

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
Parcela “g.00.1” Corazón de María  
ÁMBITO URBANÍSTICO “GR.03 SAGÜES” (Gros)  
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

**Documento 1**  
**“MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA”**

---



- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanista





## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
  - \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
  - \* Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
  - \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
    - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - \* Documento "5. PLANOS".
-



## **ÍNDICE DE LA MEMORIA**

- I.- Antecedentes y objeto del Plan Especial.**
- II.- Situación y delimitación del ámbito del Plan Especial.**
- III.- Marco general de elaboración del Plan Especial. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del mismo.**
- IV.- Contenido formal del Plan Especial.**
- V.- Régimen urbanístico general vigente.**
- VI.- Régimen de protección del patrimonio y el PEPPUC.**
- VII.- La elaboración del Plan Especial y el proceso de participación ciudadana asociado al mismo.**
- VIII.- Objetivos, criterios y propuesta de ordenación. Justificación.**
- IX.- Clasificación y Categorización de los terrenos del Ambito.**
- X.- Condiciones de Ejecución de la Ordenación Urbanística.**
- XI.- Relación de modificaciones planteadas. Adecuación de estas modificaciones a la Legislación Urbanística vigente y al PGOU de 2010**
- XII.- Viabilidad económica del Plan Especial.**
- XIII.- Análisis de las afecciones ambientales, Acústicas y lingüísticas del Plan Especial.**
- XIV.- Síntesis de la Propuesta.**
- XV.- Documento de Planos del Plan Especial.**

## **ANEJOS**

- 1.- Nueva Norma Urbanística Particular del ámbito urbanístico "GR.03 SAGÜES (Gros)".**
  - 2.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.**
  - 3.- Justificación del cumplimiento del "CTE DB-SI" Seguridad en caso de Incendio.**
  - 4.- Documento Ambiental Estratégico.**
  - 5.- Estudio de Impacto Acústico**
-



## **I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

El objeto del presente documento es la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela "g.00.1" del ámbito urbanístico "GR.03 SAGÜES" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián (en adelante PGOUDSS).

El PGOUDSS, aprobado definitivamente en el año 2010, establece para ésta parcela de suelo urbano incluida en una zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche", una calificación pormenorizada de "g.00 Equipamiento Comunitario".

Tras la consulta Urbanística realizada al ayuntamiento por "Bi Berri Donostia, S.L." el 19 de diciembre del 2.019 y la respuesta por parte de los servicios técnicos municipales se procede a redactar el presente Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de regular un nuevo régimen de usos en la parcela.

La presenta un conjunto formado por el convento, la iglesia y escuelas de los Misioneros del Inmaculado Corazón de María, de imagen clasicista aunque su fecha se enmarca en las vísperas de la arquitectura moderna. El primer proyecto data de 1923 para construirse según la corrección de 1926, también de Cortázar.

Constituye la cabeza de manzana con tres fachadas y dispone de una sola pared medianera. Perpendicularmente a esta pared se encuentra el eje de la distribución, compuesta en líneas generales por una serie de dependencias que rodean a la iglesia además de un patio interior. La cabeza de la iglesia se encuentra cerca de la medianera y los pies de la iglesia finalizan en su acceso bajo la torre situada en la esquina de la avda. de Navarra.

La sección en desnivel entre la calle San Francisco y La Zurriola se salva con la iglesia.

La iglesia tiene planta basilical con tres naves, sin crucero y con ábside, siendo las laterales de una sola altura y con sección de triforio y claristorio. Los pilares son de piedra, las bóvedas son de crucería con nervios de hormigón y el coro también de hormigón.

En 1939, el mismo Ramón Cortázar modifica la torre con un nuevo proyecto.

Posteriormente, Pablo Zabalo se hace cargo de diferentes transformaciones, la primera en 1949, cuando proyecta un levante sobre las naves laterales de la iglesia con cubiertas inclinadas de teja en lugar de terrazas planas. En 1954 reforma la portada y el vestíbulo de entrada y en 1956 añade dos escaleras laterales en la entrada de la iglesia.

---

## **II.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y PARCELARIO.**

El ámbito urbanístico objeto del Plan, es el que se determina en el documento "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)", del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, en el plano número 3 "ZONIFICACION PORMONORIZADA", en la parcela "g.00.1/GR.03".

La referencia catastral de dicha parcela es la 8397373 y su superficie de 1.298 m<sup>2</sup> (1.454,44 m<sup>2</sup> según plano cartográfico municipal y se halla ubicada en la Avenida de Navarra números 1 y 3 y en la calle Zemoriya número 1.

Tiene forma ligeramente trapezoidal y remata hacia la Avenida de Navarra la manzana que se conforma junto a las calles Zemoriya y José Miguel Barandiarán.

Delimita por el norte con el número 6 de la calle José Miguel Barandiarán y número 3 de la calle Zemoriya; por el sur con la Avenida de Navarra; por el este con calle Zemoriya y por el oeste con la calle José Miguel Barandiarán.

La parcela es de propietario único de los MISIONEROS CLARETIANOS.

---

### III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL MISMO.

La elaboración de este Plan se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo, y, en particular, entre otros, en los siguientes:

\* **Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:**

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
- . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

- . Texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
- . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

\* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990 (Ley 7/1990).
  - Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 (Ley 16/1985).
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
- A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo
-

referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo. A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- \* El vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010.



#### **IV.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico":
  - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
  - Documento "4.2 Memoria de sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado documento "2. Normas Urbanísticas".

