



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO DECIMOQUINTO  
Normas Particulares para las A.I.U.  
**"MIRACRUZ / BIDEBIETA" (MB)**

**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 DECIMOQUINTO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"MIRACRUZ / BIDEBIETA" (MB)**

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

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



**Donostiako Udalai  
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 Azpiri, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Miguel Angel 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")  
Angel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Area Municipal de Tráfico) (Coordinación. Fase de "Propuesta")

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Area Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

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

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

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

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

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

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

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

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

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

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

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Dominguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

**INDICE GENERAL:**

**LIBRO PRIMERO**

Normas Generales

**LIBRO SEGUNDO**

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

**LIBRO TERCERO**

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

**LIBRO CUARTO**

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

**LIBRO QUINTO**

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

**LIBRO SEXTO**

Normas Particulares para las A.I.U. "Ategorrieta / 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. "Intxaurrondo" (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:**

**MIRACRUZ-BIDEBIETA**

Pág.:

- A.I.U. MB.01 "Alto de Miracruz".....	1
- A.I.U. MB.02 "Bidebieta-La Paz" .....	7
- A.I.U. MB.03 "Gomistegi" .....	13
- A.I.U. MB.04 "Bidebieta-Artazkone" .....	19
- A.I.U. MB.05 "Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de La Herrera)" .....	22
- A.I.U. MB.06 "Alcalde Jose Elosegi" .....	23

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

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

**Libro Decimoquinto  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Miracruz-Bidebieta" (MB)**

**A.I.U. "MB.01 ALTO DE MIRACRUZ" (Miracruz-Bidebieta)      (SUPERFICIE: 240.260 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Consolidación de la edificación existente con sus actuales características, con excepción de aquellos edificios de carácter industrial correspondientes a "Manufacturas Arrue, S.A." e "Industrias Hercial" que se transformarán al "uso residencial" mediante la tramitación de un "plan especial de reforma interior".
- \* Consolidación del Caserío Parada por su carácter de Monumento Histórico-Artístico, procurando su realzamiento y conservación adecuada para lo cual cabrá la reordenación de los volúmenes de la manzana en la que se ubica, manteniendo el aprovechamiento total existente, mediante la tramitación de un "estudio de detalle".
- \* Mejora de la vialidad en el ámbito, interviniendo puntualmente en el ensanchamiento de la sección transversal existente así como en la apertura de una nueva conexión en terrenos de la "Villa Aramaxpe".
- \* Consolidación de las parcelas y edificios de equipamientos existentes correspondientes al "Colegio de Nuestra Señora de la Asunción" e instalación deportiva aneja, al "Colegio de San José", a la "Iglesia de San Luis", a la Comisaría de la Ertzaintza, a la "Villa Asunción", a la Residencia de ancianos y a la parcela próxima a ésta denominada "Etxaide-Borda".
- \* Consolidación de la dotación de "espacios libres" de carácter local correspondiente al "Paseo de Justo Elizarrán" paralelo al ferrocarril, consolidando los frontones existentes.

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA A.400/MB.01**  
(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)      (Superficie: 231.940 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio"<sup>(1)</sup>:      **75.642 m<sup>2</sup>(t)<sup>(2)</sup>**

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

<sup>(2)</sup> Incluye los aprovechamientos consolidados así como los nuevos aprovechamientos ordenados en "unidades de ejecución", no incorporándose los aprovechamientos posibles derivados de intervenciones de ampliación en parcelas subedificadas.

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa)<sup>(1)</sup>:  
**0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)** (Sin embargo, con excepción de aquéllas que se declaran "fuera de ordenación", se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente en las "parcelas" que superen la "edificabilidad" señalada).
- . Condiciones de parcelación: "Superficie de parcela" mínima:  
**900 m<sup>2</sup>(p)** (se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - "Perfil de edificación":
    - . Parcelas "a.400":
    - . Parcelas "a.500":
  - "Altura de edificación":
    - . Parcelas "a.400":
    - . Parcelas "a.500":
  - "Altura a aleros" o cornisas horizontales:
    - . Parcelas "a.400":
    - . Parcelas "a.500":
  - "Retiros":
  - "Ocupación de parcela" máxima:  
- "Longitud de fachada" mínima:
  - Se consolidan las construcciones existentes que superan los parámetros definidos de forma general.

