

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO OCTAVO

Normas Particulares para las A.I.U.

"CENTRO" (CE)

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

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



INDICE GENERAL:

DOCUMENTO "A". MEMORIA

Libro Primero

I. Introducción

II. Propuesta de Ordenación

Libro Segundo

Cuadros de Características de la Ordenación

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

Libro Primero

Normas Generales

Libros Segundo a Decimoséptimo

Normas Particulares para las A.I.U.

Anexo

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

DOC."C". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO / PROGRAMA DE ACTUACION

Libro Primero

Estudio Económico-Financiero / Programa de Actuación

Libro Segundo

Anexos

DOCUMENTO "D". PLANOS

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO OCTAVO

Normas Particulares para las A.I.U.

"CENTRO" (CE)

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

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



Donostiaiko Udalak
Ayuntamiento de San Sebastián

EQUIPO DE TRABAJO:

DIRECCION:

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

EQUIPO REDACTOR:

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

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

COLABORACIONES EXTERNAS:

Información y diagnóstico socio-urbanísticos:

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

Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:

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

Tráfico y Sistema de Transporte:

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

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Área Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

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

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

Xabier Lizaurre Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

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

Xabier Lizaurre Sukia, Biólogo

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

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

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

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

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

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Ángel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Domínguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

INDICE GENERAL:

LIBRO PRIMERO

Normas Generales

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

ANEXO

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

**Documento "B"
NORMAS URBANISTICAS**

INDICE:

CENTRO	Pág.:
- A.I.U. CE.01 "Urgull-Santa Clara"	1
- A.I.U. CE.02 "Puerto"	4
- A.I.U. CE.03 "Parte Vieja"	12
- A.I.U. CE.04 "Ensanche"	19
- A.I.U. CE.05 "San Bartolomé"	50
- A.I.U. CE.06 "Amara Zaharra"	58
- A.I.U. CE.07 "Paseo de Miraconcha"	64

PLANOS (Escala: 1/2.000):

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

**Libro Octavo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Centro" (CE)**

A.I.U. "CE.01 URGULL-SANTA CLARA" (Centro)

(SUPERFICIE: 234.260 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de ambas Areas -"Monte Urgull" e "Isla de Santa Clara"- en su uso actual de "parques", y, rehabilitación, y mejora de sus condiciones de uso y accesibilidad.
- * Rehabilitación, puesta en valor y preservación de las construcciones y elementos de interés histórico existentes, fundamentalmente en el ámbito de "Urgull", procedentes de la antigua fortaleza militar.
- * Formulación de un "plan especial" de protección y ordenación para cada una de las Areas afectadas -"Urgull" y "Santa Clara"- que defina un programa ordenado e integrado de intervención e inversiones a realizar para la materialización de los objetivos de ordenación propuestos, y formule la asignación de responsabilidades al respecto a las diferentes administraciones eventualmente afectadas.

No se condiciona, en cualquier caso, la realización de intervenciones con esos objetivos a la previa aprobación del "plan".

- * Se proponen los siguientes objetivos para la formulación del "plan especial" y el desarrollo del Área:
 - Consolidación geotécnica del terreno en ambas Areas, así como del "muro de costa" del "Paseo Nuevo", para lo que el "plan especial" definirá las acciones necesarias, y, en su caso, los estudios complementarios a realizar.
 - Regeneración de la vegetación y arbolado.
 - Estudio histórico-arqueológico y rehabilitación del patrimonio de interés existente.
 - Rehabilitación de la urbanización -red de caminos, áreas de estancia, infraestructuras de servicios, incluyendo el tratamiento del "Paseo Nuevo".
 - Estudio de viabilidad y conveniencia de la implantación de medios mecánicos de acceso al parque de "Urgull" y al "Castillo de la Mota".
 - Definición de propuestas de reutilización del "Castillo de la Mota".
- * 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, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" del presente "Libro Octavo".

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

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONAS F.100/CE.01.1 ("Urgull") / F.100/CE.01.2 ("Santa Clara")**
(Parque / S.G.)
(Superficie: 234.260 m²)
("Urgull": 196.760 m² / "Santa Clara": 37.500 m²)

- Condiciones particulares de edificación:
- Se remiten al "plan especial" propuesto.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- | | |
|---|--|
| * Clasificación del Suelo: | - SUELO URBANO |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN |
| * Programa de Actuación: | - EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General. Formulación y tramitación del "plan especial" en un plazo de dos (2) años . |
| * Condiciones de financiación de acciones de inversión de carácter general: | - Las responsabilidades de inversión corresponderán en cada caso a las administraciones competentes, ajustándose a las previsiones del "plan especial", una vez éste se formule. |

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación:

- Dotaciones:

· "Espacios libres":	
- "f.110.1/CE.01" ("Monte Urgull") (S.G.):	157.030 m²
- "f.110.2/CE.01" ("Isla de Santa Clara") (S.G.):	37.500 m²
- Total:	194.530 m²
· "Equipamiento comunitario":	
- "g.000.1/CE.01" ("Castillo de la Mota"):	5.660 m²(p) / 1.657 m²(t)
- Resto de "parcelas" delimitadas:	3.570 m²(p) / 506 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

En tanto el "plan especial" previsto no se formule no se autorizan intervenciones de nueva edificación. Condiciones de edificación"-.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Consolidación geotécnica del terreno en el "Monte Urgull" y la "Isla de Santa Clara".
- * Reparación del "muro de costa" y de la urbanización del "Paseo Nuevo".
- * Regeneración de la vegetación y arbolado en el "Monte Urgull" y la "Isla de Santa Clara".
- * Rehabilitación de las fortificaciones y de la urbanización -red de caminos, áreas de estancia, infraestructuras de servicios- en el "Monte Urgull".
- * Implantación, en su caso, de medios mecánicos de acceso al parque de "Urgull" y al "Castillo de la Mota".

4.-CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Actuación asistemática".

A.I.U. "CE.02 PUERTO" (Centro)

(SUPERFICIE: 58,210 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Convalidación del "Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja y el Puerto" formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente -actualmente pendiente de presentación la documentación refundida que recoge el contenido de la resolución de "aprobación definitiva"- y de la calificación del ámbito como "Zona de Rehabilitación Integrada".

Dicha convalidación, no excluye, sin embargo la propuesta de dos modificaciones en el régimen urbanístico establecido por el "plan especial":

- Una ampliación del límite del Área con el objetivo de incorporar a la misma los terrenos del "Paseo Nuevo" afectados por la ampliación del "Aquarium" proyectada, la cual se incluye expresamente entre las intervenciones propuestas por el Plan General.

El suelo incorporado incluye, asimismo, el ámbito ocupado por el "Bar El Aquarium" -colindante con el anterior-, el cual se propone consolidar -dicha consolidación estará condicionada al informe favorable de la Dirección de Costas del M.O.P.T.-.

- La exclusión, en atención a las razones que más adelante se exponen, de las edificaciones residenciales existentes en el "Muelle de la Jarana" de la "zona portuaria", y en consecuencia del "dominio público marítimo-terrestre".

- * Los criterios de intervención fundamentales de dicho "plan especial" son los siguientes:

- Consolidación de la instalación portuaria, dependiente de la Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, así como de los "usos" y "edificaciones" "no portuarios" existentes en su ámbito -se exceptúan algunas edificaciones menores ya derribadas-.

- Inclusión en los programas de ayudas públicas para la "rehabilitación" de las construcciones de "vivienda" existentes.

- Previsión de la posibilidad de ejecución de un "garaje" dirigido prioritariamente al "uso privado" -el régimen de detalle aplicable al respecto se fijará por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco- en el "Muelle de la Lasta", que deberá resolver el fuerte déficit de este tipo de dotación en la zona Oeste de la "Parte Vieja".

- * 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 "deslínde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" -20.00 m. a partir de la "ribera del mar"- grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" del presente "Libro Octavo"; y, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la "línea de edificación" existente, que se refleja en el gráfico "2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", de la presente Norma Particular.

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

En todo caso, tal como ya se ha comentado, se propone la exclusión de la "zona portuaria" de las edificaciones residenciales existentes. De ese modo, se pretende dar respuesta a la confusa y conflictiva situación jurídica de las mismas en la actualidad -en numerosos supuestos, una misma vivienda o local se incluye, por un lado, en el citado dominio público, y, por otro, es considerado, incluso a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, como inmueble integrado en el régimen de dominio privado-, y garantizar su definitiva consolidación, sin que, con todo ello y dados los usos a los que están destinadas, se conculque interés público y/o portuario alguno.

Ello conlleva, consecuentemente, la redefinición parcial tanto del mencionado "deslínde" como de la "zona de servidumbre de protección" en el sentido reflejado en el gráfico "2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas" incluido en esta misma "Norma Particular"; redefinición esta que deberá instrumentalizarse mediante los trámites y demás requisitos previstos, entre otros, en los artículos "12.6" de la citada Ley de Costas, y "27" de su Reglamento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.-CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.100/CE.02** (Asentamientos Residenciales Antiguos) **(Superficie: 9.950 m²)**

Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **10.031 m²(t)**
- . "Edificabilidad zonal"⁽¹⁾: **1,01 m²(t)/m²**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y "parámetros reguladores" de la forma de la edificación:
 - Se remiten a lo establecido para cada "parcela" por el "plan especial".

- * **ZONA E.300/CE.02** (Zona Portuaria / S.G.) **(Superficie: 48.620 m²)**

Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **3.828 m²(t)** (Incluye edificios de "equipamiento comunitario")
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y "parámetros reguladores" de la forma de la edificación:
 - Se remiten a lo establecido para cada "parcela" por el "plan especial".

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELLO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE** (Con las modificaciones que se introducen en el presente proyecto).
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - En caso de resultar procedente, se aplicarán los coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General. No se establecen plazos para las acciones previstas.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Ampliación del "Aquarium":
 - **Sociedad titular.** (Ejecución en régimen de "cesión" del "derecho de superficie")
 - Aparcamiento "Muelle de la Lasta":
 - Operación autofinanciada en régimen de "concesión administrativa".

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el "Plan Especial de Rehabilitación del Puerto y la Parte Vieja".

En lo que respecta a los suelos del Area no afectados por el citado "plan" -ampliación del "Aquarium"- las citadas condiciones se definen en el plano "**3. Zonificación Pormenorizada**" del presente "**Libro VIII**" -Documento "B. Normas Urbanísticas"-.

- * Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

. Superficie de "Parcelas a.100":	4.680 m²
. "Superficie de techo" (Existente) ⁽¹⁾ :	8.473 m²(t)
. Viviendas (Nº):	116 viv.
. Tamaño medio vivienda:	73,04 m²(t)/viv. (Incluye "usos auxiliares)
. Intensidad del "uso de vivienda":	115,1 viv./Ha.

- "Usos terciarios" e
"industriales" ("2^a cat."):

. "Parcelas a.100" (Locales "planta baja"):	1.438 m²(t)
. "Parcela c.200/CE.02.1" (Usos hostelería):	120 m²(t)

- Dotaciones:

. "Garajes" ("Uso privado". Proyectado): "Muelle de la Lasta":	360 plazas
. "Espacios libres" "f.110.1/CE.02" ("Paseo de los Curas"):	2.620 m²

- . "Equipamiento comunitario":

- "g.000.1/CE.02" ("Museo del Mar"):	662 m²(p) / 737 m²(t)
---	--

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- | | |
|--|--|
| - "g.000.2/CE.02"
("Aquarium". Privado):
. "Superficie de parcela":
. "Aprovechamiento edificatorio": | 2.962 m²(p)
(617 m ² [p] exist. / 2.345 m ² [p] ampliac.)
4.208 m²(t)
(1.608 m ² [t] exist. / 2.600 m ² [t] ampliac.)
(Incluso "aprovechamiento bajo rasante".
Posible disposición de construcciones
"sobre rasante" hasta 260 m ² [t]) |
| - "Capilla del Muelle"
("Parcela a.100"): | -- / 269 m²(t) ("No lucrativo") |

2. - CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se remiten a lo establecido por el "plan especial" convalidado, con excepción de la ampliación del "Aquarium" cuya definición se formula en el gráfico **"1. Condiciones de edificación (Ampliación del "Aquarium de San Sebastián)"** de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Obras establecidas por el "plan especial" convalidado.
- Urbanización complementaria de la "ampliación" del "Aquarium".

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Ejecución asistemática".

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

La totalidad de las obras de urbanización previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

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

Se remiten al "plan especial" convalidado.

* Plazos de ejecución:

No se establecen fuera de los ya señalados para las intervenciones urbanísticas de carácter general en el epígrafe **II.2.** de la presente Norma Particular.

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

IV.- GRAFICOS

- 1.- Condiciones de edificación (Ampliación del "Acuario de San Sebastián")
- 2.- Aplicación de la Ley de Costas

A.I.U. "CE.03 PARTE VIEJA" (Centro)

(SUPERFICIE: 106.460 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Convalidación del "Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja y el Puerto" formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente -actualmente pendiente de presentación la documentación refundida que recoge el contenido de la resolución de "aprobación definitiva"- y de la calificación del ámbito como "Zona de Rehabilitación Integrada".
- * Desafectación de los terrenos incluidos en el Area, actualmente integrados en la "zona portuaria", y también, por lo tanto, en el dominio público marítimo-terrestre. En todo caso, a esos efectos se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.100/CE.03** (Asentamientos Residenciales Antiguos) (Superficie: 106.460 m²)

- Condiciones particulares de edificación:	
. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾	
- "Usos residenciales" ("Parcelas a.100" y "a.600"):	266.327 m²(t)
- "Usos terciarios" ("Parcelas c.000"):	1.501 m²(t)
- Total:	267.828 m²(t)
. "Edificabilidad zonal" ⁽¹⁾ :	2,52 m²(t)/m²
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y "parámetros" reguladores de la forma de la edificación:	
- Su definición se remite a lo establecido de forma particularizada para cada "parcela" por el "plan especial" convalidado.	