Por lo demás, el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

---

## V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

El régimen urbanístico es el establecido en el Plan General de 2010. Algunas de las previsiones reguladoras de dicho régimen son las siguientes:

### 1.- Régimen urbanístico estructural.

A.- Condiciones generales de edificación:

- \* Zonificación global:  
Los terrenos del ámbito se integran en las siguientes zonas globales:
  - Zona "A.20 / GR.03 – Residencial de ensanche" (Superficie: 36.871 m2)
  - Zona "A.30 / GR.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Sup: 7.221 m2)
  - Zona "E.10 / GR.03 – Sistema General Viario" (Superficie: 1.491 m2)
- \* Edificabilidad urbanística prevista en la zona "A.20/GR.03".

Parcela "g.00.1" "Corazón de María":

\* Sobre rasante.

La edificabilidad podrá ser incrementada con la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

\* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- \* Parámetros edificatorios :

Parcela "g.00.1" (Corazón de María):

Sobre rasante:

Se consolida la edificación existente, autorizándose la modificación del perfil de cubierta, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".

Bajo rasante:

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

ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

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

**2.- Régimen urbanístico pormenorizado.**

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Edificabilidad:

Sobre rasante

- En las parcelas de tipología "g.00", la edificabilidad física es la resultante de las condiciones de edificación establecidas para cada una de ellas.

Bajo rasante

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

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

\* Parcela "g.00.1" (Corazón de María):

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

D.- Condiciones particulares de dominio.

E.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

---

### **3.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y medidas de carácter ambiental.**

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

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

### **4.- Condicionantes de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.**

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

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

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

### **5.- Régimen específico de ejecución.**

Coeficientes de ponderación de usos:

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

### **6.- Medidas de carácter ambiental.**

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

### **7.- Gráficos.**

1a. Condiciones de Edificación y Dominio.

---

## VI.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE APLICACIÓN. EL PEPPUC.

Como se ha señalado el régimen de protección del patrimonio de aplicación se establece en primera instancia en el Catálogo del PGOUDSS. No obstante lo anterior, deberá asimismo estarse a cuanto determina en el ámbito que nos ocupa el PEPPUC, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en desarrollo del PGOUDSS, sin perjuicio de cuantas determinaciones en la materia se adopten en la tramitación de este documento.

El Texto Refundido del PEPPUC cuenta con Aprobación definitiva del día 27 de febrero de 2014. Dicho Plan Especial dispone del Documento 2.2 de Ordenanzas Particulares que incluye una ficha del "Convento Corazón de María". Esta ficha determina las pautas de protección patrimonial del conjunto, así como una descripción histórica del mismo que se cita a continuación:

*Autor y fecha: Ramón Cortázar; 1923 / 1926.*

*Conjunto formado por el convento, la iglesia y escuelas de los Misioneros del Inmaculado Corazón de María, de imagen clasicista aunque su fecha se enmarca en las vísperas de la arquitectura moderna. El primer proyecto data de 1923 para construirse según la corrección de 1926, también de Cortázar. Constituye la cabeza de manzana con tres fachadas y dispone de una sola pared medianera. Perpendicularmente a esta pared se encuentra el eje de la distribución, compuesta en líneas generales por una serie de dependencias que rodean a la iglesia además de un patio interior. La cabeza de la iglesia se encuentra cerca de la medianera y los pies de la iglesia finalizan en su acceso bajo la torre situada en la esquina de la avda. de Navarra. La sección en desnivel entre la calle San Francisco y La Zurriola se salva con la iglesia. La iglesia tiene planta basilical con tres naves, sin crucero y con ábside, siendo las laterales de una sola altura y con sección de triforio y claristorio. Los pilares son de piedra, las bóvedas son de crucería con nervios de hormigón y el coro también de hormigón. En 1939, el mismo Ramón Cortázar modifica la torre con un nuevo proyecto. Posteriormente, Pablo Zabalo se hace cargo de diferentes transformaciones, la primera en 1949, cuando proyecta un levante sobre las naves laterales de la iglesia con cubiertas inclinadas de teja en lugar de terrazas planas. En 1954 reforma la portada y el vestíbulo de entrada y en 1956 añade dos escaleras laterales en la entrada de la iglesia.*

Asimismo, el PEPPUC establece un régimen de protección del conjunto y cita lo siguiente:

### 1.- Régimen general.

*El asociado a su integración en el grado B de protección de este Plan Especial.*

### 2.- Régimen específico.

*A.- Elementos de la fachada excluidos de la protección: carpinterías de ventanas.*

*B.- Elementos permanentes: elementos de sillería exterior e interior, y decoraciones revocadas.*

*C.- Restricciones particulares de intervención: se conservará la nave de la iglesia, sin modificaciones, con todos sus elementos originales.*

*D.- Restituciones obligadas: no.*

---

## **VII.- LA ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA ASOCIADO AL MISMO.**

La elaboración del Plan Especial se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, previéndose en consecuencia la exposición pública del mismo y la consiguiente participación ciudadana una vez aprobado el documento inicialmente por parte del Ayuntamiento.

En cualquier caso, corresponderá al Ayuntamiento precisar como abordar dicho proceso de exposición pública, así como la eventual concreción de medidas adicionales para la divulgación y debate del plan.

## VIII.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

La modificación del régimen de ordenación pormenorizada vigente en la parcela "g.00.1 Corazón de María" de la A. U. "GR.03 SAGÜES" (Gros), a la de "b.20.3" Uso Terciario" en los términos y con el alcance que se exponen en este epígrafe, constituye el objetivo de este Plan Especial.