IV / I	
III / I	
14,00 m	
11,00 m	
12,50 m.	
9,50 m.	
3,00 m.	
25% ("Bajo rasante" podrá incrementarse hasta el 35%)	
8,00 m.	
16 viv.	
- . Condiciones particulares de uso "Uso de vivienda" (Nº máximo de "viviendas" por "parcela"):
  - TA."MB.01.6":  
**16 viv.**
  - Resto del Área:
    - . Parcelas "a.400" y "a.500":
      - "Superficie de parcela"  
 $\geq 900 \text{ m}^2(\text{p})$  y  $\leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ :  
**2 viv.**
      - $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ :  
**4 viv.**
    - . Se consolida, sin embargo, el número de viviendas existente en las "parcelas" que superen el límite establecido.

<sup>(1)</sup> Referida a la superficie de las "fincas" de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan a "dominio público" en la presente Norma Particular.

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

\* **ZONA E.110/MB.01** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 910 m<sup>2</sup>)**

\* **ZONA E.120/MB.01** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 7.410 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL AMBITO "MB.01 ARRUE-HERCIAL"**  
(Aprobación Definitiva de 29 de noviembre de 1994).
  - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL (en el resto).**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Los terrenos comprendidos en los ámbitos denominados TA."MB.01.1", TA."MB.01.2", TA."MB.01.3", TA."MB.01.4", TA."MB.01.5" y TA."MB.01.8" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.23"**.
    - Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado TA."MB.01.6" constituirán el "área de reparto" **AR."SU.87"**.
  - Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirán 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.23": **0,2866 m<sup>2</sup>(t)(a.400)/m<sup>2</sup>**
  - . AR."SU.87": **0,5000 m<sup>2</sup>(t)(a.400)/m<sup>2</sup>**

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

- . "Areas de reparto" "no delimitadas" expresamente:

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

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

\* Programa de Actuación:

- P.E.R.I. del ámbito "Arrue-Hercial":

Aprobación definitiva en el plazo máximo de cuatro (4) años a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

- Resto del Area:

EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

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

- \* Se consolidan como tales las parcelas "g.000" delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Se asigna análogamente ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.410" y de las parcelas "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

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

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	<b>4.623 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	<b>37.316 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400" (TA."MB.01.6"):	<b>2.325 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.410" consolidadas:	<b>11.224 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	<b>18.169 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.500" (TA."MB.01.8"):	<b>466 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Número de viviendas:	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	<b>46 viv.</b>
- Parcelas "a.400" consolidadas:	<b>269 viv.</b>
- Parcelas "a.400" (TA."MB.01.6"):	<b>16 viv.</b>
- Parcelas "a.410" consolidadas:	<b>76 viv.</b>
- Parcelas "a.500" consolidadas:	<b>92 viv.</b>
- Parcelas "a.500" (TA."MB.01.8"):	<b>2 viv.</b>
- "Usos terciarios":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Usos comerciales" en "plantas bajas":	<b>1.519 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Dotaciones:	
. "Espacios libres":	
- Zona "f.110":	<b>10.160 m<sup>2</sup></b>
. "Equipamiento comunitario" (zonas "g.000"):	
- Colegio de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> de la Asunción e instalación deportiva aneja:	<b>41.200 m<sup>2</sup>(p) - 9.473 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Colegio de San José:	<b>1.172 m<sup>2</sup>(p) - 1.856 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Iglesia de San Luis:	<b>1.145 m<sup>2</sup>(p) - 389 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Comisaría de la Ertzaintza:	<b>3.010 m<sup>2</sup>(p) - 2.508 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Villa Asunción:	<b>1.014 m<sup>2</sup>(p) - 1.980 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Residencia de ancianos "Alai-Etxe":	<b>9.027 m<sup>2</sup>(p) - 3.900 m<sup>2</sup>(t)<sup>(2)</sup></b>
- Parcela de "Etxaide-Borda":	<b>5.360 m<sup>2</sup>(p)<sup>(1)</sup></b>

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

<sup>(2)</sup> Se autoriza una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p).