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas-.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Ayudas públicas a la "rehabilitación" privada, en las condiciones de participación de las diferentes administraciones competentes establecidas por el "plan especial" convalidado y la legislación vigente aplicable.

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el "plan especial" convalidado.

* Características de la ordenación⁽¹⁾

- "Usos residenciales":

. Superficie de "parcelas":	
- "Parcelas a.100":	47.091 m ²
- "Parcela a.600" ("Convento de St ^a Teresa"):	3.309 m ²
- Total:	50.400 m²
. "Superficie de techo" (Existente):	
- "Vivienda":	216.845 m ² (t)
- "Usos auxiliares":	5.330 m ² (t)
- Total "uso de vivienda":	222.175 m²(t)
- "Residencia colectiva" ("Convento de St ^a Teresa"):	1.884 m ² (t)
- Total "usos residenciales":	224.059 m²(t)
. Viviendas (Nº):	2.004 viv.⁽²⁾
. Tamaño medio vivienda:	105,65 m²(t)/viv. (Incluye "usos auxiliares)
. Intensidad del "uso de vivienda":	188,2 viv/Ha.

- "Usos terciarios":

. "Parcelas a.100":	
- Locales "planta baja" :	40.572 m ² (t)
- "Plantas altas":	1.696 m ² (t)
- Total:	42.268 m²(t)
. "Parcela c.000.1/CE.03" ("Pequeño Casino"):	1.501 m²(t) / 303 m²(t)br⁽³⁾
. Total "usos terciarios":	43.769 m²(t) / 303 m²(t)br

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ Otras 99 viviendas adicionales -4,7% del total de 2.103 existentes- se destinan a otros usos; ≈ 315 viviendas -15,0% del total- están "vacías"; y, ≈ 1.689 -80,3% del total- están "ocupadas".

⁽³⁾ m²(t)b.r.: "Metros cuadrados de techo" "bajo rasante".

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

- Dotaciones:

. "Garajes" ("Plaza de Zuloaga". "Uso privado):	310 plazas
. "Espacios libres" (f.110):	
- f.110.1/CE.03 ("Plaza de la Trinidad"):	1.908 m ²
- f.110.2/CE.03 ("Plaza de Zuloaga"):	4.040 m ²
- f.110.3/CE.03 ("Plaza de Lasala"):	900 m ²
- f.110.4/CE.03 ("Plaza de la Constitución"):	1.944 m ²
- f.110.5/CE.03 ("Plaza de Sarriegi"):	1.640 m ²
- Total "f.110/CE.03":	10.333 m² (4,91 m²/viv.)
. "Equipamiento comunitario" ⁽¹⁾	
- "Equipamiento No Determinado" (g.000):	
. "Casa del Guarda" ("Parcela g.000.1/CE.03"):	530 m ² (p) / 289 m ² (t)
. "Palacio Goikoa" ("Parcela g.000.7/CE.03"):	868 m ² (p) / 2.095 m ² (t) / 806 m ² (t)br
. Total (g.000):	1.398 m²(p) / 2.384 m²(t) / 806 m²(t)br
- "Centros Docentes" (g.100):	
. Públicos: "Escuelas de Urgull" ("Parcela g.000.3/CE.03"):	908 m ² (p) / 1.800 m ² (t)
. - "Ikastola Orixé" ("Parcela g.000.5/CE.03"):	320 m ² (p) / 893 m ² (t)
. Privados: - "Colegio Miguel Elizaran" ("Parcela g.000.4/CE.03"):	314 m ² (p) / 1.549 m ² (t)
. Total "g.100":	1.542 m²(p) / 4.242 m²(t)

⁽¹⁾ Las "parcelas de equipamiento comunitario" se clasifican con arreglo a las diferentes variantes que se establecen en "Libro Segundo. Cuadros de Características de la Ordenación" del "Documento A. Memoria", aun cuando dicha clasificación no se considera a los efectos de la Calificación Pormenorizada. Los datos reseñados [-] corresponden a "equipamientos" que ocupan "parcelas a.100 de uso residencial".

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

- "Centros Institucionales ("g.300"):	
. Administración Central (g.310):	
"Comandancia de Marina":	
("Parcela g.000.6/CE.03")	130 m ² (p) / 650 m ² (t) / 130 m ² (t)br
. Gobierno Vasco (g.320):	
Edificio P ^a Lasala nº 2	
("Parcela g.000.8/CE.03"):	515 m ² (p) / 2.971 m ² (t) / 505 m ² (t)br
. Total "g.300" :	645 m ² (p) / 3.261 m ² (t) / 635 m ² (t)br
- Centros Sanitarios y Asistenc. (g.400):	
. Centros Sanitarios (g.410. Públicos):	
Centro de Salud ("Antigua Audiencia")	
("Parcela g.000.9/CE.03"):	434 m ² (p) / 1.554 m ² (t) / 418 m ² (t)br
. Centros Asistenciales	
(g.420. Públicos):	
Hogar del Pensionista "Kai Alde":	-- / -- [365 m ² (t)]
. Total "g.400" :	434 m ² (p) / 1.554 m ² (t) / 418 m ² (t)br [365 m ² (t)]
- Centros Socioculturales y Recreativos ("g.500"):	
. Centros Culturales "g.510" (Públicos):	
- "Museo de San Telmo"	
("Parcela g.000.10/CE.03"):	4.123 m ² (p) / 7.054 m ² (t); 1.000 m ² (t) proyectados
- "Biblioteca Municipal"	
("Parcela g.000.11/CE.03"):	530 m ² (p) / 1.434 m ² (t) / 530 m ² (t)br
- "Sociedad Aranzadi"	
("Convento de Santa Teresa")	
("Parcela g.000.12/CE.03"):	1.260 m ² (p) / 2.173 m ² (t)
- "Teatro Principal"	
("Parcela a.100"):	-- / -- [1.280 m ² (t) / 608 m ² (t)br]
. Centros Culturales "g.510" (Privados):	
"Fundación Doctor Camino"	
("Parcela a.100"):	-- / -- [395 m ² (t)]
. Total "g.510" :	5.913 m ² (p) / 11.661 m ² (t) / 530 m ² (t)br [1.675 m ² (t) / 608 m ² (t)b.r]
. Centros Sociales y Recreativos ("g.520") (Públicos):	
- "Cofradía Gastronómica"	
("Parcela g.000.13/CE.03"):	266 m ² (p) / 484 m ² (t)
- "Sociedad Fotográfica"	
("Parcela g.000.14/CE.03"):	228 m ² (p) / 456 m ² (t) / 168 m ² (t)br
. Total "g.520" :	494 m ² (p) / 940 m ² (t) / 168 m ² (t)br

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

. Centros Religiosos "g.530":	
- "Iglesia de San Vicente" ("Parcela g.000.15/CE.03"):	2.010 m ² (p) / 1.337 m ² (t)
- "Iglesia de Santa María" ("Parcela g.000.16/CE.03"):	2.773 m ² (p) / 3.910 m ² (t)
- Total "g.530" :	4.783 m²(p) / 5.247 m²(t)
. TOTAL "g.500" :	11.190 m²(p) / 17.848 m²(t) / 698 m²(t)br [1.675 m²(t) / 608 m²(t)br]

Totales "equipamiento comunitario g":

. En "Parcelas g.000":	
- Público:	9.792 m ² (p) / 20.960 m ² (t) /
- Privado:	2.557 m ² (t)br
. Total en "Parcelas g.000":	5.417 m²(p) / 7.689 m²(t) 15.209 m²(p) / 29.649 m²(t) / 2.557 m²(t)br
. En "Parcelas a.100":	
- Público:	-- / -- [1.645 m ² (t) / 608 m ² (t)br]
- Privado:	-- / -- [395 m ² (t)]
. Total "g" en "Parcelas a.100":	-- / -- [2.040 m ² (t) / 608 m ² (t)br]

Totales:

- Público:	22.605 m ² (t)
- Privado:	8.084 m ² (t)
- TOTAL "g" :	31.689 m²(t) / 3.165 m²(t)br (16.57 m ² (t)/viv.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se remiten a lo establecido por el "plan especial" convalidado.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se remiten a lo establecido por el "plan especial" convalidado.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Ejecución asistemática".

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

La totalidad de las obras de urbanización previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

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

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

Se remiten a lo establecido por el "plan especial" convalidado.

- * Plazos de ejecución:

Se remiten a lo establecido por el "plan especial" convalidado.

A.I.U. "CE.04 ENSANCHE" (Centro)

(SUPERFICIE: 637.670 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * El Area "**CE.04 Ensanche**", comprende, con algunas modificaciones, el territorio afectado por el "**Plan Especial del Área R**", formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente, coincidiendo sustancialmente con el ámbito de los "ensanches" "**Cortázar**" y "**Oriental**".

Dichas modificaciones, son, la exclusión -por razones obvias de coherencia con la sistemática de división territorial establecidas para el conjunto del Área Urbana- del denominado en el citado plan "**Sector 6. Paseo de Colón**", el cual se identifica en el presente proyecto como **Area "GR. 01 Gros (I)"**; y de la totalidad de las edificaciones residenciales del "**Sector 1. Estación de Amara**", que se integran en el **Area "CE.06 Amara Zaharra"**; y, en sentido contrario, la incorporación de las edificaciones del tramo inicial del "**Paseo de Miraconcha**" -hasta el edificio nº8 del mismo-, que responden asimismo a una tipología edificatoria de "ensanche", y, constituyen un ámbito morfológico y territorial unitario con el resto del Área.

- * El objetivo de intervención prioritario que el presente proyecto establece para este ámbito es la potenciación paralela y equilibrada de sus funciones residenciales y de su papel de "centro de negocios" y de "ocio" del Área Metropolitana Donostialdea/Bajo Bidasoa, entendiendo que en ese equilibrio, entre otros aspectos, reside en gran medida su singularidad y su extraordinaria riqueza como hecho urbano. Para ello, se propone:

- **Preservar de forma rigurosa los trazados urbanos y el patrimonio arquitectónico del "Ensanche"**, que constituyen, la base fundamental de esa calidad ambiental y ese equilibrio funcional; posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la "fábrica" edificatoria, que, en muchos casos, presenta condiciones funcionales y constructivas notoriamente obsoletas.

Con ese objetivo se recogen en sus aspectos fundamentales, los criterios de intervención del "Plan Especial del Área R", que ha resultado, a lo largo de sus años de vigencia, un instrumento válido para la regulación del citado proceso de renovación, sin perjuicio de la conveniencia del ajuste de algunas de sus definiciones normativas, y, de la necesidad de su complementación para regular con mayor precisión otros aspectos -complementación que el "plan", en parte, ya preveía-.

- **Favorecer la ocupación residencial de los edificios rehabilitados y contener el proceso de progresiva terciarización administrativa**, prohibiendo la nueva ocupación de edificios completos por usos de este tipo.
- **Potenciar el desarrollo de la actividad comercial, y, de la oferta cultural, recreativa y de ocio.**
- **Reorganizar el sistema de transporte en el "Ensanche"** y en el conjunto del Área Urbana -y, en última instancia, en la totalidad del Área Funcional de Donostialdea-, con el objeto de que el progresivo incremento de la movilidad en vehículo privado, no lleve al "Ensanche" como núcleo central de la ciudad, a situaciones de colapso de dicha movilidad, y, a un deterioro inadmisible de su calidad ambiental.

Para ello, se deberá potenciar de forma prioritaria el sistema de transporte público; regular de forma selectiva el acceso de vehículos privados llevando los aparcamientos de "uso público" -"rotación"- a los distribuidores periféricos de penetración al "Ensanche" -Ribera del Urumea- y reservando los aparcamientos centrales para "uso privado" -"residentes"-; y, destinar a uso predominantemente peatonal los ejes centrales de la "malla" de calles en dirección Norte/Sur.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- **Reordenar y renovar la urbanización del "Bulevar" y "Alderdi Eder"** -intervenciones a financiar y ejecutar como parte de la construcción de los "aparcamientos" propuestos- lo que, junto con las peatonalizaciones resultantes de la nueva ordenación del sistema viario, debe constituir un factor fundamental para la mejora de la calidad ambiental del "Ensanche" y de su atractivo comercial.
- * **Regulación de las intervenciones sobre la "fábrica" edificatoria del "Ensanche"** (Modificaciones propuestas al contenido normativo del "Plan Especial del Área R"):
 - Ambito y condiciones generales de "edificación" aplicables a las diferentes zonas:
 - . Como ya se ha señalado, se incluyen en el ámbito del "Ensanche", las edificaciones que responden a esta tipología existentes en el "Paseo de Miraconcha" -hasta el nº 8-; las situadas entre la "Calle Zubietza" y el "Paseo de la Concha"; y, las de la fachada Sur de la "Calle San Bartolomé" –nº 13 a 35-, incluidas las últimas en el ámbito del Plan del Área "R", pero cuya ordenación se remitía a un nuevo expediente.
 - . El conjunto de las construcciones del "Ensanche", con excepción de las "no catalogadas" correspondientes a los dos primeros ámbitos señalados en el epígrafe anterior, se adscribe a la variante de "calificación pormenorizada" "**a.210 Residencial de Ensanches Antiguos**", variante de las "Parcelas a.200", aplicable asimismo en el conjunto del "área urbana" a los edificios con "fachadas permanentes" que responden a esa tipología -"Ensanches"- construidos en base a las "Ordenanzas Municipales de Edificación" anteriores a la "revisión" de las mismas de Septiembre de 1944.
- Disposiciones dirigidas a la preservación del patrimonio arquitectónico del "Ensanche".