Siendo en la actualidad la parcela "g.00.1" un equipamiento de carácter privado, cuyas determinaciones urbanísticas en el Plan General de Ordenación Urbana, son:

1.- Ficha Urbanística A. U. "GR.03 SAGÜES" (Gros).

En la citada ficha se establece el uso de la parcela en cuestión, la establecida con carácter general en el PGOU para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ambito, siendo en este caso según plano 3 de Zonificación Pormenorizada como g.00 de equipamiento comunitario.

Por otra parte, dentro de las determinaciones del Régimen Urbanístico Estructural de la ficha urbanística, en el apartado 1.1.2 -A -b, la parcela "g.00.1 (Corazón de María)", se consolida la edificación existente, autorizándose la modificación del perfil de cubierta, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".

Esta determinación queda reafirmada en el apartado 1 C del Régimen Urbanístico Pormenorizado de la misma ficha.

2.- DOC.1.1 Memoria Justificativa Ordenación y Ejecución.

En el apartado XV -4 -G, sobre equipamientos privados, se consideran como equipamientos privados, los centros e instalaciones de titularidad privada destinados a la prestación de determinados servicios públicos de carácter singular. En concreto, sin perjuicio de distintas salvedades, se identifican como tales los centros escolares, así como las iglesias.

Complementariamente, con carácter general, para el supuesto de extinción o finalización de las actividades desarrolladas en esos centros e instalaciones, se estima procedente su recalificación como parcela urbanística de tipología "b.20 Uso terciario". En todo caso, una medida general como ésta deberá ser objeto de las salvedades y reajustes que se consideren adecuados en atención a los condicionantes y características de cada supuesto y de su entorno.

3.- Artículo 46.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g.00 Equipamiento comunitario" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU

El apartado 3 de este artículo referente al Régimen general de uso, responde a los siguientes parámetros:

---

A.- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades

B.- Usos compatibles o admisibles:

Usos de espacios libres

Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.

Usos residenciales:

Uso de vivienda

Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Uso de residencia colectiva.

Uso de aparcamiento.

Usos de infraestructuras de servicios urbanos

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetos propios de esta parcela.

#### 4.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CONSTRUIDO.

Este plan Especial establece un grado de protección de grado B para el conjunto del Convento Corazón de María en Régimen general y en el Régimen específico los siguientes aspectos:

A.- Elementos de fachada excluidos de la protección: Carpinterías de ventanas

B.- Elementos permanentes: Elementos de sillería exterior e interior, y decoraciones revocadas.

C.- Restricciones particulares de intervención: Se conservará la nave de la iglesia, sin modificaciones, con todos sus elementos originales.

D.- Restituciones obligatorias: No

Teniendo en cuenta que la actividad escolar cesó en junio de 2.018, y ante la caída de la demanda de centros escolares, se considera justificado el cambio de la parcela "g.00.1" de Equipamiento a "b.20.2" de uso terciario recogiendo las directrices establecidas en el planeamiento general.

Los objetivos y criterios de intervención más específicos que justifican tanto la elaboración del Plan como las modificaciones planteadas en él son los siguientes:

---



- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de la nueva parcela "b.20.3" en condiciones que permitan su adecuación al programa de usos terciarios planteado en este momento.
- \* La adecuación de la edificabilidad urbanística terciaria de la parcela al programa de usos planteado.

En todo caso, la edificabilidad urbanística total es la prevista en el vigente Plan General de 2010.

- \* La determinación del régimen de calificación urbanística de la nueva parcela "b.20.3" de conformidad con los criterios propios de la calificación superpuesta reflejados en los planos de este Plan, en línea con lo ya establecido a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

Son, en su conjunto, modificaciones de carácter puntual y escasa relevancia urbanística. Así, consideradas en su globalidad y en el marco de la trama urbana de San Sebastián y, más en concreto, del entorno de esa trama en el que está situado el ámbito "GR.03.SAGÜES", las propuestas urbanas resultantes tanto del régimen urbanístico vigente como de su modificación en los términos ahora planteados son equivalentes.

Las dotaciones públicas resultantes de este Plan Especial son coincidentes con las previstas en el planeamiento vigente.

Desde un punto de vista del cumplimiento de las superficies de dominio público, respecto de las vigentes, éstas se mantienen.

---

## **IX.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO.**

De conformidad con lo establecido en el PGOU de 2010, los terrenos del ámbito están clasificados como suelo urbano. A su vez, su categorización urbanística en este momento responde a los siguientes parámetros:

- Terrenos de la parcela "g.00.1" que pasa a "b.20.3": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y por cambio de uso.

## **X.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas son las expuestas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan.

## **XI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS. ADECUACIÓN DE ESAS MODIFICACIONES A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y AL PLAN GENERAL DE 2010.**

### **1.- Relación de las modificaciones planteadas.**

En atención a lo expuesto, las propuestas de este Plan Especial conllevan:

- \* La modificación del régimen urbanístico pormenorizado de la parcela "g.00.1" de equipamiento, transformándola en "b.20.3" de uso terciario, del ámbito "GR.03.SAGÜES".

### **2.- El ámbito del Plan Especial.**

- \* La propuesta de este Plan Especial incide exclusivamente en la actual parcela "g.00.1" de equipamiento" situada en el ámbito "GR.03.SAGÜES".

Debido a ello, este Plan es acorde con las previsiones establecidas en la legislación urbanística y en el Plan General de 2010 vigentes.

### **3.- La edificabilidad urbanística estructural de la zona global "A 20 /GR.03" y pormenorizada de la parcela "g.00.1".**

#### **3.1.- Las previsiones legales vigentes (Ley de Suelo de 2006).**

De conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Suelo de 30 de junio de 2006:

- \* Las determinaciones de ordenación estructural incluyen, entre otras, las siguientes:
  - La calificación global, con la división de la totalidad del suelo en zonas globales.
  - La fijación de la edificabilidad urbanística del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado.