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

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

En las parcelas "g.000" el índice de ocupación de parcela podrá alcanzar el 30%, pudiendo ampliarse las edificaciones existentes hasta completar este porcentaje.

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

Se deberán abordar las obras de urbanización correspondientes a las mejoras viarias previstas en los planos de proyecto.

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se actuará mediante "expropiación" en los TA."MB.01.1", "MB.01.2", "MB.01.3", "MB.01.4" y "MB.01.5", grafiados en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro", con el objeto de obtener para el dominio público los terrenos necesarios para las mejoras del vial propuestas así como para la obtención de "espacios libres". Dichos ámbitos cuentan con unas superficies de 440 m<sup>2</sup>, 96 m<sup>2</sup>, 202 m<sup>2</sup>, 167 m<sup>2</sup> y 235 m<sup>2</sup> respectivamente.

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

- Las obras de urbanización previstas no comprendidas en "unidades de ejecución" o en ámbitos remitidos a la tramitación de un "plan especial de reforma interior" serán financiadas por el Ayuntamiento.

\* Plazos de ejecución:

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

**A.I.U. "MB.02 BIDEBIETA-LA PAZ" (Miracruz-Bidebieta) (SUPERFICIE: 182.020 m<sup>2</sup>)**

## I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente en el ámbito realizado en desarrollo del Plan Parcial del Polígono 8, aprobado definitivamente el 18 de Enero de 1963 y de las Modificaciones Puntuales aprobadas con posterioridad. No se proponen nuevos desarrollos residenciales ni se prevén intervenciones de sustitución de las construcciones en el horizonte de vigencia de este Plan General.
  - \* Consolidación asimismo de las condiciones de Zonificación Pormenorizada y del "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada parcela por el "planeamiento parcial" que ha servido de base para su desarrollo, con excepción de aquellas parcelas excluidas del ámbito que se incluyen en el A.I.U. "MB.03 Gomistegi".
  - \* Consolidación como "equipamiento comunitario" de las parcelas destinadas a tal fin: Instituto, Colegio público, parvulario, frontón, pista deportiva, polideportivo cubierto con piscina, hogar del jubilado, ambulatorio, iglesia, casa de cultura (caserío Moneda) y parcelas inedificadas con destino docente y social.
  - \* Consolidación parcial del edificio de "Contadores" -se reduce en un 25% su "aprovechamiento edificatorio"- que se destina a "usos terciarios" y de "equipamiento comunitario". Entre ellos podrá implantarse una única actividad "comercial" -o agrupación de ellas- de "categoría 50", con una superficie ocupada máxima de 6.000 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Rehabilitación del patrimonio edificado.
  - \* Reparación y mejora de la urbanización y de las infraestructuras de servicios.
  - \* Recualificación de la dotación de "espacios libres".
  - \* Previsión en subsuelo de una dotación de aparcamientos para residentes.
  - \* Consolidación del uso de "estación de servicio" existente en las condiciones de parcela y aprovechamiento actuales.

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

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.300/MB.02** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 177.900 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>: **197.052 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente, con excepción de la "parcela" de la antigua factoría de "Contadores", a la que se asignan de forma específica **22.000 m<sup>2</sup>(t)**, de "aprovechamiento total"<sup>(2)</sup>.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Se consolidan las determinaciones establecidas al respecto en el "planeamiento parcial" consolidado.
    - En el resto del Área se consolidan los "parámetros" de la edificación existente.