Las Ordenanzas Reguladoras de "edificación" y "uso" establecidas para este tipo de "calificación" recogen, con diversos reajustes que más adelante se describen, el contenido de la normativa anteriormente vigente en el Área "R".

Las dos "zonas" excluidas de su aplicación, se adscriben a la variante de "calificación" "**a.200 Residencial de Ensanche (Común)**", cuyas Ordenanzas Reguladoras, a su vez, recogen, debidamente actualizado, el contenido de las "Ordenanzas Municipales de Edificación" de Septiembre de 1944 y sus posteriores reajustes y complementaciones, aplicables, de acuerdo con el Plan General anteriormente vigente, al resto de las "parcelas" con una tipología de "ensanche" existentes en el Área Urbana.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

Dichas modificaciones son las siguientes:

- Revisión del listado de "fachadas permanentes" -esta denominación sustituye a la de "edificio permanente"-.

Esta revisión supone, por una parte, la exclusión de la "catalogación" de algunas "fachadas" originarias muy modificadas, con intervenciones poco respetuosas con sus características iniciales, y, en general de escasa calidad constructiva y de diseño; y, por otra, en sentido contrario, la inclusión de diversas "fachadas", correspondientes a edificios de la "Calle San Bartolomé", antes no considerados; de varios edificios que el Plan calificaba como "derribables" de forma poco coherente, entre ellos se encuentran algunos de los escasos ejemplos de arquitectura de la década 1930/1940 de referencias "racionalistas" más o menos depuradas, existentes en el "Ensanche"-, y, algunas muestras de arquitectura más reciente que se han considerado representativos y de más calidad, los cuales, junto a los anteriores, deben preservarse como ejemplo de la cultura arquitectónica de estos períodos en la evolución del "Ensanche".

- Autorización de la demolición -exigiendo su posterior "reconstrucción filológica"- de las "fachadas permanentes" terminadas con "revocos" moldurados sencillos, reproducibles fácilmente, y construidas con mamposterías de baja calidad, que presenten problemas relevantes de estabilidad durante la ejecución de las obras de "sustitución" del resto de la edificación.
- Con carácter general para todas las intervenciones sobre "fachadas permanentes" y "edificios catalogados", se establece un mecanismo de "consulta previa" al Ayuntamiento -y, en determinados casos a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral-, en el cual se determinará esa posibilidad, y, se definirán de forma detallada los elementos a preservar -aunque sean desmontados- y, los trabajos de "levantamiento" y descripción de la "fachada" y sus elementos, a realizar para garantizar posteriormente una reproducción rigurosa de sus condiciones originales.
- Se establecen diversas disposiciones de detalle, que buscan con carácter general un mayor rigor constructivo y una mayor calidad artesanal en la rehabilitación de los elementos "catalogados", prohibiendo la sustitución de elementos de piedra natural labrada por otros de "piedra artificial", o los chapeos externos de elementos de "piedra de sillería" deteriorados.
- Se definen criterios de intervención particularizados sobre los "edificios y conjuntos catalogados", en base a la tipificación establecida en el Decreto de Gobierno Vasco "189/1990, de 17 de Julio, sobre actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado"⁽¹⁾, y, se establece, en los casos en que se autorizan posibles obras de "reforma" o "ampliación", el requisito del informe favorable vinculante de la Dirección de Cultura de la Diputación Foral.

⁽¹⁾ El mismo se utiliza de forma general como referencia por los departamentos de Cultura de Gobierno Vasco y Diputaciones en las intervenciones sobre el "patrimonio edificado de interés".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- Disposiciones -recogidas en las Ordenanzas Reguladoras de las "Parcelas a.210"- dirigidas a establecer con claridad, en las intervenciones de nueva edificación, y, en general, en el tratamiento de todos los elementos de nueva construcción no sujetos a la obligación de reproducción "filológica" de elementos preexistentes, una libertad de tratamiento arquitectónico suficiente, - objetivo que el Plan Especial del Área "R" ya planteaba de forma nítida-, excluyendo la imposición de criterios "imitativos" de la arquitectura originaria del "Ensanche" -dudosamente defendibles desde una perspectiva cultural rigurosa- los cuales, además, hasta el momento, se han materializado, en general, con escaso rigor constructivo y de diseño, y, con un exceso de ornamentación gratuita, inexistente en la arquitectura citada.

Dichas disposiciones establecen que la nueva edificación opte, alternativamente, en lo que al tratamiento de la "fachada" se refiere, por una reconstrucción "filológica" rigurosa de alguna fachada existente; por una solución intermedia de "referencia compositiva general" a las pautas de la edificación originaria, con libertad de diseño en los tratamientos de detalle; o, por una solución de libertad compositiva, en la que se elimina la posibilidad de "vuelos" en las "plantas altas".

En las "cubiertas", se establece con carácter general la posibilidad del tratamiento "no imitativo", que permite -en las intervenciones de sustitución de la edificación con mantenimiento de "fachada catalogada"- diferenciar con claridad ésta última del resto de la nueva construcción, y, se restringe la posibilidad de disposición de "buhardillas" y "torreones", los cuales se han utilizado en muchas de las recientes intervenciones realizadas, de forma abusiva y poco rigurosa en su tratamiento, configurando una imagen arquitectónica mixtificada que poco tiene que ver con la arquitectura originaria del "Ensanche".

- Nueva regulación -recogida asimismo en las Ordenanzas Reguladoras aplicables a las "Parcelas a.210"- del remate superior de las edificaciones por encima de la "cornisa", modificando las condiciones establecidas por el Plan Especial las cuales dan lugar a soluciones de "cubierta amansardada" de hasta tres "plantas" que nacen directamente del plano de "fachada", con una presencia visual a todas luces excesiva, la cual, con frecuencia, se agudiza por la disposición de grandes "buhardillas" tratadas con materiales pétreos.

Alternativamente, se plantea una regulación uniforme del "perfil de cubierta", que se aplicará con carácter general a todas las edificaciones residenciales -incluidas las sujetas a las Ordenanzas Generales de "Ensanche"-. La misma tomará como referencia el extremo superior de la "fachada" del "ático", cuando éste se autorice, y, en el resto de los casos, el extremo superior de la "fachada", con un "retranqueo" de 0,45 m..

- Las partes de las Ordenanzas del Plan Especial que definían condiciones "edificación" y "uso" de carácter genérico y "no particular" -todas aquellas que no se refieren a la regulación de la forma de la edificación, a la preservación del patrimonio edificado existente, o, a aspectos secundarios del tratamiento estético de las edificaciones- no se recogen en las Ordenanzas Reguladoras del presente proyecto, remitiéndose la nueva formulación de su contenido a las Ordenanzas Urbanísticas Municipales que deberán desarrollar el mismo.
- Se incorpora asimismo a las Ordenanzas reguladoras del Plan -aplicándose con carácter general a todas las "Parcelas a.200"- la nueva formulación de las Ordenanzas de implantación de "usos de garaje" en el Área "R" -tramitadas anteriormente como complemento del Plan Especial-, la cual simplifica el complejo sistema de autorización establecido, con el objeto de hacer más viable la

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

implantación de garajes en las primeras "parcelas" que lo soliciten en cada calle y "manzana", si bien se mantienen las mismas restricciones respecto a la apertura de rampas adicionales.

- Por último, se debe señalar, que no se toma en consideración el expediente de "modificación" del Plan Especial referido al edificio de la antigua C.A.M. -no ejecutado-, que posibilitaba, con un criterio notoriamente contrario a los objetivos del Plan, la demolición de varias "fachadas permanentes" -una de ellas de interés relativamente singular-.

* **El objetivo de contención del proceso de "terciarización administrativa"** se concreta en el mantenimiento de la normativa anteriormente vigente, la cual prohíbe la implantación "usos" de este tipo en edificios completos o en las "plantas altas" por encima de la "primera".

Sin embargo, dicha prohibición se matiza excluyendo de ella determinados usos como los "hoteleros", o, los "teatros" y "cines", de interés evidente dado el modelo de ciudad propuesto, centrándose la prohibición de forma directa y exclusiva en los "usos administrativos" -"oficinas" y "terciarios diversos", "privados" o "públicos"-.

Al respecto se debe señalar la necesidad de mejorar los mecanismos de control de la ocupación puntual de las "plantas altas" de la edificación residencial por oficinas, despachos profesionales y otros usos similares, los cuales resultan escasamente operativos en la actualidad.

- * **Entre las acciones de desarrollo y mejora de la actividad comercial, y de las dotaciones culturales, recreativas y de ocio** que se prevé desarrollar en período de vigencia del Plan cabe señalar las siguientes:
 - Peatonalización de los ejes centrales del "Ensanche" en dirección Norte/Sur -"Plaza de Bilbao / Bulevar", "Calle Loiola y tramo final de Hernani", incluidas ambas en el "Plan de Tráfico de la zona Centro" y, posible extensión futura a las "Calles Hondarribia / Garibai"-, y, reordenación del "Bulevar" que incluye la peatonalización de su lado Norte.
 - Reordenación y actualización del sistema de explotación del conjunto "Mercado de la Bretxa / Pescadería", configurándolos como un centro comercial moderno, que se convierta en principal foco de atracción comercial de la zona central de la ciudad.
- Asimismo, deberá renovarse y remodelarse con similares objetivos el "Mercado de San Martín".
- Creación de un "salón de ferias y exposiciones" alternativo al existente en los "bajos" de la Casa Consistorial, los cuales, previsiblemente, deberán ser ocupados por servicios administrativos municipales. Localizaciones adecuadas para ellos podrían ser el "Mercado de San Martín" -como complemento de su remodelación y renovación- o, el "centro cívico" previsto en el Área "CE.05 San Bartolomé".
 - Acondicionamiento del complejo deportivo municipal de "La Perla".
 - Implantación definitiva del "Conservatorio Elemental y Medio", una vez materializada la prevista segregación del "Conservatorio Superior".
 - Rehabilitación con destino a "usos terciarios" del Cine "Bellas Artes", de titularidad privada.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- * **Rehabilitación, reordenación y ampliación de la Casa Consistorial** y de las Oficinas Municipales de la "Calle Easo" -ocupación completa de ambos edificios-.
- * **Reurbanización y reordenación de espacios públicos deteriorados.** Las intervenciones más significativas a señalar son las de el "Bulevar" y los jardines de "Alderdi Eder", como parte ambas de las intervenciones de construcción de "aparcamientos" previstas.
- * **Construcción del nuevo puente de la Plaza del Centenario,** que evitará el paso por el "Ensanche" de los vehículos que desde "Gros" se dirijan hacia "Aiete", "El Antiguo" e "Ibaeta".
- * **Soterramiento de la "playa de vías" de la "Estación de Easo"** y construcción sobre ella de la nueva "estación de autobuses interurbanos". La propuesta, que supone el mantenimiento del edificio de la "Estación de Easo" existente - posible relación con los nuevos andenes soterrados por medios mecánicos-, posibilita una adecuada relación intermodal entre ambos sistemas de transporte, así como con el transporte público urbano -"carriles bus" de las calles "Easo" y "Urbietza"- y con los distribuidores principales de acceso y salida rodados del centro urbano -márgenes del "Urumea" y "Errondo" / "Sancho el Sabio"-, y presenta unas condiciones de centralidad óptimas.

La intervención posibilita la penetración -opcional y "no programada" en su ejecución- del trazado del "ferrocarril" hasta la "Plaza de Cervantes", conectándolo funcionalmente con el "eje Este / Oeste" de transporte público, y, permitiendo un servicio directo a la "Playa de la Concha" y al núcleo central de actividad del "Ensanche".

La ejecución de dicha penetración, se deberá coordinar, sin embargo, y, en su caso, condicionar, a una ordenación globalizada de los sistemas de transporte en el Área Funcional "Donostialdea / Bajo Bidassoa", en la que se deben tomar en consideración opciones como la implantación del "ferrocarril ligero" Irun / Lasarte, recogidas en el presente Plan General.

La intervención de "soterramiento" incluye, asimismo, fuera del ámbito del Área "CE.04", el soterramiento del trazado del "Topo" desde la vaguada de "Morlans"; la modificación del trazado del "Ferrocarril Donostia / Bilbao"; la construcción del tramo "Amara / glorieta de Lazkao" del vial "Amara / Ibaeta"; y, el acondicionamiento del nuevo trazado del "Paseo de Errondo" sobre el soterramiento del "Topo", que deberá dirigir el tránsito de vehículos desde la "Calle Urbietza" y el nuevo "Puente del Centenario" hacia el vial "Amara / Ibaeta", previstos todos ellos en el ámbito del Área "AM.09 Morlans Behera".

La entrada en funcionamiento del nuevo vial del "Paseo de Errondo" y del nuevo puente, exigirán, asimismo, el reacondicionamiento del trazado viario en el conjunto de la "Plaza del Centenario".

- * **Supresión de la gasolinera de la "Plaza Easo".**
- * **Progresiva implantación del "Plan de Tráfico":**
 - Cambios de sentido en los ejes "Okendo / Etxaide", "Legazpi / Idiakoz / Bergara", "Andia / Camino" y "Peñaflorida / Bengoetxea" con el objeto de facilitar los movimientos de salida del "Ensanche" hacia "Amara" y "Gros".
 - Peatonalizaciones.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- Reforzamiento del sistema de transporte público y centralización de paradas de autobuses en el nuevo "Bulevar".
- Reordenación y ampliación del sistema de "aparcamientos" en subsuelo de titularidad pública, tanto de "rotación" -"uso público"- como de "residentes" -"uso privado"-, aspecto este último en el que se producirá un importante déficit en el futuro, como consecuencia del aumento progresivo del índice de motorización, y, del incremento del número de viviendas, según avance el proceso de renovación de las construcciones del "Ensanche".

