran también en el Ámbito una larga serie de edificios integrados en los Grados II, III y IV del Catálogo de este Plan General, cuya identificación se remite al citado documento.

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.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

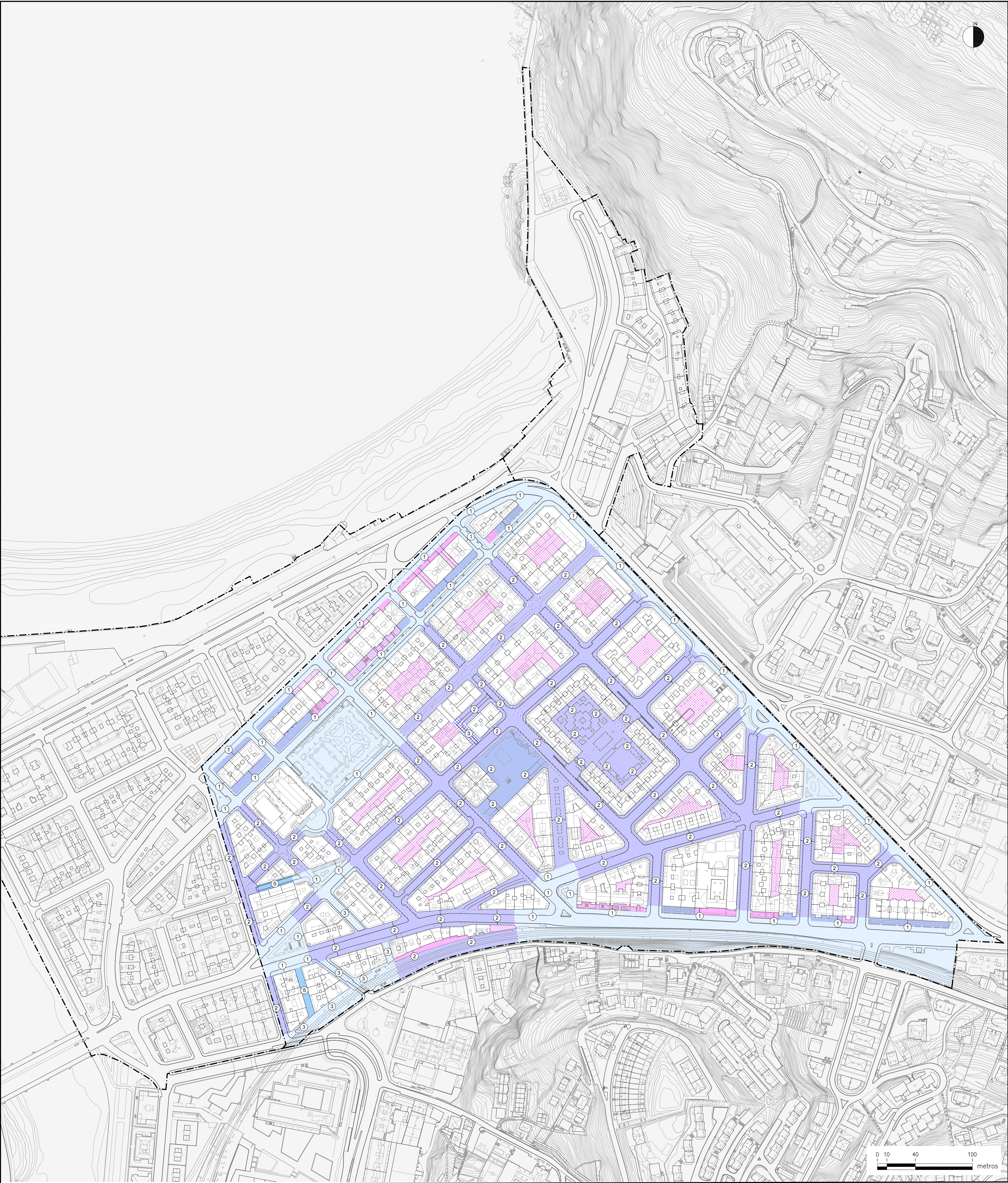
En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental 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. .