\* **ZONA E.110/MB.02** (Autopista /S.G.) **(Superficie: 2.470 m<sup>2</sup>)**

\* **ZONA E.120/MB.02** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 1.650 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo:
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **SUELO URBANO**
- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

<sup>(2)</sup> Esta "superficie de techo" se refiere a la totalidad del "aprovechamiento edificatorio" autorizado, "sobre" y "bajo rasante", de acuerdo con los criterios de medición establecidos en el presente Plan General.

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

- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - "Aprovechamiento tipo":
      - 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.
  - 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-.
  - \* Condiciones de financiación:
    - Corresponderá a la iniciativa pública la financiación de las acciones de intervención sobre el viario y los espacios libres.

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

- \* Las parcelas "g.000" definidas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" se califican como tales con rango de planeamiento general.
- \* Las parcelas "c.000" definidas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" se califican como tales con rango de planeamiento general. En ellas se admite con carácter general la implantación de "usos comerciales" en sus "categorías" "10", "20", "30" y "40".
- En la "parcela" de la antigua factoría de "Contadores", se admite adicionalmente, asimismo, la implantación de una única actividad "comercial" -o agrupación de ellas- de "categoría 50", con una superficie ocupada máxima de 6.000 m<sup>2</sup>(t).
- \* El acceso rodado a la parcela "c.000" denominada "Contadores" se realizará desde el vial de nivel inferior, no autorizándose el acceso directo ni desde la Avenida Alcalde Elosegi ni desde la gasolinera. No obstante, podrá autorizarse el acceso desde el viario de nivel superior

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

en el supuesto de retrasar la alineación de la actual edificación respecto del mismo para lo cual será necesario tramitar un "plan especial de reforma interior".

### 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<sup>(1)</sup>:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300":

. Viviendas ("plantas bajas" y "plantas altas"):

- "Uso de vivienda" existente:	<b>151.085 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Uso terciario" existente:	<b>5.669 m<sup>2</sup>(t)</b>
- TOTAL:	<b>156.754 m<sup>2</sup>(t)</b>

. "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):

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

. "Usos auxiliares" ("plantas sótano"):

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

. "Uso aparcamiento" ("plantas sótano"):

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

TOTAL (computable "sobre rasante"):

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

- Parcelas "a.400":

. Viviendas ("plantas bajas" y "plantas altas"):

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

. Número de viviendas:

- Parcelas "a.300": **1.800 viv.**

- Parcelas "a.400": **27 viv.**

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

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

· Tamaño medio:	
- Parcelas "a.300":	<b>85,94 m<sup>2</sup>(t)/viv.</b>
- Parcelas "a.400":	<b>67,70 m<sup>2</sup>(t)/viv.</b>
· Intensidad del "uso de vivienda":	<b>103 viv./ha</b>
- "Usos terciarios":	
- Parcelas "c.000":	<b>22.000 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup></b>
- Contadores:	
- Parcelas "c.200":	<b>4.097 m<sup>2</sup>(t)</b>
- En parcelas "a.300":	<b>13.433 m<sup>2</sup>(t) [5.669 m<sup>2</sup>(t) en "plantas altas"]</b>
- "Uso industrial":	
- Parcela "b.200":	<b>120 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Gasolinera:	
- Edificio aparcamiento:	<b>861 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Dotaciones:	
- "Espacios libres":	
- Zonas "f.110":	<b>8.040 m<sup>2</sup></b>
- Zonas "f.120":	<b>17.400 m<sup>2</sup></b>
- "Equipamiento comunitario" (Parcelas "g.000"):	
- Instituto Bidebieta:	<b>8.674 m<sup>2</sup>(p) - 3.216 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Colegio Público Bidebieta:	<b>5.981 m<sup>2</sup>(p) - 3.915 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parvulario:	<b>4.240 m<sup>2</sup>(p) - 1.760 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Frontón:	<b>1.840 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Pista deportiva:	<b>1.955 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Polideportivo:	<b>8.369 m<sup>2</sup>(p) - 6.050 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Hogar del Jubilado:	<b>1.178 m<sup>2</sup>(p) - 611 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Ambulatorio:	<b>702 m<sup>2</sup>(p) - 656 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Docente:	<b>4.740 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Social-Cultural (3 parcelas):	<b>2.955 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Religioso:	<b>990 m<sup>2</sup>(p) - 2.505 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Casa Cultura: Cº Moneda:	<b>1.731 m<sup>2</sup>(p) - 856 m<sup>2</sup>(t)</b>