Son dos determinaciones estrechamente relacionadas entre sí en la medida en que cada una de las zonas globales resultantes en los suelos urbanos y urbanizables sectorizados constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la fijación de la citada edificabilidad urbanística estructural; la única salvedad a ese respecto es la conformada por las zonas globales destinadas a equipamiento público o usos no lucrativos asimilables, en las que no existe ese tipo de edificabilidad.

Las previsiones de, entre otros, los apartados "1.d" y "2.c" del artículo 53 de la citada Ley dan pie a esas conclusiones.

- \* Las determinaciones de ordenación pormenorizada incluyen, entre otras, las siguientes:
  - La delimitación de las parcelas pormenorizadas.
  - El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas.

Son dos determinaciones estrechamente relacionadas entre sí en la medida en que cada una de las parcelas pormenorizadas resultantes de la ordenación constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la fijación de la citada edificabilidad física pormenorizada.

Las previsiones de, entre otros, el artículo 56 de la citada Ley dan pie a esas conclusiones.

Las previsiones anteriores dan pie a destacar, entre otras, las conclusiones siguientes. Por un lado, la delimitación de cada zona global (estructural) está estrechamente asociada a la determinación de su edificabilidad urbanística (estructural - total). Por otro, la delimitación de cada parcela (pormenorizada) está estrechamente asociada a la determinación de su edificabilidad física (pormenorizada).

### 3.2.- Las previsiones del Plan General de 2010 referentes al ámbito "GR.03.SAGÜES".

Algunas de esas previsiones son las siguientes:

#### A.- Referentes a la delimitación de zonas globales.

Los terrenos del ámbito se integran en las siguientes zonas globales:

- Zona "A.20 / GR.03 – Residencial de ensanche" (Superficie: 36.871 m2)
- Zona "A.30 / GR.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Sup: 7.221 m2)
- Zona "E.10 / GR.03 – Sistema General Viario" (Superficie: 1.491 m2)

#### B.- Referentes a la determinación de la edificabilidad urbanística.

Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística de la zona global "A.20/GR.03" delimitada son las siguientes (expuestas en los términos establecidos en el propio Plan General, en el apartado "1. Calificación global" del epígrafe "III. Régimen urbanístico estructural" de la Norma Particular del ámbito):

- Parcela "g.00.1" "Corazón de María":

La edificabilidad podrá ser incrementada con la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

#### \* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### 4.- **Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.**

De conformidad con lo expuesto, el objetivo de este Plan Especial no es el de proponer un nuevo desarrollo urbanístico y el de determinar los criterios adecuados para ello, sino el de modificar puntualmente las pautas reguladoras del desarrollo urbanístico ya previsto en el planeamiento vigente.

Así, este Plan incide en un ámbito (Sagües) que, si se toma como referencia la ordenación pormenorizada vigente, el planeamiento urbanístico destina a usos terciarios aquellos de equipamiento privado previstos en el PGOU, manteniendo los espacios libres y viario.

---

En ese contexto, este Plan se ha de adecuar a los criterios establecidos, entre otros, en el Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012 y, en concreto, a los establecidos para los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad destinados de manera predominante a usos no residenciales (estándares urbanísticos locales previstos en el art. "6.2", sin que los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales sean de aplicación). Son los siguientes:

- \* Dotación urbanística local destinada a zonas verdes y espacios libres: superficie de suelo mínima equivalente al 6% de la superficie total de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.
- \* Plazas de aparcamiento: 0,35 plazas de aparcamiento/25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.
- \* Vegetación: 1 árbol/cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Complementariamente, se ha de tener en cuenta que, a los efectos del cumplimiento de esos estándares urbanísticos en la citada clase y categoría de suelo y en atención a lo indicado en el referido Decreto (art. "6.3"), se ha de tomar como referencia el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada. Y en el supuesto que nos ocupa, ese incremento se corresponde con los 310 m<sup>2</sup>(t) previstos en la parcela "g.00.1".

Además, en lo referente concretamente al estándar de aparcamientos se han de tener en cuenta las previsiones del Plan General de 2010. En concreto, para aparcamiento de vehículos motorizados (automóviles), los estándares referentes a los distintos usos que se mencionan a continuación son los siguientes:

- \* Venta al detalle de productos de consumo (4ª categoría): 6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
- \* Usos de hostelería y recreativos de 2ª y 3ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
- \* Usos hoteleros (superficie de techo ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>(t)): 1,0 plz/2 habitaciones

Esos parámetros son máximos y, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, pueden ser ajustados a la baja e incluso, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo del Plan General pueden prever su eliminación total o parcial.

A su vez, el estándar referente al aparcamiento de bicicletas en edificaciones destinadas a actividades económicas es de 3 plazas/100 m<sup>2</sup>(t). Las Ordenanzas a promover en desarrollo del Plan General pueden determinar el reajuste al alza o a la baja de ese estándar.