Con el objetivo de dar respuesta a esa demanda se propone la ocupación completa por "residentes", a medio plazo, de los "aparcamientos" de la "plaza Easo", del "Paseo de la Concha" y la "Plaza del Buen Pastor"; y, la construcción con ese mismo "uso" de los del "Bulevar" -una planta se destinaría a "rotación"- y "Alderdi Eder". A ellos se sumarán las plazas que se vayan realizando en las "parcelas residenciales".

Como "aparcamientos de rotación" se utilizarían el de la "Plaza de Okendo", una parte del previsto en el "Bulevar", que se integraría funcionalmente en el anterior; y, el previsto en la "Plaza del Centenario".

- * El subsuelo del Área se cataloga en su práctica totalidad como "zona arqueológica", correspondiendo una parte relevante de la misma a la **"Zona Arqueológica del Casco Histórico"**, en la que se localizan los restos de las antiguas fortificaciones demolidas para la construcción del Ensanche.

Como consecuencia de esta catalogación, las obras de excavación del subsuelo por debajo de la cota "+ 4,00 m.", y, concretamente, las correspondientes a los "aparcamientos" subterráneos previstos en el "Bulevar" y en los jardines de "Alderdi Eder", así como las de los "garajes" privados que se construyan en las "parcelas de uso residencial", exigirán la previa realización de una "prospección arqueológica", determinando el Departamento de Cultura de la Diputación Foral, a la vista de los resultados de la misma, la eventual necesidad de un "proyecto arqueológico".

La primera de las intervenciones señaladas, en la que la construcción del "aparcamiento" afecta parcialmente a los restos de la "Muralla", incluirá la eventual incorporación a los espacios de acceso público -"bajo rasante" o "en superficie"- de las partes de ésta con más valor -"Cubo Imperial"- que, se propone preservar.

- * Ante la dificultad de la definición desde el presente proyecto de una normativa de intervención pormenorizada para cada uno de los "elementos" y "edificios catalogados" en el Término Municipal - significativamente numerosos en el caso del Área "CE.04"-, se propone, con ese objetivo, la formulación de un **"plan especial de protección"** del **"patrimonio urbanístico catalogado"**.

Dicho "plan especial" deberá definir de manera particularizada para cada edificación, las condiciones de posible intervención, en el caso de los edificios "catalogados"; la "catalogación" de otros elementos de interés adicionales a la "fachada", en el caso de los de "fachada catalogada"; completar, y, revisar en su caso, las Ordenanzas de Edificación desde esa perspectiva de protección; y, establecer las condiciones de intervención en el subsuelo, en el ámbito afectado por las "zonas arqueológicas" delimitadas -previsible "calificación de bien cultural" de la Zona Arqueológica del Casco Histórico-.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- * 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 "deslínde" 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" del presente "Libro Octavo" del "Documento C. Normas Urbanísticas".

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

En todo caso, a los efectos de la definitiva determinación de esas cuestiones, se estará a lo que resulte del expediente de deslinde incoado en el tramo comprendido entre el Real Club Náutico y el Peine de los Vientos, una vez analizadas en el mismo las alegaciones planteadas por el Ayuntamiento.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/CE.04** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 535.906 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾
 - "Usos residenciales" ("Parcelas a.200"):
 - . Existente: **1.410.375 m²(t)**
 - . Total ordenado (Estimado): **1.418.775 m²(t)**
 - "Usos terciarios no determinados" ("Parcelas c.000"): **18.285 m²(t)**
 - "Usos hoteleros" ("Parcelas c.300"): **16.177 m²(t)**
 - Total: **1.453.237 m²(t)**
- . "Edificabilidad zonal": **2,71 m²(t)/m²**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de la edificación.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

"Parcelas a.200":

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

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

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

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- "Parcelas" "c.000" y "g.000"

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

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

- Condiciones particulares de "uso":

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

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

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

. "Parcelas c.000":

- "Parcela c.000.1/CE.04" ("Kutxa. Oficina principal"):

- . "Uso característico":
- . "Usos autorizados":
 - * **"Oficinas"**.
 - * **"Usos comerciales"**.
(De "2^a categoría")
 - * **"Usos terciarios diversos"**.
 - * **"Equipamiento institucional"** y **"sociocultural"**.

- "Parcela c.000.2/CE.04" ("Bellas Artes"):

- . "Usos característicos":
 - * **"Oficinas"**.
 - * **"Hoteleros"**.
 - * **"Usos comerciales"**.
(De "2^a categoría")
 - * **"Usos recreativos"**
(Cines y teatros)
 - * **"Terciarios diversos"**.
 - * **"Otros usos recreativos"**.
 - * **"Usos comerciales"**.
(De "3^a categoría")
 - * **"Equipamiento comunitario"**.
- . "Usos autorizados":

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- * **ZONA E.120/CE.04** (Vías Urbanas / S.G.) **(Superficie: 88.964 m²)**
- * **ZONA E.200/CE.04** (Zona Ferroviaria / S.G.) **(Superficie: 12.800 m²)**
 - Condiciones particulares de "edificación":
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **6.400 m²(t)**
 - . "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,50 m²(t)/m²**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" (Parcela "e.220.1/CE.04". "Estación de Easo"):
 - Se asigna a la "parcela edificable" delimitada la totalidad del "aprovechamiento edificatorio zonal" establecido.
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **VI / III**
 - "Altura de edificación": **22,50 m.**
 - Condiciones particulares de "uso":
 - . "Uso característico": * **"Estación ferrocarril (E.T./ F.V.)".**
 - . "Usos autorizados":
 - * **"Terciarios"**:
 - "Comerciales". (De "categorías" "1^a", "2^a", "3^a" y "4^a")
 - "Oficinas".
 - "Hoteleros".
 - "Recreativos".
 - "Terciarios diversos"
 - * **"Garaje"**. ("3^a" y "4^a" "categorías", de "uso público")
 - * **"Equipamiento comunitario"**. (En sus modalidades compatibles con el "uso característico")

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELO URBANO.**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**
- * Régimen general de asignación de "aprovechamientos urbanísticos":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas-.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- * Condiciones de financiación de las inversiones de carácter general:
 - Construcción del puente de la "Plaza del Centenario":
 - Aparcamientos en "espacios públicos":
 - Intervenciones edificatorias en la "Estación de Easo":
 - Penetración soterrada del "Topo" hasta la "Plaza de Cervantes" (Acción "no programada"):
 - Acondicionamiento de las instalaciones de "La Perla":
 - "Conservatorio de Música" (Elemental y Medio):
 - Renovación de los mercados de "La Brecha", "Pescadería" y "San Martín":
 - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián (Su costo se imputa al desarrollo del Área "EG.02 Paseo del Urumea" de acuerdo con lo establecido en el "convenio urbanístico" formulado al respecto).⁽¹⁾
 - Operaciones autofinanciadas, en régimen de "concesión administrativa".
 - Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.
 - Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.
 - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y operación autofinanciada, en régimen de "concesión administrativa".
 - Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y Departamento de Cultura y Deportes de la Diputación Foral (Condiciones a establecer en el "convenio" que se deberá formular al respecto).
 - Operaciones autofinanciadas en régimen de "concesión administrativa".

⁽¹⁾ En elaboración.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

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

Se asigna ese rango normativo a las siguientes determinaciones:

- Nueva calificación de "parcelas" destinadas a "usos característicos" de "oficinas", "usos recreativos" -con excepción de los "teatros" y "cines"-, "usos terciarios diversos" y "equipamiento institucional".
- Calificación pormenorizada asignada a las parcelas "g.000" grafiadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de las presentes Normas Particulares.
- Asignación de "variantes" de "calificación" "a.200 Comunes" y "a.210" a las "Parcelas a.200 Residenciales de Ensanche" establecidas en el gráfico "**1. Condiciones de edificación y dominio**" de la presente Norma Particular.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro VIII" - Documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- Características de la ordenación⁽¹⁾:

* "Usos residenciales"

("Parcelas a.200" y "g.000"):

- Superficie de "Parcelas a.200":	244.441 m²(p)
- "Superficie de techo"("Parcelas a.200"). Uso efectivo como "vivienda":	
. Existente:	
- "Vivienda"("Entreplantas" y "plantas altas"):	1.082.222 m ² (t)
- "Usos auxiliares" ("Planta baja"):	30.854 m ² (t)
- "Usos auxiliares" ("Sótanos"):	44.331 m ² (t)
- Total existente ("Sobre rasante"):	1.113.076 m²(t)
. Nuevo desarrollo (Vivienda en "plantas altas") ⁽²⁾	8.400 m²(t)
. Totales ("Sobre rasante"):	
- Total "uso de vivienda":	1.090.622 m²(t)
- Total "usos auxiliares" ("Planta baja"):	30.854 m²(t)
- Total ("Sobre rasante"):	1.121.476 m²(t)
- Viviendas (Nº) ("Parcelas a.200"):	
. Existentes:	7.398 viv. ⁽³⁾
. Nuevo desarrollo (Estimado) ⁽²⁾ :	390 viv.
. Total (Estimado):	7.788 viv.
- Residencias colectivas ("Parcelas g.000. Existentes):	5 resid. colec.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ Se ha estimado un ritmo de renovación de 6 parcelas/año, el cual, en el período de vigencia nominal del Plan General - 10 años- afectaría a 60 "parcelas", con un incremento medio del 10% del "aprovechamiento edificatorio" de cada "parcela" y 90,0 m.(t)/viv. de "superficie de techo" media por vivienda, lo que daría lugar a un incremento total de 8.400 m²(t) y 390 viv..

⁽³⁾ ≈ 865 viv. -10,4%- se destinan a otros usos; ≈ 1.560 viv. -18,9%- están "vacías"; y, ≈ 5.838 viv. -70,7%- "ocupadas".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- Tamaño medio vivienda (Parcelas a.200")
(Existente excluidos "usos auxiliares"): **146,28 m²(t)/viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda"
(Existente): **150.9 viv./Ha.**
- * **"Usos terciarios" y "equipamiento institucional"**
("Parcelas a.200", "c.000" y "c.300"):
 - **"Parcelas a.200":**
 - . "Superficie de techo":
 - "Oficinas" y "equipamiento institucional" ("Plantas altas"): **114.374 m²(t)**
 - "Usos comerciales", "oficinas" y "equipamiento institucional" ("Plantas bajas"): **182.925 m²(t)**
 - Total "usos terciarios" y "equipamiento institucional" ("Sobre rasante"): **297.299 m²(t)**
 - "Usos comerciales", "oficinas", "equipamiento institucional" ("Bajo rasante"): **181.583 m²(t)**
 - **"Parcelas c.000"**
("Usos terciarios" exclusivamente):
 - . "Superficie de parcelas": **3.682 m²(p)**
 - . "Superficie de techo":
 - "Sobre rasante":
 - . Existentes: **17.235 m²(t)**
 - . Proyectados (Ampliación "Bellas Artes"): **1.050 m²(t)**
 - . **Total:** **18.285 m²(t)**
 - "Bajo rasante": **4.382 m²(t)**
 - **"Parcela c.300"**
("Hotel M^a Cristina". "Usos hoteleros")
 - . "Superficie de parcela": **4.443 m²(p)**
 - . "Superficie de techo":
 - "Sobre rasante": **16.177 m²(t)**
 - "Bajo rasante": **3.467 m²(t)**
 - **Totales "superficie de techo"**
"usos terciarios" y "equipamiento institucional":
 - . "Sobre rasante": **331.761 m²(t)**
 - . "Bajo rasante": **89.432 m²(t)**

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

* Dotaciones:

- Sistema de Comunicaciones:

. "Aparcamientos" y "garajes":	
- "Aparcamientos" en viales (Estimados.	
"Uso mixto público/privado"	
-sistema OTA-):	3.250 plz..
- "Garajes" de "uso público"	
("Rotación"):	
. Existentes:	
- "Jardines de Okendo":	760 plz.
- "Paseo de La Concha":	630 plz. (A suprimir 315 plz.)
- "Plaza del Buen Pastor":	300 plz. (A suprimir 300 plz.)
- "Plaza Easo":	260 plz. (A suprimir 260 plz.)
- Total existentes:	1.950 plz. (Resultantes: 1.075 plz.)
. Proyectados:	
- "Bulevar":	260 plz.
- "Plaza del Centenario":	500 plz.
- Total proyectados:	760 plz.
. Total "garajes uso público":	1.835 plz.⁽¹⁾
- "Garajes" de "uso privado"	
("Residentes"):	
. "Bajo rasante" de "espacios públicos":	
- Existentes:	
. "Plaza del Buen Pastor":	415 plz.
. "Plaza Easo":	133 plz.
. Total existentes:	548 plz.
- Proyectados:	
. "Plaza de Vinuesa":	240 plz.
. "Bulevar":	260 plz.
. "Paseo de La Concha":	315 plz.
(Cambio "uso púb."/ "uso priv.")	
. "Plaza del Buen Pastor":	300 plz.
(Cambio "uso púb."/ "uso priv.")	
. "Plaza Easo":	260 plz.
(Cambio "uso púb."/ "uso priv.")	
. "Jardines de Alderdi Eder":	400 plz. (No programado)
. "Paseo del Arbol de Gernika":	300 plz. (No programado)
. Total proyectados:	2.075 plz.
- Total "bajo rasante":	2.623 plz.
. En "Parcelas a.200" y "g.000"	
(Existentes estimados):	
. Total "garajes" de "uso privado":	1.550 plz.
. Total aparcamientos y garajes:	4.173 plz. (Estándar result.: 0,46 plz./viv.) 9.285 plz.