<sup>(1)</sup> Esta "superficie de techo" se refiere a la totalidad del "aprovechamiento edificatorio" autorizado, "sobre" y "bajo rasante", de acuerdo con los criterios de medición establecidos en el presente Plan General.

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

- |   |  |
|---|--|
| - Infraestructuras de servicios (parcelas "h.000"): |  |
| . Central Telefónica:                               | <b>1.440 m<sup>2</sup>(p) - 4.589 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| . Subestación de Iberdrola:                         | <b>720 m<sup>2</sup>(p)</b>                            |
| . Depósito de agua:                                 | <b>1.501 m<sup>2</sup>(p) - 800 m<sup>2</sup>(t)</b>   |

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

En el supuesto de actuaciones de remodelación y sustitución previo derribo de la edificación en la parcela "c.000" denominada "Contadores", se requerirá la redacción de un "plan especial de reforma interior" que regule las condiciones particulares de edificación, dominio y uso, estableciéndose en cualquier caso una limitación del "perfil de la edificación" sobre rasante de cuatro (4) plantas respecto de la Avenida Alcalde Elosegi y viario Sur, y de siete (7) plantas respecto del viario Norte, no pudiendo exceder la superficie de la última planta un 20% de la superficie en planta ocupada por la edificación. Sobre dicho perfil no cabrá aplicar la tolerancia contenida en el artículo 3.16.2 de las Normas Urbanísticas Generales. La última planta será retranqueada respecto de la línea de edificación Norte de la parcela, con un retranqueo mínimo de 2,00 m.

## A.I.U. "MB.03 GOMISTEGI" (Miracruz-Bidebieta)

(SUPERFICIE: 54.000 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Reforma, reordenación y urbanización del área.
- \* Se plantea la recualificación urbana del ámbito actuando:
  - Sobre la vialidad exterior:
    - . Resolviendo los accesos a la Variante.
    - . Resolviendo la accesibilidad al Puerto de Pasaia.
  - Sobre la vialidad interna:
    - . Mejorando las condiciones de sección de la existente.
    - . Ordenando un nuevo vial.
  - Sobre la edificación:
    - . Consolidando en parte la edificación existente.
    - . Planteando la sustitución de la edificación obsoleta.
    - . Promoviendo la transformación de los "usos industriales" existentes en oferta de "usos terciarios" alternativos.
  - Sobre las dotaciones:
    - . Proyectando nuevos "espacios libres" a urbanizar como plazas y lugares estanciales.
  - Sobre el aparcamiento:
    - . Ampliando considerablemente la oferta.
- \* La intervención propuesta recoge íntegramente las condiciones particulares de "edificación" y "uso", así como las de "desarrollo", "gestión" y "ejecución" previstos en el documento de Modificación de Elementos del Plan General de Donostia-San Sebastián referida al Polígono 21.1 y parte de los Polígonos 8, 30 y 50.1 (Zonas de Gomistegi y Azkuene), "aprobado definitivamente" el 12 de Abril de 1994.
- \* Se convalidan asimismo, a los efectos de la gestión en el Área, los convenios suscritos por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con "Francisco Alberdi, S.A." y con D. Francisco Lasarraga con fechas 4 de Diciembre de 1992 y 3 de Marzo de 1993 respectivamente.