En atención a la totalidad de esos criterios, el cumplimiento de los referidos estándares urbanísticos locales en el caso que nos ocupa se adecua, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- El cumplimiento del estándar urbanístico local de zonas verdes y espacios libres requiere la ordenación de:

- \* Superficie total del ámbito sujeto a actuación de dotación: 1.454 m<sup>2</sup>.
- \* Edificabilidad urbanística ordenada con destino a usos terciarios:
  - Edificabilidad urbanística preexistente (93,84%): 5.082,74m<sup>2</sup>(t)s/r.
  - Edificabilidad urbanística no materializada (incremento; 6,16%):330 m<sup>2</sup>(t)s/r.
- \* Superficie de suelo vinculada a la edificabilidad urbanística no materializada (incremento): 1.454 m<sup>2</sup> x 6,16% = 89,56 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie mínima a destinar a zona verde o espacio libre local:  
 $89,56 \text{ m}^2 \times 6\% = 5,37 \text{ m}^2$ .

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del referido Decreto, ese espacio libre o zona verde se ha de ordenar, preferentemente, en el área o ámbito de actuación afectado. A su vez, en el supuesto de que su dimensión o grado de ocupación o sus características urbanísticas no lo permitan y/o lo dificulten, puede plantearse su traslado o compensación en el lugar más próximo posible.

Esas previsiones, consideradas en el marco de los condicionantes del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de Sagües dan pie a descartar las distintas cuestiones y compensar económicamente.

B.- En relación con el estándar de aparcamientos:

- a) El cumplimiento del estándar urbanístico local de aparcamientos regulado en el Decreto de julio de 2012 requiere la ordenación de:

$$(5.026,36 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})) \times 0,35 \text{ plazas} = 70 \text{ plazas.}$$

Se prevé la ordenación de esas plazas bajo la rasante de la nueva parcela "b.20.3", si bien dado el grado B de protección establecido por el PEPPUC para la parcela y consecuentemente la dificultad para ejecutar dicha dotación bajo la rasante, se establece que la misma se resuelva en un aparcamiento próximo a la parcela.

- b) Se propone el estándar de aparcamiento de bicicletas previsto en el Plan General de 2010 en 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario (sin contar espacios auxiliares de carga y descarga...).

Conforme a lo indicado, se ordenan un mínimo de 50 plazas.

C.- El cumplimiento del estándar urbanístico local de vegetación o arbolado requiere la plantación de:

$$(5.026 \text{ m}^2(\text{t}) : 100 \text{ m}^2(\text{t})) \times 1 \text{ árbol} = 50 \text{ árboles.}$$

---

## **5.- La viabilidad de modificar el régimen urbanístico vigente mediante este Plan Especial.**

La referida Ley de Suelo de 2006 establece (artículo 104) que la modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En consonancia con esa previsión, dado que las determinaciones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "GR.03 SAGÜES" que ahora se quieren modificar están establecidas en el Plan General de 2010, debería procederse con ese fin a la formulación de un proyecto de modificación puntual de dicho Plan.

Ahora bien, el citado artículo 104 establece, entre otras, una importante salvedad a ese respecto asociada a las *mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general*.

Cabe concluir, por lo tanto, que es posible la modificación de las previsiones pormenorizadas establecidas en el Plan General de 2010 mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado. Debido a ello, un Plan Especial como este (documento de planeamiento pormenorizado) es un instrumento formalmente válido y correcto para la modificación de las referidas previsiones de ordenación pormenorizada del citado ámbito.

Y en ese contexto, dado que las previsiones reguladoras del régimen urbanístico específico de la parcela "g.00.1", incluidas las referentes a la edificabilidad urbanística autorizada en ella, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada, este Plan Especial es un documento urbanístico adecuado para, entre otros extremos, determinar dicho régimen en condiciones que implican el cambio de uso de equipamiento privado ("g.00.1") al de uso terciario ("b.20 uso terciario").



## **XII.- VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL.**

En el documento "4. Estudio económico" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial.

.

### **XIII.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES AMBIENTALES, ACÚSTICAS Y LINGÜÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.- Las afecciones ambientales del Plan Especial.**

El análisis de las afecciones ambientales de este Plan Especial, justifica la consideración de, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación, como fundamento de las conclusiones que asimismo se indican. En concreto:

##### **A.- Marco general de realización del análisis.**

El análisis ahora propuesto, incluido el referente a la necesidad o no de proceder a la evaluación ambiental de este Plan Especial se ha de efectuar en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones legales, planes, etc. siguientes:

- \* La Directiva Europea 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- \* La Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medioambiente.
- \* La Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- \* La Ley General de Protección del Medio Ambiente de la CAPV, de 27 de febrero de 1998 (Ley 3/1998).
- \* El Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
- \* La evaluación ambiental del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010, contenida en su documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".

#### **2.- El estudio de impacto acústico de los futuros desarrollos.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto de contaminación acústica de la CAPV (Decreto 213/2012), las áreas acústicas en las que se prevean futuros desarrollos urbanísticos han de ser objeto de estudio de impacto acústico. Este estudio ha de incorporarse al plan que determine la ordenación pormenorizada de esas áreas (art. 39).

#### **3.- Las afecciones lingüísticas del Plan Especial.**

De conformidad con lo establecido en el artículo "7.7" de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), en el procedimiento de aprobación de planes que *pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios* se ha de evaluar su *posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera*, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se *estimen pertinentes*.

---

A ese respecto se ha de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico terciario

previsto en la nueva parcela "b.20.3" de Sagües afectada por este Plan tienen su origen en el vigente Plan General de 2010. Por lo tanto, de existir, las hipotéticas afecciones sociolingüísticas que, en lo referente al uso y a la realidad del euskera, pudieran derivarse de esos desarrollos tienen su origen en ese Plan General y no en este Plan Especial.

Considerado en ese marco, este Plan Especial se limita a introducir reajustes puntuales y menores en las previsiones del Plan General que, considerados en sí mismos, carecen de afección sociolingüística alguna en el uso del euskera en el municipio.