"Espacios" de "Primer Orden"
"Lehen Mailako espazioak"

"Espacios" de "Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"

"Espacios" de "Quinto Orden"
"Bostgarren Mailako espazioak"

Edificaciones que forman parte de conjuntos
singulares que se consolidan
Finkatzen diren multzo berezien
parte diren eraikinak

Edificaciones singulares en las que se autorizan
ampliaciones
Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak

Edificaciones singulares que se consolidan
Finkatzen diren eraikin bereziak

Construcciones autorizadas en "Planta baja",
"Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana",
"Terrazas" y otros
"Behe-solairua", "Behegainean", edo "Erdisotua",
"Etxadi-patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan
baimendutako eraikuntzak

Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre
rasante"
Lursailetakako espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak

Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre
rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público"
en superficie
Lursailetakako espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak eta gainazalean "erabilera
publikoko" zortasunaren mende daudenak

"Órdenes de edificación" aplicables a las "parcelas"
"a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
Eraikuntza-maikak "a.20 Zabalguene aurretiko
bizilegiak" eta "a.21 Antzinako zabalgueneko
bizilegiak" lursailen aplikagarriak

AMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU
NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU
PARTIKULARRAK" DOK.

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y
ÁMBITOS NATURALES (AN)"

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI
BALDINTZAK

1. CONDICIONES DE EDIFICACION
Y DOMINIO

1:2,000 ESKALA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE SAN SEBASTIAN

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

0 10 40 100
metros

A.U. "GR.03 SAGÜÉS" (Gros)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde con la ladera de Ulía que se asoma a la Zurriola e incluye los terrenos ganados en su día al mar con ocasión de la creación de un nuevo frente marítimo y que hoy conforman la explanada de Sagüés.

Cuenta con una primera alineación de edificios que forman el frente del paseo de José Miguel Barandiarán y otra, en segunda línea frente al litoral, a la que dan acceso las calles San Blas y Zemoriya.

Limitado al Norte y Este por la ladera de Ulía, al Sur por la Avenida de Navarra y al Oeste por la Playa de la Zurriola, tiene una superficie de 45.583 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* El objetivo de intervención prioritario que el presente Plan establece para este ámbito es la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, y dotacionales, con el fin de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos. Para ello se propone:

- Consolidar básicamente el patrimonio urbanizado y edificado, definiendo las pautas de intervención sobre el mismo, posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria y definiendo al efecto las pautas de intervención sobre unos y otro, dando continuidad al proceso en curso.
- Favorecer la recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.
- Remodelar la explanada de Sagüés consolidándola como "espacio libre público" e integrando en dicho lugar la implantación de un centro de talasoterapia y de un nuevo hotel, así como de un equipamiento deportivo orientado a actividades relacionadas con el mar (práctica del surf y otros), ampliando así la oferta terciaria, dotacional, recreativa y de ocio.

La citada área de servicio queda integrada en el Subámbito denominado "GR.03.1 Sagüés Iparra" delimitado en este Plan.

- Consolidar las dotaciones existentes: docente (Instituto Xabier Zubiri), deportiva (frontón), etc., así como las de aparcamiento en subsuelo.
 - Consolidar la playa de Gros, así como el frente litoral, posibilitando la continuidad del paseo marítimo hacia Mompás.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (ya sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en

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

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, la zona de servidumbre de protección y, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la línea de edificación existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de estas Normas Particulares.

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 / GR.03 – Residencial de ensanche" (Superficie: 36.871 m²)

1.1.1.- Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra" (Superficie: 15.506 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
 - * Sobre rasante: 8.400 m²(t)
 - * Bajo rasante
(usos principales y auxiliares): 9.600 m²(t)
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
Dichos parámetros son los establecidos en estas mismas Normas Particulares, con el rango propio de la ordenación pormenorizada (epígrafe IV).

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".

1.1.2.- Resto de la Zona Global (Superficie: 21.365 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
 - * Sobre rasante.
 - En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la

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

aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.