⁽¹⁾ 450 plazas adicionales en el Area "CE.05 San Bartolomé", y otras 500 plazas en el "Kursaal", Area "GR.01 Gros (I)"

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

· Estación de Easo" (e.200.1/CE.04):	
- Superficie de "parcela":	10.240 m²(p)
- "Aprovechamiento edificatorio":	
. Existente:	1.760 m ² (t)
. Ampliación:	4.640 m ² (t)
. Total:	6.400 m²(t)
- " <u>Espacios libres</u> "(f.110):	
. "Boulevard" (f.110.1/CE.04):	
- Existente:	6.972 m ²
- Proyectado:	6.628 m ²
Total:	13.600 m ²
. "Jardines de Alderdi Eder" (f.110.2/CE.04):	23.280 m ²
. "Paseo de La Concha" (f.110.3/CE.04):	12.560 m ²
. "Plaza de Gipuzkoa" (f.110.4/CE.04):	4.816 m ²
. "Jardines de Okendo" (f.110.5/CE.04):	6.272 m ²
. "Jardines de Santa Catalina" (f.110.6/CE.04):	2.880 m ²
. "Plaza de Zaragoza" (f.110.7/CE.04):	1.800 m ²
. "Plaza de Zubia" (f.110.8/CE.04):	920 m ²
. "Plaza del Buen Pastor" (f.110.9/CE.04):	7.960 m ²
. "Plaza Easo" (f.110.10/CE.04):	5.400 m ²
. "Parque de Amara" (f.110.11/CE.04):	11.960 m ²
. "Parque Araba" (f.110.12/CE.04):	2.600 m ²
. "Paseo de los Fueros (f.110.13/CE.04):	16.280 m ²
. Total "espacios libres" (f.110):	
- Existente:	103.700 m ²
- Proyectado:	6.628 m ²
Total (f.110):	110.328 m² (12,7 m²/viv.)

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- <u>"Equipamiento comunitario"</u> (g) ⁽¹⁾	
. "Equipamiento No Determinado" (g.000):	
"Colegio Los Angeles" (Privado)	
("Parcela g.000.2/CE.04"):	309 m²(p) / 1.351 m²(t) / 283 m²(t)br
. "Centros Docentes" (g.100):	
- Públicos:	
. "Centro Educ. Especial Zuloaga"/	
Guardería ("Parcela g.000.1/CE.04"):	1.050 m ² (p) / 1.370 m ² (t) / 457 m ² (t)br
. "Escuelas de Amara"	
("Parcela g.000.20/CE.04"):	2.422 m ² (p) / 4.345 m ² (t) / 1.469 m ² (t)br
. H.A.B.E. Euskaltegia	
("Parcela a.200"):	-- / -- [961 m ² (t) / 352 m ² (t)br]
. Total "g.100" públicos:	3.472 m²(p) / 5.715 m²(t) / 1.926 m²(t)br [961 m ² (t) / 352 m ² (t)br]
- Privados:	
. Colegio San José	
("Parcela a.200"):	-- / -- [3.253 m ² (t) / 704 m ² (t)br]
. Total "g.100":	3.472 m²(p) / 5.715 m²(t) / 1.926 m²(t)br [4.214 m ² (t) / 1.056 m ² (t)br]
. "Centros Institucionales ("g.300"):	
- Administración Central (g.310):	
. Banco de España	
("Parcela g.000.9/CE.04"):	891 m ² (p) / 4.125 m ² (t) / 783 m ² (t)br
. Edificio I.N.E.M.	
("Parcela a.200"):	-- / -- [4.211 m ² (t) / 646 m ² (t)br]
. Delegación Ministerio Hacienda	
("Parcela a.200"):	-- / -- [5.846 m ² (t) / 1.912 m ² (t)br]
. Total "g.310":	891 m²(p) / 4.125 m²(t) / 783 m²(t)br [10.057 m ² (t) / 2.558 m ² (t)br]
- Gobierno Vasco (g.320):	
. Edificio Andía, 13	
("Parcela a.200"):	-- / -- [4.706 m ² (t) / 588 m ² (t)br]
. Edificio Idiaquez, 6	
("Parcela a.200"):	-- / -- [2.989 m ² (t) / 1.000 m ² (t)br]
. Edificio Easo, 10	
("Parcela a.200"):	-- / -- [2.939 m ² (t) / 402 m ² (t)br]
. Juzgados Territoriales	
("Parcela g.000.16/CE.04"):	2.154 m ² (p) / 7.531 m ² (t) / 2.903 m ² (t)br

⁽¹⁾ Las "parcelas de equipamiento comunitario" se clasifican con arreglo a las diferentes variantes que se establecen en "Libro Segundo. Cuadros de Características de la Ordenación" del "Documento A. Memoria", aun cuando dicha clasificación no se considera a los efectos de la Calificación Pormenorizada.

Los datos reseñados [--] corresponden a "equipamientos" que ocupan "Parcelas a.200 de uso residencial".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- . Edificio San Martín, 48
("Parcela a.200"):
Total "g.320":
- / -- [1.460 m²(t) / 260 m²(t)br]
2.154 m²(p) / 7.531 m²(t) /
2.903 m²(t)br
[12.094 m²(t) / 2.250 m²(t)br]
- Diputación Foral (g.330):
 - . "Palacio Foral"
("Parcela g.000.8/CE.04"):
 - 2.220 m²(p) / 11.990 m²(t) /
2.059 m²(t)br
 - / -- [2.665 m²(t) / 669 m²(t)br]
- . "Hacienda Foral"
("Parcela a.200"):
- . Edificio Prim, 21
("Parcela a.200"):
- . **Total "g.330":**
- / -- [1.433 m²(t) / 421 m²(t)br]
2.220 m²(p) / 11.990 m²(t) /
2.059 m²(t)br
[4.098 m²(t) / 1.090 m²(t)br]
- Ayuntamiento (g.340):
 - . "Casa Consistorial"
("Parcela g.000.6/CE.04"):
 - 5.447 m²(p) / 6.297 m²(t) /
4.098 m²(t)br
 - . "Edificio Easo"
("Parcela g.000.19/CE.04"):
 - Oficinas Municipales
(Urdaneta, 13):
 - Conservatorio de Música:
 - Parque de Bomberos:
 - Total "Edificio Easo":
 - . **Total "g.340":**
 - . **Total "g.300":**
- / -- [13.707 m²(t) /
6.106 m²(t)br
13.329 m²(p) / 37.353 m²(t)/
11.851m²(t)br
[26.249 m²(t) / 5.898 m²(t)br]
- . Centros Sanitarios y Asistenciales (g.400):
 - Centros Sanitarios (g.410):
 - . "Casa de Socorro"
("Parcela a.200"):
 - . **-- / -- [439 m²(t)]**
 - Centros Asistenciales (g.420):
 - . Guardería (c/Prim)
("Parcela a.200"):
 - . "Hogar del Pensionista" (c/Idiakoz)
("Parcela a.200"):
 - . **Total "g.420":**
 - . **Total "g.400":**
 - / -- [229 m²(t) / 180 m²(t)br]
 - / -- [186 m²(t) / 88 m²(t)br]
 - / -- [415 m²(t) / 268 m²(t)br]
 - / -- [854 m²(t) / 268 m²(t)br]

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

· Centros Socioculturales y Recreativos ("g.500"):	
- Centros Culturales "g.510":	
. "Cine Teatro Victoria Eugenia" ("Parcela g.000.7/CE.04):	2.640 m ² (p) / 8.925 m ² (t) / 2.324 m ² (t)br
. "Centro Cultural Koldo Mitxelena" ("Parcela g.000.21/CE.04):	1.754 m ² (p) / 5.657 m ² (t) / 1.754 m ² (t)br
. Total "g.510":	4.394 m²(p) / 14.582 m²(t) / 4.078 m²(t)br
- Centros Sociales y Recreativos ("g.520"):	
. "Club Naútico" ("Parcela g.000.5/CE.04):	875 m ² (p) / 988 m ² (t)
. "Pabellón Real de Baños" ("Parcela g.000.13/CE.04):	226 m ² (p) / 564 m ² (t)
. Edificio "La Perla" ("Parcela g.000.14/CE.04):	4.223 m ² (p) / 10.463 m ² (t)
. Edificio "La Rotonda" (Espacio libre f.110):	-- / -- [352 m ² (t)]
. Total "g.520":	5.324 m²(p) / 12.015 m²(t) [352 m²(t)]
- Centros Religiosos ("g.530"):	
. Iglesia de los "P.P. Jesuítas" ("Parcela g.000.10/CE.04):	1.596 m ² (p) / 2.990 m ² (t) / 679 m ² (t)br
. Iglesia de los "P.P. Capuchinos" ("Parcela g.000.11/CE.04):	1.796 m ² (p) / 1.883 m ² (t) / 796 m ² (t)br
. Iglesia de las "M.M. Siervas de María" ("Parcela g.000.15/CE.04):	763 m ² (p) / 2.703 m ² (t) / 552 m ² (t)br
. "Catedral del Buen Pastor" ("Parcela g.000.18/CE.04):	4.029 m ² (p) / 4.030 m ² (t) / 2.715 m ² (t)br
. Iglesia de las "M.M. Reparadoras" ("Parcela g.000.17/CE.04):	1.682 m ² (p) / 2.868 m ² (t) / 1.375 m ² (t)br
. Iglesia de los "P.P. Carmelitas" ("Parcela g.000.23/CE.04):	1.020 m ² (p) / 2.720 m ² (t) / 1.001 m ² (t)br
. Total "g.530":	10.886 m²(p) / 17.194 m²(t) / 7.118 m²(t)br
- TOTAL "g.500":	20.604 m²(p) / 43.791 m²(t) 11.196 m²(t)br / [352 m²(t)]

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- . Centros de Servicios Públicos "g.600":
 - Mercado de "La Pescadería" ("Parcela g.000.3/CE.04):
 - . Existente: 2.540 m²(p) / 4.383 m²(t) / 2.080 m²(t)br
 - . Proyectado: 2.527 m²(t)
 - . Total: 6.910 m²(t) / 2.080 m²(t)br
 - Mercado de "La Bretxa" ("Parcela g.000.4/CE.04):
 - . Existente: 2.865 m²(p) / 2.412 m²(t) / 546 m²(t)br
 - . Proyectado (Incluso subsuelo Plaza): 3.000 m²(t) / 4.854 m²(t)br
 - . Total: 5.412 m²(t) / 5.400 m²(t)br
 - Mercado de "San Martín" ("Parcela g.000.12/CE.04): 2.639 m²(p) / 3.358 m²(t) / 1.000 m²(t)br
 - "Correos y Telégrafos" ("Parcela g.000.22/CE.04): 1.752 m²(p) / 4.974 m²(t) / 1.752 m²(t)br
 - **Total "g.600":**
 - . Existente: 9.796 m²(p) / 15.127 m²(t) / 5.378 m²(t)br
 - . Proyectado: 5.129 m²(t)
 - . Total: 20.256 m²(t) / 5.378 m²(t)br
- Totales "equipamiento comunitario g":**
- **En "Parcelas g.000":**
 - . Público: 36.315 m²(p) / 90.594 m²(t) / 28.087 m²(t)br
 - . Privado: 11.195 m²(p) / 18.545 m²(t) / 7.401 m²(t)br
 - . **Total en "Parcelas g.000":** 47.510 m²(p) / 108.466 m²(t) / 30.634 m²(t)br
 - **En "Parcelas a.200" y "otras zonas":**
 - . Público: -- / -- [28.416 m²(t) / 6.518 m²(t)br]
 - . Privado: -- / -- [3.253 m²(t) / 704 m²(t)br]
 - . **Total "g" en "Parcelas a.200":** -- / -- [31.669 m²(t) / 7.222 m²(t)br]
 - **Totales:**
 - . Público: 119.010 m²(t) / 34.605 m²(t)br
 - . Privado: 21.798 m²(t) / 8.105 m²(t)br
 - . **TOTAL "g":** 140.808 m²(t) / 42.710 m²(t)br
(22.85 m²(t)/viv.)

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO

2.1.- Condiciones aplicables en las parcelas "a.200"

2.1.1.- Condiciones de aplicación general

- Las parcelas "a.200" se adscribirán, alternativamente, en cuanto al régimen de edificación en ellas aplicable, a las "variantes" de "calificación" "a.200 Residenciales de Ensanche" (Comunes) o "a.210 Residencial de Ensanche Antiguos", de acuerdo con lo establecido en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular.
- En las parcelas "a.200" se aplicará el régimen general de "uso" establecido para las mismas en la sección **3.2.2** del presente documento de Normas Urbanísticas, con las limitaciones expresamente establecidas en el apartado **II.1** de la presente Norma Particular.

2.1.2.- Condiciones aplicables a las parcelas "a.200" ocupadas por "edificios catalogados"

- Las intervenciones edificatorias sobre los "edificios catalogados" quedarán sujetas en todo caso a las condiciones generales establecidas al respecto en el Título "4. Normas de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado", las cuales se aplicarán de forma prevalente sobre el resto de las condiciones de "uso", "edificación" y "dominio" definidas en el presente Plan General.
- Los "edificios catalogados" de "**Grado I**" quedan sujetos a la modalidad de intervención de "Restauración Conservadora"⁽¹⁾-"variantes" "A" y "B"- y se consolidan -salvo excepción expresa al respecto en la presente Norma Particular- en su actual volumetría.