Debido a ello, cabe concluir que no resulta necesaria la evaluación del impacto lingüístico de este Plan Especial.

#### XIV.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2010 determina el régimen de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito "GR.03 SAGÜES".

En este momento, mediante este Plan Especial se prevé el reajuste del régimen de ordenación pormenorizada de, en concreto, la parcela "g.00.1" cuya calificación pormenorizada es la de Equipamiento Comunitario (Privado) ordenada en el planeamiento vigente, con el fin de adecuarlo al programa de usos planteado en este momento.

Con ese fin se propone la modificación de la calificación pormenorizada actual a la de "b.20.2" de usos terciarios Y como resultado, dicha edificabilidad queda fijada en los siguientes términos:

- \* Edificabilidad de la nueva parcela "b.20.3":
  - **Sobre rasante.**
  - Destinada a usos terciarios (sobre rasante actualmente): 5.082,74 m<sup>2</sup>(t).
  - Se autoriza la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a": 330 m<sup>2</sup>(t).
  
- **Bajo rasante.**
- Destinada a usos auxiliares
- La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

Son, en su conjunto, modificaciones de carácter puntual y escasa relevancia urbanística.

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---

## **XV.-DOCUMENTO DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL**

### **ÍNDICE**

#### **I.- INFORMACIÓN**

- I.01.- Situación del ámbito.
- I.02.- Emplazamiento
- I.03.- Estado actual
- I.04.- Régimen urbanístico vigente (Plan General 2010).
- I.05.- Condiciones de Detalle de Edificación. Plantas
- I.06.- Condiciones de Detalle de Edificación. Alzados y Secciones
- I.07.- Infraestructuras
- I.08.- Areas Acústicas
- I.09.- Suelos potencialmente contaminados
- I.10.- Parcelario

#### **O.- ORDENACIÓN.**

- O.01.-Zonificación pormenorizada.
  - O.02.-Definición geométrica de la ordenación.
  - O.03.- Condiciones de Detalle de Edificación. Plantas
  - O.04.- Condiciones de Detalle de Edificación. Alzados y Secciones
-



**ANEJO 1**  
**NUEVA**  
**NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL**  
**ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**A.U. "GR.03 SAGÜES" (Gros)**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE**  
**DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

---

## **A.U. "GR.03 SAGÜES" (Gros)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

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

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

Limitado al Norte y Este por la ladera de Ulía, al Sur por la Avenida de Navarra y al Oeste por la Playa de la Zurriola, tiene una superficie de 45.583 m<sup>2</sup>.

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

- \* El objetivo de intervención prioritario que el presente Plan establece para este ámbito es la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, y dotacionales, con el fin de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos. Para ello se propone:
  - Consolidar básicamente el patrimonio urbanizado y edificado, definiendo las pautas de intervención sobre el mismo, posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria y definiendo al efecto las pautas de intervención sobre unos y otro, dando continuidad al proceso en curso.
  - Favorecer la recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.
  - Remodelar la explanada de Sagüés consolidándola como "espacio libre público" e integrando en dicho lugar la implantación de un centro de talasoterapia y de un nuevo hotel, así como de un equipamiento deportivo orientado a actividades relacionadas con el mar (práctica del surf y otros), ampliando así la oferta terciaria, dotacional, recreativa y de ocio.
  - La citada área de servicio queda integrada en el Subámbito denominado "GR.03.1 Sagüés Iparra" delimitado en este Plan.
  - Consolidar las dotaciones existentes: docente (Instituto Xabier Zubiri), deportiva (frontón), etc., así como las de aparcamiento en subsuelo.
  - Consolidar la playa de Gros, así como el frente litoral, posibilitando la continuidad del paseo marítimo hacia Mompás.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (ya sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

---



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

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / GR.03 – Residencial de ensanche" (Superficie: 36.871 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra" (Superficie: 15.506 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante: ..... 8.400 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Bajo rasante  
(usos principales y auxiliares) ..... 9.600 m<sup>2</sup>(t)
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Dichos parámetros son los establecidos en estas mismas Normas Particulares, con el rango propio de la ordenación pormenorizada (epígrafe IV).

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de Ensanche".

1.1.2.- Resto de la Zona Global (Superficie: 21.365 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante.  
En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.
- b) Parcela "b.20.1" (Hotel). Se consolida la edificabilidad existente
- c) Parcela "b.20.3" "Corazón de María":  
La edificabilidad podrá ser incrementada con la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

\* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

d) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Sobre rasante:

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

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

- Parcela "b.20.1"  
Se consolida la forma de la edificación existente
- Parcela "b.20.3" (Corazón de María):  
Se consolida la edificación existente, autorizándose la modificación del perfil de cubierta, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".

\* Bajo rasante:

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

B.- Condiciones generales de uso

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

---

1.2.- Zona "A.30 / GR.03 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 7.221 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.10 / GR.03 – Sistema General Viario" (Superficie: 1.491 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**2.- Clasificación urbanística.**

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

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

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

---

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

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

###### \* Sobre rasante

- En las parcelas de tipología "a.2", "a.30" y "b.20", la edificabilidad física es coincidente, en general, con la edificabilidad urbanística determinada para cada una de ellas en la presente Norma Particular.
- En el caso de la parcela "b.20.2" la edificabilidad física es igual a la urbanística asignada al Subámbito "GR.03.1" que la contiene - 8.400 m<sup>2</sup>(t)-
- En el caso de la parcela "b.20.3" se consolida la edificación existente, autorizándose la modificación del perfil de cubierta, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".
- En las parcelas de tipología "g.00", la edificabilidad física es la resultante de las condiciones de edificación establecidas para cada una de ellas.