- Parcela "b.20.1" (Hotel). Se consolida la edificabilidad existente
- Parcela "g.00.1" "Corazón de María":
La edificabilidad podrá ser incrementada con la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

- * Bajo rasante.
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, 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:
 - Las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación, a la variante de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común"

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan (documento "2.1"), sobre la base de las determinaciones pormenorizadas establecidas, a su vez, en estas Normas Particulares.

- Parcela "b.20.1"
Se consolida la forma de la edificación existente
- Parcela "g.00.1" (Corazón de María):
Se consolida la edificación existente, autorizándose la modificación del perfil de cubierta, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "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

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

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 para la zona global "A.20" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "A.30 / GR.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 7.221 m²)

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 el mismo, 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 sobre rasante.
- * 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 propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

1.3.- Zona "E.10 / GR.03 – Sistema General Viario" (Superficie: 1.491 m²)

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (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.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este 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 reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante

- En las parcelas de tipología "a.2", "a.30" y "b.20", la edificabilidad física es coincidente, en general, con la edificabilidad urbanística determinada para cada una de ellas en la presente Norma Particular.
- En el caso de la parcela "b.20.2" la edificabilidad física es igual a la urbanística asignada al Subámbito "GR.03.1" que la contiene - 8.400 m²(t)-
- En las parcelas de tipología "g.00", la edificabilidad física es la resultante de las condiciones de edificación establecidas para cada una de ellas.

* Bajo rasante

- Con carácter general, 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).
- En la parcela "b.20.2", la edificabilidad física es la asignada al Subámbito "GR.03.1" que la contiene - 9.600 m²(t)-

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

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

- * Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra"(parcela "b.20.2").
 - Parcela "b.20.2"
 - . Sobre rasante:
 - * Perfil de edificación: VI
 - * Altura de edificación: 22,00 m.
 - . 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.
 - La definitiva y precisa determinación de las citadas condiciones requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle que contemplará asimismo la ordenación y la urbanización del conjunto de la explanada de Sagüés. Se autoriza la ordenación de un 10% de la edificabilidad en vuelos u otros elementos singulares fuera de la envolvente establecida para la parcela "b.20.2" según el gráfico "1b" incluido en estas Normas Particulares.
- * Parcela "g.00.1" (Corazón de María):

Se autoriza la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".
- * Parcela "g.00.2" (Instituto Xabier Zubiri).

Se consolida en las actuales condiciones de edificabilidad y volumetría, autorizándose el cubrimiento parcial del área de recreo al aire libre.
- * En el resto de las parcelas la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general.

D.- Condiciones particulares de dominio.

Se establece una servidumbre de acceso a la parcela "h.00" a través de la parcela "b.20.2" del subámbito "GR.03.1".

La cubierta de la edificación en la parte de la parcela en la que se limita el perfil a una planta alta, estará sometida a servidumbre de uso público, al menos, en un 80% de su superficie.

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

E.- Condiciones 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.

A.- Subámbito "GR.03.1. Sagüés Iparra".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado II: Convento del Corazón de María (Avenida de Navarra, 1)

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 determine el planeamiento especial a promover en la materia.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

A.- Condiciones de actuación:

El Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra" constituye el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.10".

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Tratándose del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.10", dichas condiciones serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Coeficientes de ponderación de usos:

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En todo caso y en ese contexto, el coeficiente de ponderación de aplicación referido a la edificabilidad proyectada en el subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra" y destinada a uso terciario será el siguiente: 5,40.