En los casos que así se establece, sin embargo, se autorizan intervenciones de "ampliación" consistentes en la "adición" de "áticos" o "cubiertas amansardadas" sobre la "cornisa" de la edificación existente.

En tanto no se formule el "Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado" previsto en el presente Plan General, la adscripción a una u otra "variante" de intervención, en los casos en que la misma no se establece en la presente Norma Particular, se definirá en la resolución de la "consulta previa" a la misma que al respecto se deberá formular al Ayuntamiento -artículo **4.3** del presente documento de Normas Urbanísticas-.

Las "ampliaciones" reseñadas se condicionan, sin embargo, en cuanto a su configuración de detalle y a su adaptación específica a los elementos a preservar del edificio existente, a lo que se establezca por el Ayuntamiento en la resolución que adopte al respecto.

⁽¹⁾ Decreto del Gobierno Vasco 189/1.990, de 17 de Julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

Los "edificios catalogados" de "**Grado I**" en "Parcelas a.200" en los que se autorizan intervenciones de "ampliación" son los siguientes:

- . "Avenida de la Libertad nº 21"
(Sede del "Banco Guipuzcoano"): * Adición de una "bajocubierta amansardada" -(b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Calle Getaria nº 13"
(Oficinas de "Iberdrola"): * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Calle Prim nº 15": * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Calle Prim nº 33"
("Colegio de San José"): * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- De igual modo, en tanto no se formule el "plan especial" anteriormente citado, que defina de forma particularizada para los diferentes edificios los elementos sujetos a "catalogación", los edificios de "**Grado II**" se considerarán, en principio, como "edificios de fachada permanente", en los que la "catalogación" afectará exclusivamente a la citada "fachada", aplicándoseles las condiciones de "edificación" establecidas en el artículo **3.2.1.3** del presente documento de Normas Urbanísticas.

Sin embargo, en este caso, la resolución municipal a la "consulta previa" establecida deberá determinar si existen otros elementos cuyo interés cultural o arquitectónico justifica su preservación, aun cuando la misma limite de forma general las posibilidades de intervención sobre el edificio, impidiendo incluso, si fuese necesario, su "vaciado".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- En los casos de "edificios catalogados" la aplicación del régimen de "usos" establecido para las "Parcelas a.200" quedará en todo caso supeditada a su compatibilidad efectiva con los objetivos de preservación de los mismos, establecidos.

2.1.3.- Condiciones aplicables al resto de las parcelas "a.200"

- Las intervenciones edificadorias en las "parcelas" ocupadas por "edificios de fachada permanente" "no catalogados", quedarán sujetas al régimen general establecido al respecto en el artículo 3.2.1.3. del presente documento.
- En las "parcelas" ocupadas por edificios no adscritos a ninguna de las "categorías" anteriormente reseñadas, se autorizará el derribo de los mismos sin limitación alguna.

2.1.4.- Condiciones de edificación singulares aplicables en diversas parcelas "a.200"

a) "Parcelas" con frente al Arbol de Gernika"

- Los edificios con frente al "Paseo del Arbol de Gernika" se retirarán **10,00 m.** de la "alineación de parcela", destinándose este espacio a "terraza" de "uso privado" con una altura máxima de **1,40 m.** y un saliente de **5,00 m.** a contar desde la "alineación de fachada".

Los **5,00 m.** restantes -salvo especificación en contrario en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular- se tratarán como "jardines", quedando prohibida en ellos cualquier edificación.

- Los cierres de los jardines existentes tendrán el carácter de "elementos catalogados", y, cuando su disposición se haya modificado, y se solicite licencia para la ejecución de obras que afecten de forma general a los edificios o locales en los que se sitúan, deberán restituirse a su situación y tratamiento originales.

Se exceptúa de esta obligación el edificio nº1 de la "Calle Prim".

b) "Parcelas" situadas entre la "Calle Zubietu" y el "Paseo de la Concha".

Las edificaciones que ocupen las "parcelas" situadas entre "Calle Zubietu" y el "Paseo de la Concha" se retirarán **9,00 m.** de la "alineación de parcela" en el frente a la calle citada y **4,00 m.** en el frente al "Paseo de la Concha".

Dentro de la altura asignada a la "planta Baja" podrá disponerse un "semisótano" ocupando la totalidad del "fondo" de la parcela, con una "altura en fachada" máxima de **1,40 m.** en la fachada al "Paseo de la Concha" el cual no se computará a los efectos de regulación del "perfil de edificación".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- c) "Parcelas" en el **lado Sur** de la "**Calle San Bartolomé**" (nº 19 en adelante, con exclusión de las señaladas en el apartado siguiente).

Se aplicaran las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" a partir de la "**Calle San Bartolomé**".

Al volumen así definido se le superpondrá un "perfil" de "quinto orden" aplicado a partir de la "alineación de fachada" al "Callejón de San Bartolomé", con un "fondo de edificación" de **15,00 m..**

- d) "Parcelas" con edificaciones no ajustadas a las Ordenanzas que se consolidan en las condiciones de "aprovechamiento" y "forma de la edificación" existentes:

- "**Hotel Orly**".
- **C/ San Bartolomé nº 21/23.**
- **C/ San Bartolomé nº 35.**

2.2.- Condiciones aplicables en las parcelas "destinadas a usos no residenciales"

a) Parcelas" con edificaciones "catalogadas"

- Las edificaciones existentes en las "parcelas de uso no residencial" se "catalogan" como "Grado I", con excepción del "Mercado de San Martín" y de la "Estación de Easo" -que no se "catalogan"-.

- Condiciones de edificación:

En las "parcelas" citadas se aplicarán con carácter general las mismas condiciones de "edificación" que se establecen para las "Parcelas a.200" con construcciones sujetas a una "catalogación" similar.

Las mismas, se consolidan en su actual volumetría, con las excepciones que a continuación se relacionan:

- | | |
|-------------------------------|--|
| . "Mercado de La Pescadería": | * Consolidación en su actual volumetría. Se autoriza sin embargo, el incremento interior del "aprovechamiento edificatorio" "sobre" y "bajo rasante". ("Restauración conservadora tipo B") |
| . "Mercado de La Bretxa": | * Consolidación en su actual volumetría. Se autoriza sin embargo, el incremento interior del "aprovechamiento edificatorio" "sobre" y "bajo rasante". ("Restauración conservadora tipo B") |

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- . "Convento de las RR. MM. Reparadoras" (C/ Easo nº 20):
 - * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en la parte no ocupada por la "nave" de la iglesia en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Convento de las RR. MM. Siervas de María" (C/ San Martín nº 45):
 - * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Convento de los PP. Carmelitas" (C/ Easo nº 75):
 - * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Escuelas de Amara":
 - * Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo A").
- . "Edificio del servicio Municipal de Bomberos":
 - * Adición de un "ático" -(a)- en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B". No se autorizan modificaciones de la "fachada" existente).
- . "Cine Bellas Artes":
 - * Restauración "filológica" del cuerpo de esquina y de la "cúpula" de remate. Adición de un "ático" y una "bajocubierta amansardada" -(a y b; 2a; 2b)- en el resto de la "planta" en las condiciones establecidas con carácter general. ("Restauración conservadora tipo B").

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- Condiciones de "uso":

En las "parcelas" de referencia se aplicarán en cada caso las condiciones de "uso" establecidas con carácter general para las tipologías de "calificación" a las que están adscritas, con las particularidades que para algunas de ellas se definen expresamente en el apartado **II.1** de la presente Norma Particular.

b) Parcelas con edificaciones "no catalogadas"

Las "parcelas" sobre las que se sitúan edificaciones "no catalogadas" se ajustarán a las siguientes condiciones de "edificación" y "uso":

. "Mercado de San Martín":

- Condiciones de "edificación":

* Se autoriza la demolición del edificio existente.

Se formulará un "estudio de detalle" que defina la ordenación funcional y volumétrica de la nueva edificación.

La "altura" total de ésta -incluida la "cubierta"- no podrá sobrepasar la del edificio existente.

No se regula el "perfil de edificación sobre rasante", autorizándose la disposición de tres "plantas" de "sótano".

- Condiciones de "uso":

* Se aplicarán las condiciones generales establecidas para las parcelas "g.000" con las limitaciones que se deducen de las condiciones de implantación de los "usos de equipamiento" en las "zonas A.200".

Se autorizan los "garajes de uso privado" -"residentes"-, prohibiéndose, sin embargo, de forma expresa los de "uso público" -"rotación"-.

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

- . "Estación de Easo": * Se consolida el edificio de la "estación" existente.

La nueva edificación autorizada, para cuya ejecución se exigirá la formulación de un "estudio de detalle", se ajustará a las condiciones de "aprovechamiento edificatorio", a los "parámetros reguladores de la forma de la edificación", y a las "condiciones de uso" establecidos para la "zona E.200/CE.04" en el epígrafe **II.1** de la presente Norma Particular.

2.3.- Condiciones de apertura de accesos a los locales de "garaje"

La autorización de apertura de accesos a "garajes" establecida en el epígrafe 6 del artículo **3.2.2.1.** de las presentes Normas no será aplicable a las "fachadas" a las siguientes calles y plazas del Área "CE.05":

- . "Avenida de la Libertad".
- . "Calle San Martín".
- . "Paseo del Árbol de Gernika".
- . "Calle Miramar".
- . "Calle Urbieto".
- . "Calle Easo".
- . "Plaza del Centenario".
- . "Calle Prim" (Entre la "Plaza del Centenario" y la "Plaza de Bilbao").
- . "Calle Zubia" (Entre la "Calle Easo" y la "Plaza de Zaragoza").

En las calles señaladas, sin embargo, se consolidan los accesos ya existentes.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las obras de "nueva urbanización" más relevantes a señalar son las siguientes:

- Modificación del tratamiento superficial de las calles objeto de peatonalizaciones (Eje "Plaza de Bilbao" / "Calle Getaria" / "Calle Churruca" / "Plaza de Gipuzkoa" / "Calle Elkano"; eje "Calle Loiola" / "Calle Hernani" hasta la "Calle Andia" y eje "Calle Hondarribia" desde la "Calle San Martín" / "Calle Garibai").
- Nuevo aparcamiento "bajo rasante" y reordenación del "Bulevar" / "Calle Igentea".
- Nuevo aparcamiento "bajo rasante" y reurbanización de los "Jardines de Alderdi Eder".
- Nuevo aparcamiento "bajo rasante" y reordenación de la "Plaza del Centenario", ligada a la entrada en funcionamiento del nuevo puente, la estación de autobuses y el nuevo vial de "Errondo".

A.I.U. "CE.04" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Ejecución asistemática".

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

La totalidad de las obras de urbanización previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

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

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. (Sin perjuicio de que las mismas se imputen en determinados casos a los titulares operaciones en régimen de "concesión administrativa").

- * Plazos de ejecución:

No se establecen fuera de los ya señalados para las intervenciones urbanísticas de carácter general en el epígrafe **II.2.** de la presente Norma Particular.

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

IV.- GRAFICOS

1.-Condiciones de edificación y dominio

A.I.U. "CE.05 SAN BARTOLOME" (Centro)

(SUPERFICIE: 53.080 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se propone una importante operación de renovación urbana basada en el "desmonte" de la parte del "Cerro de San Bartolomé" aún existente, lo que supone la eliminación del "Muro de San Bartolomé" y de una parte relevante de las construcciones existentes en el Área.

Los objetivos fundamentales de la intervención son los siguientes:

- Prolongación de la malla viaria del "Ensanche" -calle "Manterola"- hacia el Sur, lo que supone integrar de una forma directa "Amara Zaharra", "San Roque" y "Basoerdi" al área central de la ciudad, superando el estrangulamiento que el "Cerro" produce en dicha malla.

Dicha prolongación exige la modificación del trazado de la "Cuesta de Aldapeta", que se resuelve desplazándolo hacia el Sur, alargando su recorrido y bifurcando su encuentro con la malla del "Ensanche" para embocar con las calles "Urdaneta" y "Larramendi". Con ello se consigue que dicha articulación se produzca de forma más desahogada -frente al congestionado cruce de las calles "Easo" y "San Bartolomé"-, a través de un espacio de gran valor representativo, y, con una notable mejora de la capacidad viaria.

- Renovación de la trama urbana y edificatoria de "Amara Zaharra" y "San Bartolomé" afectada directamente por la intervención -en su mayor parte muy degradada- y, realojo en el Área de sus ocupantes, con cargo -incluso en lo que respecta a la disposición material de las edificaciones necesarias- al desarrollo urbanístico proyectado. Asimismo se prevé la disposición del suelo necesario para el realojo del colegio de la "Compañía de María", en la parte alta del "Cerro", junto al colegio de los "P.P. Marianistas".
- Previsión de una significativa dotación de "espacios libres", actividades "terciarias" y "equipamiento local" y de "nivel ciudad", que descongestione relativamente las zonas próximas del "Ensanche" y constituya un impulso fundamental para la estrategia de "rehabilitación integrada" propuesta para el resto del "barrio" -"Área CE.06 Amara Zaharra"-.
- Eliminación del negativo impacto ambiental que el "Muro" produce en el tramo afectado de la calle "Easo" -ausencia de soleamiento, caída de agua y humedad, ruptura de la continuidad de la actividad urbana en ese lado de la calle-.
- Supresión del cuartel de la "Policía Nacional" en Aldapeta, lo que supondrá la desaparición de los conflictos funcionales que el mismo crea en la actualidad en la zona.

- * Sin contar los tres grandes edificios destinados a usos de carácter público afectados -colegio de la Compañía de María, Hogar del Transeúnte, y cuartel de la Policía Nacional- se prevé el derribo y realojo de 143 viviendas y diversos locales destinados originariamente a usos industriales y terciarios de diferente tipo -en la actualidad en una parte relevante fuera de uso- con un total de 22.979 m²(t).