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

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/MB.03

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 29.360 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal":
  - "Usos residenciales"  
(incluidos "comerciales"):  
**42.991 m<sup>2</sup>(t)**
  - "Uso de garaje" ("bajo rasante"):  
**7.230 m<sup>2</sup>(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - Se consolidan con carácter general el "aprovechamiento edificatorio" existente, salvo en la UE."MB.03.4" en la que se consolidan 720 m<sup>2</sup>(t) comerciales y se ordenan 7.230 m<sup>2</sup>(t) en subsuelo con destino a "garajes".
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Se consolidan los parámetros de las edificaciones existentes.

- Condiciones particulares de uso:

- . Se autoriza el "uso de garaje" en todas sus categorías, consolidándose los existentes y ordenándose sendas parcelas con tal destino, una de carácter público y otro de carácter privado con servidumbre de uso público en superficie.
- . Se consolidan las 405 viviendas existentes así como los locales comerciales de plantas bajas y el edificio independiente con tal destino existente.

##### \* ZONA C.000/MB.03 (Terciario Diverso)

(Superficie: 21.740 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal":
  - "Usos terciarios":  
**24.313 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup>**
  - "Usos residenciales":  
**7.592 m<sup>2</sup>(t)**

<sup>(1)</sup> Se ordenan "bajo rasante" 18.746 m<sup>2</sup>(t) adicionales complementarios de los ordenados "sobre rasante".

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

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente salvo en las "unidades de ejecución" delimitadas UE."MB.03.1", UE."MB.03.2" y UE."MB.03.3" en las que se determinan los siguientes:

- UE."MB.03.1":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>2.865 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos terciarios":	[6.322 m <sup>2</sup> (t) adicionales b.r.]
- UE."MB.03.2":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>7.705 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos terciarios":	[5.936 m <sup>2</sup> (t) adicionales b.r.]
- "Usos residenciales" ("a.300"):	<b>767 m<sup>2</sup>(t)</b>
- UE."MB.03.3":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>12.605 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos terciarios":	[6.042 m <sup>2</sup> (t) adicionales b.r.]
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	- Las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" se adecuarán a las determinaciones del expediente de "planeamiento" convalidado.
- Condiciones particulares de uso:	
. Se autoriza el "uso de garaje" en todas sus "categorías".	
. Se consolidan las 64 viviendas existentes ordenándose un edificio adicional con capacidad para cuatro (4) viviendas más.	
* <b>ZONA E.110/MB.03</b> (Carretera /S.G.)	<b>(Superficie: 2.900 m<sup>2</sup>)</b>

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:	<b>- SUELO URBANO</b>
* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:	<b>- EJECUCION DIRECTA</b>

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":
  - Los terrenos comprendidos en las "unidades de ejecución" UE."MB.03.1", UE."MB.03.2", UE."MB.03.3" y UE."MB.03.4" constituirán respectivamente las "áreas de reparto" AR."SU.89", AR."SU.90", AR."SU.91" y AR."SU.92".
  - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
  - . AR."SU.89": **0,8539 m<sup>2</sup>(t)("c.000")/m<sup>2</sup>**
  - . AR."SU.90": **1,0100 m<sup>2</sup>(t)("c.000")/m<sup>2</sup><sup>(1)</sup>**
  - . AR."SU.91": **2,4657 m<sup>2</sup>(t)("c.000")/m<sup>2</sup>**
  - . AR."SU.92": **0,9751 m<sup>2</sup>(t)("e.140")/m<sup>2</sup>**

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

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

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-.

<sup>(1)</sup> Las condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico" se ajustarán a lo establecido en los convenios urbanísticos suscritos.

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

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

El vial de nueva traza que conecta la calle Juan Carlos Guerra con la avenida de Pasajes a la altura de Santa Bárbara-Berri, se define con rango de planeamiento general.