###### \* Bajo rasante

- Con carácter general, la edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- En la parcela "b.20.2", la edificabilidad física es la asignada al Subámbito "GR.03.1" que la contiene - 9.600 m<sup>2</sup>(t)-

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

###### \* Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra"(parcela "b.20.2").

- Parcela "b.20.2"
  - . Sobre rasante:
    - \* Perfil de edificación: ..... VI
    - \* Altura de edificación: ..... 22,00 m.
  - . Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el

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

- La definitiva y precisa determinación de las citadas condiciones requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle que contemplará asimismo la ordenación y la urbanización del conjunto de la explanada de Sagüés.  
Se autoriza la ordenación de un 10% de la edificabilidad en vuelos u otros elementos singulares fuera de la envolvente establecida para la parcela "b.20.2" según el gráfico "1b" incluido en estas Normas Particulares.
- \* Parcela "b.20.3" (Corazón de María):  
Se autoriza la modificación del perfil de cubierta del edificio existente, manteniendo la cornisa actual y permitiendo elevar sobre la misma, en el cuerpo edificado que da frente al mar y no está ocupado en planta baja por la iglesia, una planta de ático adicional, con las condiciones geométricas de las parcelas "a".
- \* Parcela "g.00.2" (Instituto Xabier Zubiri).  
Se consolida en las actuales condiciones de edificabilidad y volumetría, autorizándose el cubrimiento parcial del área de recreo al aire libre.
- \* En el resto de las parcelas la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general.

#### D.- Condiciones particulares de dominio.

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

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

#### E.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

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

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

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

### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **A.- Condiciones de actuación:**

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

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

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

##### **C.- Coeficientes de ponderación de usos:**

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

En todo caso y en ese contexto, el coeficiente de ponderación de aplicación

---

referido a la edificabilidad proyectada en el subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra" y destinada a uso terciario será el siguiente: 5,40.

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

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

#### **IX.- GRÁFICOS**

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





## **ANEJO 2**

### **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**



CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE DE LA PRESIDENCIA DE GOBIERNO, DE 24 DE DICIEMBRE DE 1997 SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y DEL DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, DEL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

El presente Plan Especial cumple en sus nuevas determinaciones con las disposiciones previstas en la Ley y el Decreto de referencia y define en particular itinerarios adecuados a la movilidad de las personas incapacitadas motrizmente.

No obstante, los proyectos de edificación cuya tramitación se requiere para el desarrollo del Plan, habrá de justificar su adecuación a la legislación vigente, precisando las soluciones de accesibilidad, diseño y materiales, entre otras.

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---



**ANEJO 3.**  
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL "CTE DB-SI" SEGURIDAD EN**  
**CASO DE INCENDIO"**

---



Resulta de aplicación en el presente caso el "Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio" del "Código Técnico de la Edificación", concretamente, de la "Sección SI 5, Intervención de los bomberos", los siguientes apartados del artículo "1. Condiciones de aproximación y entorno":

1. Aproximación a los edificios:

1. Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra tienen las siguientes características:

La anchura de los viales públicos generales son:

- a. Avenida de Navarra 15 metros
  - b. Pº de Miguel Barandiarán 8,30 metros
  - c. Calle Zabaleta 3,40 metros
  - d. La capacidad portante de los viales será superior a los 20 kn/m<sup>2</sup> exigidos.
2. En los tramos curvos, los espacios de maniobra quedan delimitados por la traza de una corona circular a los radios mínimos con 5,30 m. y 12,50 m., con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

2. Entorno de los edificios:

1. Al disponer de una altura de evacuación descendente superior a los 9,00 m., el espacio de maniobra para los bomberos cumple con las siguientes condiciones:
  - a. Anchura de 15,00 m., superior a los 5,00 m. exigidos.
  - b. Altura libre. La altura libre es toda.
  - c. El vehículo de bomberos puede recorrer tres lados del perímetro de la parcela edificable, no habiendo limitación alguna a su accesibilidad a la fachada de cualquiera de los edificios.
  - d. Del mismo modo, la distancia máxima del vehículo de bomberos a los accesos al edificio es inferior a los 30 m.
  - e. La pendiente máxima de los viales públicos es menor del 6%.
  - f. Todos los viales se calcularán con una resistencia al punzonamiento del suelo de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro.
2. La capacidad portante de 20 Kn/m<sup>2</sup> y una resistencia al punzonamiento de 100 Kn sobre 20 cm. de diámetro será exigible, además de a los viales públicos, a los forjados de las rampas (y cubiertas de las mismas) en suelo privado.

Esta condición será cumplida además en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, cuando sus dimensiones sean superiores a los 0,15m.x0,15m.