- * Se definen con carácter vinculante desde el presente proyecto, -además de las determinaciones que le son propias- diversos elementos de la ordenación que deben garantizar el cumplimiento de los objetivos establecidos:

- El trazado viario descrito, que incluye la prolongación de la "Calle Manterola" y la nueva disposición de la "Cuesta de Aldapeta", que se bifurca hacia las calles "Urdaneta" y "Larramendi" con un trazado semicircular.

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

- La manzana configurada por la "Calle Easo", y las prolongaciones de "Urdaneta" y "Larramendi", y el citado trazado semicircular de conexión con la "Cuesta de Aldapeta", deberá destinarse a la creación de una gran plaza ajardinada.

La "Calle Manterola" acometerá a este espacio, sin cruzarlo, previéndose que la relación con "Amara Zaharra" -en esta dirección-, se produzca de forma peatonal a través de los espacios resultantes de la remodelación prevista en el entorno de las calles "Arroka" y "Amara".

En su interior, dando frente a la "Calle Easo", y, como elemento más representativo de la composición arquitectónica de la plaza, se dispone un edificio de "equipamiento institucional" o "sociocultural" -se le asignan 12.000 m²(t)-.

Asimismo en su subsuelo se prevé un "aparcamiento" de "uso público" de unas 450 plazas que capte los vehículos que penetran en el "Ensanche" procedentes del Oeste.

- Se define de forma expresa el emplazamiento y dimensión de la "parcela" destinada al realojo del "Colegio de la Compañía de María", en la que se autoriza, asimismo, la implantación de usos de "residencia colectiva" -"convento" y "residencia de estudiantes"-.
- Se consolidan expresamente los edificios siguientes:
 - . "Cuesta de Aldapeta nº 7/9", incluyendo el "garaje" de "uso privado" existente.
 - . "Plaza Easo nº 3".
 - . "Calle Arroka nº 2".
 - . "Calle Amara nº 22 y 26".
 - . Frontón de la "Calle Amara".

En total alojan 56 viviendas, a las que hay que sumar las resultantes de la consolidación del edificio -"C/ Amara nº 26"- que ocupa en la actualidad el cuartel de la Policía Nacional, con 3.462 m²(t) en "plantas altas", que se destina también a "usos de vivienda" -unas 40 "viviendas" adicionales- con un total estimado de 96 viviendas consolidadas.

- En la manzana resultante entre la "Calle Amara" y la prolongación de la "Calle Larramendi" se prevé la creación de un centro cívico-comercial, que incorpore un instalación "polideportiva" de barrio -hasta 3.000 m²(t)-, una galería comercial de hasta 6.000 m²(t), y otros usos terciarios y de "equipamiento".

- No se prevé, en principio, el realojo en el Área del Hogar del Transeúnte, para el que se deberá buscar una localización alternativa.

* Habiéndose calificado el Área como "zona de presunción arqueológica"-implantación del antiguo convento de San Bartolomé del Camino-, con anterioridad a la ejecución de las obras de demolición y desmonte previstas se deberá realizar la correspondiente prospección arqueológica, a partir de la cual la Diputación Foral determinará, en su caso la necesidad de la formulación de un "proyecto arqueológico" que defina las labores de excavación a realizar de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras de desmonte y demolición, cuyos resultados podrán, eventualmente, condicionar el desarrollo de la intervención propuesta.

* El Área se clasifica como Suelo Urbano, y su desarrollo se remite a un P.E.R.I..

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

- * A los efectos de la asignación del "aprovechamiento urbanístico", se delimita un "área de reparto" - AR."SU.37"-que incluye la totalidad de los suelos de titularidad privada o patrimonial del Área, con excepción de las "parcelas" ocupadas por edificaciones que expresamente se consolidan.

En ella -previsiblemente deberá coincidir con la "unidad de ejecución" a delimitar para la ejecución de la ordenación- la asignación de "aprovechamientos urbanísticos" se producirá en los términos establecidos en el "convenio urbanístico" suscrito⁽¹⁾ entre los propietarios de terrenos vacantes -mayoritarios a los efectos de sus cuotas de participación- y el Ayuntamiento, el cual garantiza los siguientes objetivos:

- Inclusión en el Área de Reparto, a los efectos de la correspondiente cesión de suelo y urbanización, del "sistema general viario" comprendido en el Área.
- Cesión al Ayuntamiento de la "parcela de equipamiento comunitario" -parcela "g.000/CE.05"- prevista, en la que se podrán implantar usos con carácter de "sistema general", y, del suelo necesario para un edificio polideportivo de 3.000 m²(t).
- La asignación al Ayuntamiento del 40% de los excesos de "aprovechamiento urbanístico" ordenados, por encima del establecido por el "planeamiento" anteriormente vigente, un vez deducido el "aprovechamiento" destinado a indemnizar a los propietarios de edificaciones que se derriban -se excluyen los edificios del Colegio de la Compañía de María, los del cuartel de la Policía Nacional, y el Hogar del Transeúnte-. Además le corresponderá el 15% del resto del "aprovechamiento", y, el que se deduce de su condición de titular patrimonial de diversas fincas en el Área.
- Con carácter general, se garantiza a los ocupantes de las construcciones que se derriban el realojo en el Área con cargo a la "unidad de ejecución", exonerando por completo al Ayuntamiento de las obligaciones externas a la propia gestión de dicha "unidad de ejecución", que, de acuerdo con la vigente legislación le pudieran corresponder. Dicho realojo se instrumentará por medio de la asignación a los titulares de derechos correspondientes, de la misma "superficie de techo" existente en la actualidad en las citadas construcciones, en "construcción nueva" -condición de adjudicación de derechos notablemente más favorable que las previstas para los propietarios que suscriben el "convenio" de referencia-.
- La asignación al Ayuntamiento y a la Compañía de María, como parte de las cargas de urbanización imputables a "unidad de ejecución", de diversas cantidades destinadas a la reposición del "Hogar del Transeúnte" y el "colegio" de los que son titulares.

⁽¹⁾ En elaboración en el momento de la formulación del presente documento.

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/CE.05** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 45.460 m²)**

- Condiciones particulares de "edificación":
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **79.159 m²(t)**
 - "Aprovechamiento edificaciones consolidadas": **10.959 m²(t) (Estimado)**
 - Nueva edificación (TA."CE.05.1"): **68.200 m²(t)**
 - . "Edificabilidad zonal": **1.74 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Edificaciones consolidadas:
 - Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - Nueva edificación (TA."CE.05.1") "Aprovechamiento edificatorio" destinado a "usos lucrativos" máximo: **68.200 m²(t)**

(Se incluirán en el cómputo la totalidad de los "aprovechamientos lucrativos" "bajo rasante", resultantes en la "manzana" situada entre las calles "Amara" y prolongación de "Larramendi". En el resto de las "manzanas" podrán disponerse "aprovechamientos" "bajo rasante" adicionales -no computados- en las condiciones autorizadas con carácter general en el artículo 3.1.5. de las presentes Normas Urbanísticas.)

- "Equipamiento comunitario":
 - . Parcela "g.000.1/CE.05" ("Centro institucional" o "sociocultural"): **12.000 m²(t)**
 - . Parcela "g.000.2/CE.05" ("Centro docente"): **7.000 m²(t)**
 - . "Edificio polideportivo" (Implantación no determinada): **3.000 m²(t)**
- Total "aprovechamiento edificatorio" "equipamiento comunitario": **22.000 m²(t)****

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación (Parcelas a.200"):
 - Se aplicarán, con carácter general las Ordenanzas Reguladoras establecidas para las "Parcelas a.200 Comunes" en el artículo **3.2.1.2.** de las presentes Normas Urbanísticas, y, entre ellas las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" en relación a la "anchura de calle" en él reseñadas -la "Calle Amara" se considerará a tal efecto como "**de 3º Orden**"- sin perjuicio, de la posibilidad de la disposición de elementos singulares de edificación de mayor "altura", de acuerdo con las tolerancias establecidas en el artículo **3.1.5.** de dichas Normas.
 - Condiciones particulares de "uso":
 - . "Usos residenciales":
 - "Superficie de techo" mínima:
 - "Tamaño promedio por vivienda" mínimo:
 - . "Usos terciarios":
 - "Superficie de techo" máxima:
 - "Usos comerciales":
 - 43.200 m²(t) (432 viv. max⁰.)**
 - 100,00 m²(t)**
 - 25.000 m²(t)**
 - Se autoriza la implantación de **una (1)** instalación "**comercial**" -"centro" o "galería comercial"- de "**5^a categoría**", con una "**superficie ocupada**" máxima de **6.000 m²(t)**, en el ámbito del TA."CE.05.1", en las condiciones establecidas en el epígrafe **II.3** de la presente Norma Particular.
- * **ZONA E.120/CE.05** (Vía Urbana / S.G.) **(Superficie: 7.620 m²)**

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELLO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (Iniciativa: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián)
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los "terrenos aportados" **TA."CE.05.1"** constituirán el "área de reparto" "**SU.37**".
 - Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."**SU.37**":
 - 1,6849 m²(t)("A.200")/m²
 - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- * Programa de Actuación:
 - Iniciativa de planeamiento:
 - **Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.**
 - Plazo de "aprobación definitiva":
 - **Dos (2) años** (Cuatrienio "I").

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - De acuerdo con el contenido del "convenio urbanístico" suscrito⁽¹⁾, se imputará a los nuevos "aprovechamientos" ordenados, la financiación de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes de la ordenación en el Área, incluidas la ejecución de los elementos viarios con carácter de "sistema general", y, la cesión gratuita del suelo afectado; los costos y la responsabilidad de la disposición material de las viviendas y locales necesarios para la indemnización y realojo de los ocupantes de los inmuebles que se derriban; y, la construcción de los equipamientos señalados en el "convenio urbanístico" suscrito⁽¹⁾.

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

Se asigna ese rango normativo a las siguientes determinaciones:

- Determinaciones de Zonificación Pormenorizada contenidas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente Libro. En síntesis son las siguientes:
 - . El trazado viario.
 - . Calificación como "espacio libre" -superficie mínima **8.000 m²**- de la manzana configurada por la "Calle Easo", las prolongaciones de "Urdaneta" y "Larramendi", y el trazado semicircular de conexión de éstas con la "Cuesta de Aldapeta"; y, disposición en su interior de una "parcela" de "equipamiento institucional" o "sociocultural" -"Parcela g.000/CE.05.1". Se le asignan 12.000 m²(t)-.

En el "espacio" citado podrá disponerse un "aparcamiento" de "uso público", "bajo rasante", de un máximo de **450 plazas** -13.500 m²(t)-.

La dotación de "espacios libres" en el Área "CE.05" deberá cumplimentar las exigencias en cuanto a características, dimensiones y "estándares" de dotación exigidos por el Reglamento de Planeamiento -21 m²/viv.-.

- . Calificación de la "parcela" -"Parcela g.000.2/CE.05". Se le asignan 7.000 m²(t)- destinada al realojo del "Colegio de la Compañía de María", y autorización asimismo, de la implantación en ella de usos de "residencia colectiva" -"convento" y "residencia de estudiantes"-.

⁽¹⁾ En elaboración en el momento de la formulación del presente documento.

A.I.U. "CE.05" (Cont.)

- . Se consolidan expresamente los edificios siguientes:
 - "Cuesta de Aldapeta nº 7/9", incluyendo el "garaje" de "uso privado" existente -"Parcela a.300.1/CE.05"-.
 - "Plaza Easo nº 3" -"Parcela a.200.1/CE.01"-.
 - "Calle Arroka nº 2" -"Parcela a.200.2/CE.01"-.
 - "Calle Amara nº 22 y 26" -"Parcelas a.200.3 y 4/CE.01"-.
 - Frontón de la "Calle Amara" -"Parcela g.000.3/CE.05"-.
- . Disposición en la manzana resultante entre la "Calle Amara" y la prolongación de la "Calle Larramendi" de un centro cívico-comercial, que incorpore un instalación "polideportiva" de barrio -hasta 3.000 m²(t)-, una "galería comercial" de hasta 6.000 m²(t) -superficie máxima de los espacios destinados de forma "predominante" a "uso comerciales"-, y otros "usos terciarios" y de "equipamiento" con un total de 9.000 m²(t) de "usos lucrativos".

Dichas limitaciones de "aprovechamiento" corresponden a los "aprovechamientos" en "entreplantas", "plantas bajas", "semisótanos" y "sótanos" situados por encima de la rasante de la urbanización de la "Calle Arroka" -aproximadamente "cota" +9,00 m. en el plano topográfico municipal-, los cuales se considerarán como parte del "aprovechamiento lucrativo", asignado con independencia de que cumplan o no los requisitos necesarios para su calificación como "aprovechamientos sobre rasante". En esta "manzana" no se autorizan "aprovechamientos" adicionales destinados a "usos terciarios" por debajo de esa rasante debiendo destinarse los mismos exclusivamente a "usos de garaje" y "espacios de carga y descarga"-.
- La asignación de "aprovechamientos urbanísticos" en el "área de reparto" "SU.37", se producirá en los términos establecidos en el "convenio" suscrito⁽¹⁾ entre la propiedad mayoritaria de la misma y el Ayuntamiento, el cual prevé, asimismo, la cesión gratuita a éste último del suelo afectado por el Sistema General "E.120/CE.05".

⁽¹⁾ En elaboración en el momento de la formulación del presente documento.