### 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":
  - . "Aprovechamiento edificatorio": **45.988 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos terciarios":
  - . "Aprovechamiento edificatorio": **28.908 m<sup>2</sup>(t)**
- Dotaciones:
  - . "Espacios libres" (zonas "f.120"): **3.400 m<sup>2</sup>**
  - . "Equipamiento comunitario" (parcelas "g.000"): **3.904 m<sup>2</sup>(p)**

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

Se remiten a las determinaciones de "ordenación pormenorizada" establecidas al respecto en el documento de referencia.

Se autoriza la disposición de patios en las parcelas "a.300".

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

Las intervenciones urbanizadoras contempladas en las "unidades de ejecución" corresponderán a los titulares de los "aprovechamientos" resultantes en las mismas.

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

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimitan en el Área las "unidades de ejecución" UE."MB.03.1", UE."MB.03.2", UE."MB.03.3" y UE."MB.03.4" cuyas superficies son respectivamente 4.763 m<sup>2</sup>, 11.150 m<sup>2</sup>, 5.112 m<sup>2</sup> y 8.338 m<sup>2</sup>.

- \* "Sistema de gestión":

Se actuará por el Sistema de Compensación en las "unidades de ejecución" UE."MB.03.1", UE."MB.03.3" y UE."MB.03.4" y por Cooperación en la "unidad de ejecución" UE."MB.03.2".

## A.I.U. "MB.04 BIDEBIETA-ARTAZKONE" (Miracruz-Bidebieta) (SUPERFICIE: 54.760 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente en el ámbito realizado en desarrollo del Plan Parcial del polígono 9 del Plan General de 1962 aprobado definitivamente el 26 de Junio de 1963.
- \* Consolidación de las condiciones de Zonificación Pormenorizada y del "aprovechamiento edificatorio" asignados a cada parcela por el "planeamiento parcial" que ha servido de base para su desarrollo, adecuados a la realidad ejecutada.
- \* Eliminación de los tráficos rodados de paso a través del Área mediante la eliminación del acceso al mismo desde la "Avenida Alcalde Elosegi".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.300/MB.04**  
(Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 49.420 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio"<sup>(1)</sup>: **68.372 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan los "parámetros" de las construcciones existentes.

\* **ZONA E.110/MB.04** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 5.340 m<sup>2</sup>)**

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

- |   |   |
|---|---|
| * Clasificación del Suelo:                            | - <b>SUELO URBANO</b>                       |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | - <b>EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b> |

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

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":
  - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área, constituirá un "área de reparto" independiente, en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
  - 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-.
- \* Condiciones de financiación:
  - Corresponderá a la iniciativa pública la financiación de las acciones de intervención sobre el viario y los espacios libres.

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

La parcela "g.000" definida en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" se califica como tal con rango de planeamiento general.

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":
  - . "Aprovechamiento edificatorio": **51.982 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Número de viviendas: **409 viv.**
- "Usos terciarios": **15.573 m<sup>2</sup>(t)** [Incluye 8.991 m<sup>2</sup>(t) en "plantas altas"]
- "Uso de aparcamiento" ("e.140"): **907 m<sup>2</sup>(t)** "plantas bajas"  
**4.170 m<sup>2</sup>(t)** "bajo rasante"
- Dotaciones:
  - . "Espacios libres" ("f.110"): **5.760 m<sup>2</sup>**
  - . "Equipamiento comunitario":
    - Religioso (Parroquia de San Luis): **864 m<sup>2</sup>(s) - 1.728 m<sup>2</sup>(t)**

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

**A.I.U. "MB.05 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN"  
(Enlace de La Herrera) (Miracruz-Bidebieta)**

(SUPERFICIE: 18.960 m<sup>2</sup>)

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

- \* Consolidación de la red viaria existente y mejora del enlace de Gomistegi y accesos a la Zona Portuaria en coordinación con el Ayuntamiento de Pasaia en terrenos de su término municipal.
- \* Creación de una acera peatonal continua en el borde norte de la Avenida de Pasajes.
- \* Consolidación de la edificación existente en la Zona Portuaria en sus actuales características.