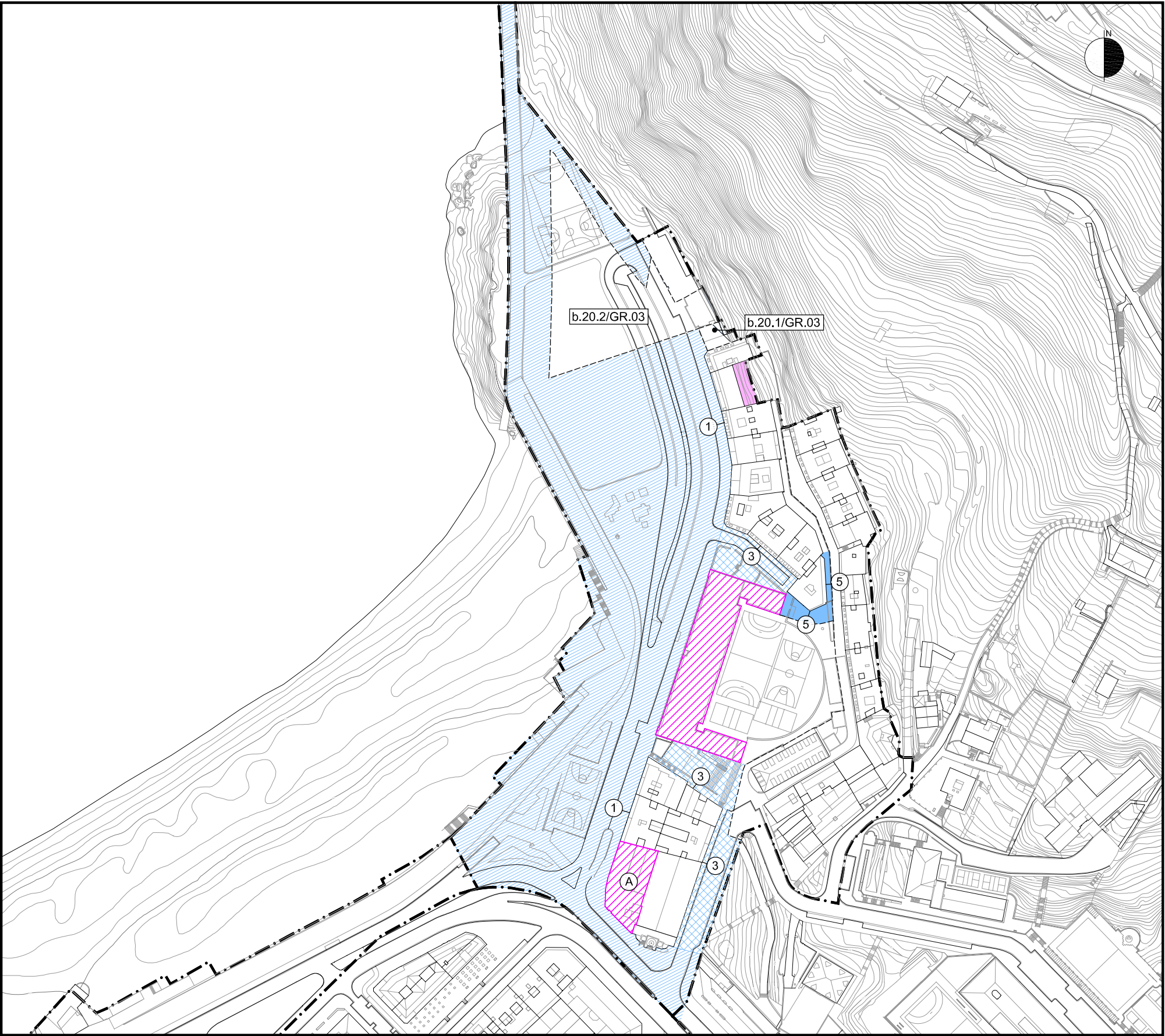
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental 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

- 1a. Condiciones de Edificación y Dominio.
- 1b. Condiciones de Edificación. Parcela "b.20.2"