A.I.U. "CE.06 AMARA ZAHARRA" (Centro)

(SUPERFICIE: 32.280 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación y rehabilitación del desarrollo urbano existente, que responde mayoritariamente a una tipología de "ensanche", preservando las construcciones -"catalogación" de "Grado I"- procedentes del "ensanche" originario de interés arquitectónico relevante -"Plaza Easo" y "Calle Autonomía"-. Se aplicarán al Área las Ordenanzas Reguladoras establecidas con carácter general para las "Zonas de Ensanche".
- * Las únicas intervenciones de nueva edificación autorizadas son la remodelación de las construcciones de la "manzana" de esquina de las calles "Amara" y "Alto de Amara", y, la posible ampliación de las edificaciones de "equipamiento comunitario" en las "parcelas" así calificadas. Tampoco se proponen intervenciones de "nueva urbanización".
- * Se declara "fuera de ordenación" la "Iglesia Parroquial" de "Amara Zaharra" -antiguo "Lavadero Municipal"-, posibilitando su reedificación en la "parcela" del "Centro Parroquial". No se determina un plazo específico para la ejecución de ésta previsión.
- * Se propone la formulación de un "Programa Estratégico de Renovación Integral"⁽¹⁾, que instrumente ayudas públicas específicas a la "rehabilitación" de las construcciones deterioradas existentes en el Área.
- El Área se clasifica como Suelo Urbano, y se establece la ejecución de las intervenciones propuestas por "ejecución asistemática".

⁽¹⁾ Figura de intervención económico-financiera para la renovación y rehabilitación de áreas urbanas degradadas prevista por las D.O.T..

A.I.U. "CE.06" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.-CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/CE.06** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 32.280 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **79.450 m²(t)**
 - . "Edificabilidad zonal" ⁽¹⁾: **2,46 m²(t)/m²**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Parcelas a.200":
 - "Parcela a.300":
 - "Regulación indirecta" a través de la definición de la forma de la edificación.
 - Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente en la "parcela".
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Parcelas a.200":
 - Las "Parcelas a.200" calificadas se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a las "variantes" de calificación "**a.200 de Ensanche (Comunes)** y "**a.210 de Ensanches Antiguos**".

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas, respectivamente, en los artículos **3.2.1.2.** y **3.2.1.3.** de las presentes Normas Urbanísticas.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se toman en consideración los incrementos de "aprovechamiento edificatorio" autorizados por la normativa propuesta, escasamente relevantes.

A.I.U. "CE.06" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELLO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas-.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - No se proponen acciones con ese carácter.
 - Se formulará un "Programa Estratégico de Rehabilitación Integral" que deberá definir las inversiones y ayudas públicas para la rehabilitación de las edificaciones deterioradas existentes en el Area.

A.I.U. "CE.06" (Cont.)

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

Se atribuye ese carácter a la calificación pormenorizada asignada a las parcelas "g.000" grafiadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * Características de la ordenación:
 - "Uso de vivienda":
 - . Superficie de "Parcelas a.200" y "a.300": **19.558 m²**
 - . "Superficie de techo" (Existente) ⁽¹⁾ **66.957 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº): **870 viv.**
 - . Tamaño medio vivienda: **77,0 m²(t)/viv. (Incluye "usos auxiliares")**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **269,5 viv/Ha.**
 - "Usos terciarios"
(Locales "planta baja"
"Parcelas a.200" y "a.300"): **12.493 m²(t)**
 - Dotaciones:
 - . "Equipamiento comunitario":
 - "Parcela g.000.1/CE.06"
(Hogar del Pensionista y terrenos anejos): **2.066 m²(p) / 814 m²(t)**
(Posible ampliación)
 - "Centro Parroquial de Amara Zaharra": **304 m²(p) / 338 m²(t)**
(Posible ampliación)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se toman en consideración los incrementos de "aprovechamiento edificatorio" autorizados por la normativa propuesta, escasamente relevantes.

A.I.U. "CE.06" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "**1. Condiciones de edificación**" de la presente Norma Particular.
- * Condiciones de edificación aplicables a las "Parcelas g.000":
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Parcela g.000.1/CE.06
("Hogar del Pensionista"):
"Edificabilidad sobre parcela": **1,00 m²(t)/m²**
 - Parcela g.000.2/CE.06
("Centro Parroquial"):
"Edificabilidad sobre parcela": **2,00 m²(t)/m²**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III/I**
 - "Altura de edificación": **12,00 m.**

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se plantean intervenciones de "nueva urbanización".

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
"Ejecución asistemática".
- * Construcciones "fuera de ordenación":
"Iglesia Parroquial" señalada en el plano "**4.- Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución**" del presente "Libro".
- * Plazos de ejecución:

No se establecen para la ejecución del derribo propuesto.

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

IV.- GRAFICOS

1.- Condiciones de edificación ("Parcelas a.200")

A.I.U. "CE.07 PASEO MIRACONCHA" (Centro)

(SUPERFICIE: 38.120m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se convalida el contenido del expediente de "Modificación y Complementación de Elementos del Plan Especial para el Sector Norte de la Zona 3" (Miraconcha), incluidos los "proyectos de compensación" - UE."CE.07.1" y UE."CE.07.2"- aprobados como desarrollo del mismo y actualmente en ejecución, que afecta parcialmente al Área.
- * En el resto del Área se consolida el desarrollo existente, con excepción de las construcciones realizadas en contra de lo establecido por el planeamiento anteriormente vigente, -Plan Especial para el Sector Norte de la Zona 3" (Miraconcha)-, si bien se definen nuevas condiciones de ordenanza para regular eventuales procesos de sustitución.
- * No se plantean otras intervenciones de urbanización que las obras de "urbanización complementaria" previstas en el expediente de "modificación del P.E.R.I." anteriormente citado -aceras en el "Paseo de la Fe" y "Paseo de Miraconcha" afectadas, y, mejora del cruce de esta calle con el "Paseo de Miraconcha"-.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente "zona de servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslínde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección", grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" del presente "Libro Octavo" del Documento "C. Normas Urbanísticas".

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

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/CE.07 (Residencial de Edificación Abierta)	(Superficie: 25.480 m²)
- Condiciones particulares de edificación:	
. "Aprovechamiento edificatoriozonal" ⁽¹⁾ :	33.227 m²(t)
. "Edificabilidad zonal" ⁽¹⁾ :	1,30 m²(t)/m²
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- En el ámbito del expediente de "Modificación y Complementación de Elementos del Plan Especial para el Sector Norte de la Zona 3" (Miraconcha), se convalidan los "aprovechamientos edificatorios" asignados por el mismo.	
- En el resto del Area se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes -se exceptúan las construidas en contra de lo establecido por el planeamiento anteriormente vigente, las cuales se declaran expresamente "fuera de ordenación".	
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
- Condiciones aplicables al ámbito del P.E.R.I. convalidado (Excepto edificio nº 12.bis del "Paseo de Miraconcha"):	
. " <u>Parcelas a.300</u> ":	IV (a)/II
- "Perfil de edificación":	9,00 m.
- "Altura de edificación":	3,00 m.
. "Plantas altas":	< 3,50 m. (Concreción en cada caso según P.E.R.I.. Cornisa unitaria en cada "parcela")
. "Atico":	
. "Planta baja":	

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

- "Retranqueo" "ático"
(Exclusivamente
"fachada principal"):
1,00 m.
 $> \varnothing 3,00 \text{ m.}; > 9,00 \text{ m}^2$
- "Patio":
II (b) / I
- . "Parcelas a.400":
 - "Perfil de edificación":
6,00 m.
 - "Altura de edificación"
(A "cornisas" o "aleros"
horizontales):
5,00 m.
- Condiciones aplicables al resto
del Área excepto el edificio "Vista
Aundi" (Se incluye el edificio
nº 12.bis del "Paseo de Miraconcha"):
 - . "Perfil de edificación":
IV (a) / II
 - . "Altura de edificación":
12,50 m. ("Atico": 3,00 m.)
 - . "Retiros" :
 - "Lindero trasero"
5,00 m.
 - "Linderos laterales"
con otras "parcelas" del Área:
3,00 m.
(En el caso de que la edificación colindante esté adosada al lindero configurando
una "medianera", la nueva edificación se deberá adosar a aquélla en todo el
desarrollo de la misma -con excepción, en su caso, de los tramos correspondientes
al "retranqueo" y "retiro" previstos- y, exclusivamente en ese tramo. Fuera del
mismo, se deberá disponer el "retiro" de **3,00 m.**. Los "sótanos" podrán ocupar la
totalidad de la "parcela").
 - . "Retranqueos":
 - "Plantas altas"
("Fachada principal"
exclusivamente):
4,00 m. (No se aplicará a los edificios
nº12 y 12.bis del "Paseo de
Miraconcha")
 - "Atico"
("Fachadas principal" y "trasera"):
2,00 m. (En la "fachada principal", a
partir de la "superficie de fachada"
definida por el "retranqueo" de las
"plantas altas").
 - Edificio "Vista Aundi"
("Parcela a.300"):
 - Condiciones particulares de "uso":

 - Se consolidan las condiciones
definidas por la edificación existente.
 - Se aplicará a las "Parcelas a.300" y
"a.400" el régimen de uso definido con
carácter general para esta última
tipología de "calificación" por el
presente Plan General.

* ZONA E.120/CE.07 (Vía Urbana Principal / S.G.)

(Superficie: 12.640 m²)

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELLO URBANO.**
 - * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN ESPECIAL CONVALIDADO.**
 - * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Las "unidades de ejecución" UE."CE.07.1", UE."CE.07.2", y, UE."CE.07.3", constituirán, cada una de ellas, un "área de reparto" independiente -**AR."SU.38", "SU.39", y, "SU.40"**, respectivamente-.
 - Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2.** del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.38": **2,8629 m²(t)(*"a.300"*)/m²**
 - . AR."SU.39": **1,5582 m²(t)(*"a.300"*)/m²**
 - . AR."SU.40": **0,3201 m²(t)(*"a.400"*)/m²**
 - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2.** de las presentes Normas-.

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
 - No se establecen acciones con ese carácter.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"- y, en el ámbito por él afectado, en la documentación correspondiente del expediente de "Modificación y Complementación de Elementos del Plan Especial para el Sector Norte de la Zona 3" (Miraconcha).
- * Características de la ordenación
 - "Uso de vivienda":
 - . Superficie de "parcelas":
 - Ambito P.E.R.I. convalidado:
 - . "Parcelas a.300": 4.182 m²(p)
 - . "Parcelas a.400": 1.409 m²(p)
 - . Total: **5.591 m²(p)**
 - Resto Area ("Parcelas a.300"): 8.816 m²(p)
 - Total "Parcelas a.300": **12.998 m²(p)**
 - Total "Parcelas a.400": **1.409 m²(p)**
 - . "Superficie de techo":
 - Ambito P.E.R.I. convalidado:
 - . "Parcelas a.300":
 - Existente: 5.721 m²(t)
 - Proyectada: 2.004 m²(t)
 - Total: **7.725 m²(t)**
 - . "Parcelas a.400" (Proyectada): 451 m²(t)
 - . Total: **8.176 m²(t)**
 - Resto Area ("Parcelas a.300". Existente): **23.295 m²(t)**
 - Total "Parcelas a.300":
 - . Existente: 29.016 m²(t)
 - . Proyectada: 2.004 m²(t)
 - . Total: **31.020 m²(t)**
 - Total "Parcelas a.400": 451 m²(t)
 - Total Area: **31.471 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº):
 - Ambito P.E.R.I. convalidado:
 - . "Parcelas a.300":
 - Existente: 39 viv.
 - Proyectado: 17 viv.
 - Total: **56 viv.**
 - . "Parcelas a.400" (Proyectada):
 - Total: **59 viv.**

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

- Resto Area ("Parcelas a.300". Existente): 105 viv.
- Total "Parcelas a.300":
 - . Existente: 144 viv.
 - . Proyectado: 17 viv.
 - . Total: 161 viv.
- Total "Parcelas a.400": 3 viv.
- Total Area: 164 viv.

- . Tamaño medio vivienda: 191,90 m²(t)/viv.
(Incluye "usos auxiliares")

- . Intensidad del "uso de vivienda": 64,4 viv/Ha.

- "Usos terciarios" ("Locales comerciales" "Parcelas a.300")
"Superficie de techo":
 - . Existente: 1.021 m²(t)
 - . Proyectada: 475 m²(t)
 - . Total: 1.756 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

En el ámbito del P.E.R.I. convalidado, serán de aplicación las condiciones particulares de "edificación" y "dominio" establecidas al respecto por el mismo.

Dichas condiciones, sin embargo, se someterán en todo caso, a las determinaciones del presente proyecto en los aspectos expresamente regulados por éste, y, a las que en su momento establezcan las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción de aceras en el "Paseo de la Fe" y "Paseo de Miraconcha" afectadas, y, mejora del cruce de esta calle con el "Paseo de Miraconcha".

A.I.U. "CE.07" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Como parte de la convalidación del P.E.R.I., se convalidan las "unidades de ejecución" establecidas por el mismo -UE"**CE.07.1**", UE"**CE.07.2**", y, UE"**CE.07.3**"- a ejecutar por "**compensación**".
 - El resto del Area se ejecutará por "**actuación asistemática**".
- * Condiciones de parcelación:

Se consolida la parcelación existente fuera del ámbito de intervención del P.E.R.I. convalidado, y, la establecida por éste en su ámbito de intervención. No se admitirán agrupaciones o segregaciones.
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

Las obras de urbanización exigidas a cada una de las "unidades de ejecución" delimitadas se formularán, en cada caso, a través de "proyectos complementarios" de los correspondientes de "edificación".
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Las obras de urbanización previstas en las distintas "unidades de ejecución" se financiarán por la "propiedad" de las mismas.
- * Plazos de ejecución:

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

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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