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA E.110/MB.05** (Autopista /S.G.) (Superficie: 15.340 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA E.120/MB.05** (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 1.700 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA E.300/MB.05** (Zona Portuaria /S.G.) (Superficie: 1.920 m<sup>2</sup>)

Condiciones de regulación del  
"aprovechamiento edificatorio":

- Se remite su definición al Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia.

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL** (Zonas "E.110" y "E.120").
  - **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE PASAIA**, (Sistema General Portuario "E.300". Dicho "plan especial" afecta asimismo al Territorio Municipal de Pasaia).

## A.I.U. "MB.06 ALCALDE JOSE ELOSEGI" (Miracruz-Bidebieta) (SUPERFICIE: 21.060 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación y rehabilitación del patrimonio edificado así como del uso predominantemente residencial, autorizando los "usos terciarios" tanto en plantas bajas como en plantas altas, y limitando los "usos industriales" a aquéllas de categorías 10 y 20 exclusivamente en plantas bajas.
- \* Mejora de la urbanización del Área ampliando puntualmente la sección de la acera de la Avda. del Alcalde Jose Elosegi y recualificando las conexiones peatonales entre ésta y la calle San Antonio.
- \* Sustitución puntual del edificio nº 117 de la Avda. del Alcalde Jose Elosegi retrasando su alineación, definiendo su nuevo perfil y obteniendo un espacio público en su trasera y frente a la iglesia.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/MB.06

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 13.203 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal" (estimado):
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

29.702 m<sup>2</sup>(t)

Se consolidan las edificaciones existentes en sus condiciones actuales de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría, salvo en la "unidad de ejecución" UE."MB.06.1", delimitada en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", a la que se asigna un "aprovechamiento" de 648 m<sup>2</sup>(t).

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- UE "MB.06.1":  
"Perfil de la edificación":  
"Altura de la edificación":

V/II  
16,50 m.

- Resto del Área:

- Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes, y se autoriza la disposición de "patios interiores".

## A.I.U. "MB.06" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
  - . "Uso de garaje":
- Se autoriza la disposición de garajes en planta baja.

\* **ZONA E.110/MB.06** (Carretera Interurbana /S.G.) (Superficie: 7.857 m<sup>2</sup>)

### 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 "áreas de reparto":
    - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."MB.06.1" constituyen el "área de reparto" **AR."SU.93"**.
    - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.93":
      - 1,3787 m<sup>2</sup>(t)(a.300)/m<sup>2</sup>
    - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

## A.I.U. "MB.06" (Cont.)

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

- \* Programa de Actuación:
- EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

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

Se asigna ese rango normativo al "fondo de edificación" establecido para cada parcela en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

#### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

##### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":
  - . "Aprovechamiento edificatorio":
    - Consolidado:
    - UE."MB.06.1":
  - . Número de viviendas:
    - Consolidadas: **247 viv.**
    - UE."MB.06.1": **6 viv.**
- "Usos terciarios"  
"Aprovechamiento edificatorio": **6.472 m<sup>2</sup>(t)**

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

## A.I.U. "MB.06" (Cont.)

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

Se urbanizará el "espacio libre" ordenado en la UE."MB.06.1" frente a la iglesia.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."MB.06.1", en la que se actuará por el "sistema de compensación".

- \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declara "fuera de ordenación" el edificio nº 117 de la Avda. del Alcalde Jose Elosegi.

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

La urbanización prevista en la UE."MB.06.1" se realizará mediante la tramitación de un proyecto de obras complementarias a la edificación de nueva planta.

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

Las "cargas de urbanización" general correrán a cargo de la Administración a excepción de las correspondientes al ámbito delimitado para la UE."MB.06.1" que serán de cuenta de los beneficiarios del aprovechamiento ordenado.

- \* Plazos de ejecución:

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

### IV.- GRAFICOS

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

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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