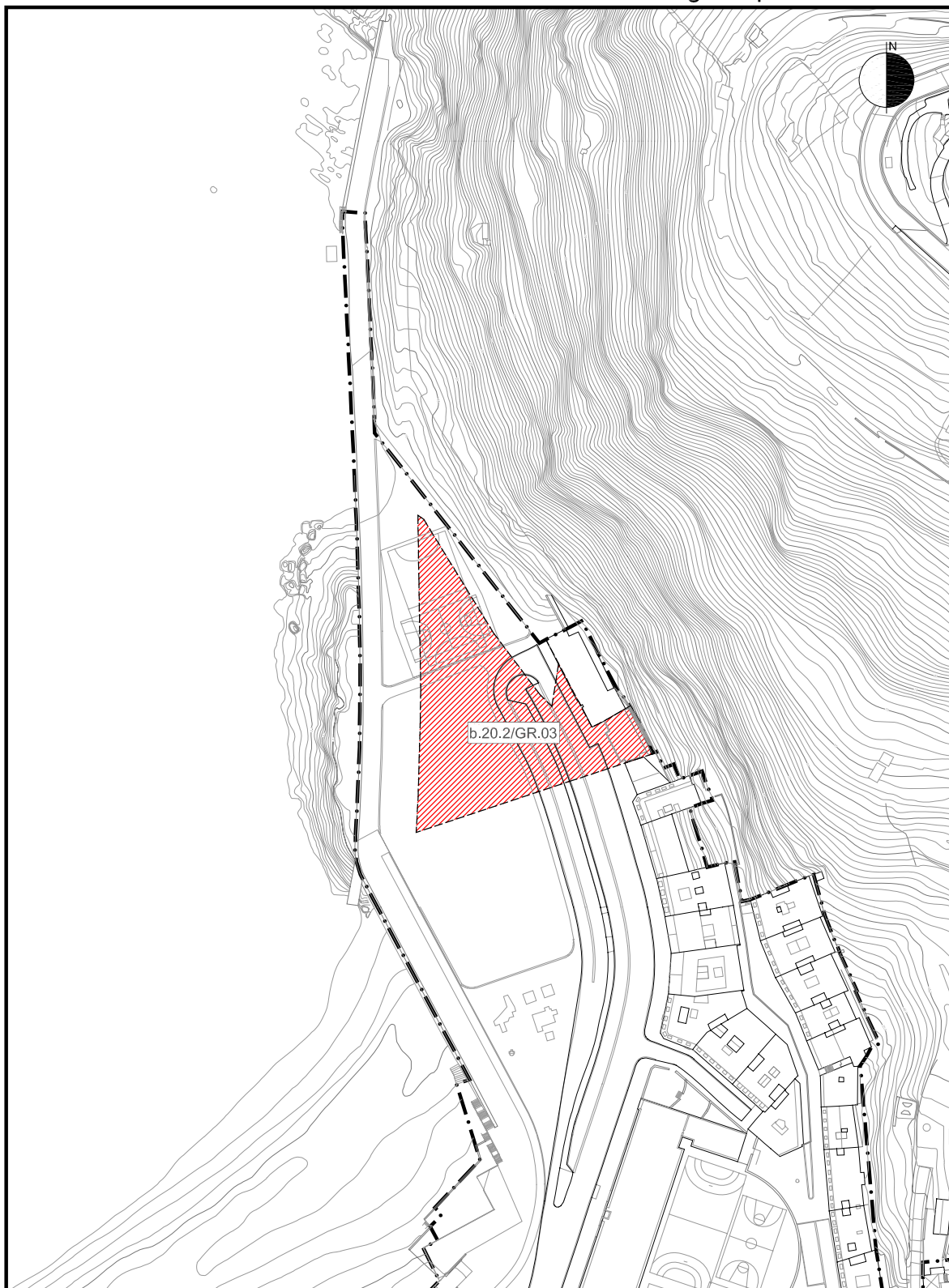
"GR.03 Sagües"



- "Espacios" de "Primer Orden"
- "Espacios" de "Segundo Orden"
- "Espacios" de "Tercer Orden"
- "Espacios" de "Cuarto Orden"
- "Espacios" de "Quinto Orden"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
- Edificaciones singulares que se consolidan
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante"
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

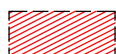
1a. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
Parcelas "a.2"

Parcela "b.20.2/GR.03" - Subámbito "GR.03.1 Sagües Iparra"



1b. CONDICIONES DE EDIFICACION

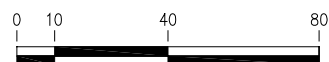
ESCALA 1:2.000



Parcela Edificable



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN OROKORRAREN BULEGOA
OFICINA DEL PLAN GENERAL