3. El espacio de maniobra del vehículo de bomberos se mantendrá libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojoneros u otros obstáculos.
-

4. Los proyectos de edificación y los proyectos de obras complementarias de urbanización se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna



**ANEJO 4.**  
**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

---



**ANEJO 5.**  
**ESTUDIO IMPACTO ACUSTICO**

---



---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
Parcela “g.00.1” Corazón de María  
**ÁMBITO URBANÍSTICO “GR.03 SAGÜES” (Gros)**  
Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

**Documento 2**  
**NORMAS URBANISTICAS**

---



- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M<sup>re</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta





## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
  - \* **Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".**
  - \* Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
  - \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
    - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
    - Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
  - \* Documento "5. PLANOS".
-



**INDICE:** **Pág.**

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Artículo 1.-	Ámbito de intervención del Plan Especial .....	1
Artículo 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial..	1
Artículo 3.-	Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo.....	1
Artículo 4.-	Contenido material del Plan Especial. ....	2

**TITULO SEGUNDO**

**REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

Artículo 5.-	Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales. ....	2
--------------	--	---

**TITULO TERCERO**

**REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

Artículo 6.-	Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados. ....	3
--------------	---	---

**TITULO CUARTO**

**REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

Artículo 7.-	Tipos de actuación .....	3
Artículo 8.-	Condiciones de parcelación.....	4
Artículo 9.-	La edificabilidad urbanística y su adjudicación.....	4
Artículo 10.-	Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización. ....	5
Artículo 11.-	Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización. ....	5
Artículo 12.-	Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización.....	5
Artículo 13.-	Régimen de formulación de estudios de detalle.....	6

**TITULO QUINTO**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.**

**CAPÍTULO I**

**Criterios generales**

Artículo 14.-	Régimen general de edificación y uso.....	6
---------------	---	---

## **CAPÍTULO II**

**Ordenanzas particulares referentes a las parcelas de uso terciario (parcelas "b").**

**Artículo 15.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.3". .....**

**7**

## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

#### **Artículo 1.- Ámbito de intervención del Plan Especial.**

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado por la parcela "b.20.3" del ámbito urbanístico "GR.03 Sagües".

#### **Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.**

- 1.- Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 3.- Los documentos y las determinaciones del Plan Especial y su alcance normativo.**

##### **1.- Documentos del Plan Especial**

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
- \* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
  - Documento "4.1 Estudio de viabilidad económica".
  - Documento "4.2 Memoria de sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen ejecutivo".

##### **2.- Carácter normativo de los documentos y de sus determinaciones**

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos, así como de sus determinaciones, tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

---

### 3.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre sus ediciones en papel.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

#### **Artículo 4.- Contenido material del Plan Especial.**

1.- Las propuestas de este Plan, incluidas las de este documento, inciden, exclusivamente, en las cuestiones siguientes:

- \* La determinación del régimen urbanístico pormenorizado de la nueva parcela "b.20.3" en lo referente a su edificabilidad urbanística, su régimen de uso y sus parámetros edificatorios.

2.- Se consolidan las restantes previsiones reguladoras del régimen urbanístico del ámbito "GR.03 Sagües" establecidas en el planeamiento urbanístico vigente (Plan General de 2010).

### **TITULO SEGUNDO**

REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

#### **Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

1.- El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito "GR.03 Sagües" es el establecido en el Plan General de 2010, modificado en los términos establecidos en este Plan Especial.

2.- Las subzona de calificación pormenorizada ordenada es la reflejada en el plano "O.2" del documento "5. Planos" de este Plan, concretamente la "b.20.3 Uso terciario".

3.- El régimen de edificación y uso de la subzona de calificación pormenorizada ordenada es el establecido para ella, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.

---

### **TITULO TERCERO**

#### **REGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

##### **Artículo 6.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.**

###### **1.- Terrenos de la parcela "b.20.3"**

Los terrenos de esta parcela se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y cambio de uso de equipamiento a terciario.

### **TITULO CUARTO**

#### **REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL**

##### **Artículo 7.- Tipos de actuación.**

1.- La ejecución de las propuestas planteadas en la parcela "b.20.3" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

##### **Artículo 8.- Condiciones de parcelación.**

###### **1.- La parcela "b.20.3"**

A.- Esta parcelas tendrá la condición de parcela urbanística autónoma y diferenciada.

\* La superficie de la parcela se fija en 1.454 m<sup>2</sup>

##### **Artículo 9.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.**

###### **1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en la parcela "b.20.3".**

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

###### **2.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

Dichos coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" de este Plan Especial.

##### **Artículo 10.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán objeto de proyectos de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación.

---

**Artículo 11.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esta parcela, y abonadas por los promotores de esta.

**Artículo 12.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de proyectos de urbanización complementaria asociada a ellos y de concesión de licencias de primera utilización.**

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en las parcelas "b.20.3" se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
- 2.- La parcela será considerada como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal.
- 3.- Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, la parcela "b.20.3" podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación, y de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para cada una de ellas.
- 4.- El proyecto de edificación referente a la parcela "b.20.3" deberá acompañarse del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización.

Las obras de edificación y las obras de urbanización complementaria de esta parcela serán objeto de una misma y única licencia municipal. Todas esas obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de la parcela.

- 5.- El proyecto de edificación a promover en la parcela "b.20.3" deberá justificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el CTE en materia de aislamiento a ruido aéreo
- 6.- El proyecto de edificación y los de obras complementarias de urbanización se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de prevención y extinción de incendios, incluida la dotación de hidrantes (CTE-DB-SI, CTE-DB-SUA...).

**Artículo 13.- Régimen de formulación de estudios de detalle.**

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Especial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

---



## **TITULO QUINTO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO.

### **CAPÍTULO I**

**Criterios generales.**

**Artículo 14.- Régimen general de edificación y uso.**

El régimen general de edificación y uso de la subzona pormenorizada ordenada es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

## CAPÍTULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO (parcelas "b").

#### Artículo 15.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de uso terciario "b.20.3".

- 1.- Superficie: 1.455 m<sup>2</sup>.
  - 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.
  - 3.- Régimen de calificación pormenorizada:
    - \* El propio de la subzona de tipología "b.20 Uso terciario".
  - 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A.- Sobre y bajo rasante (destinada a uso terciario):	5.412,74 m <sup>2</sup> (t)
B.- Bajo rasante (destinada a aparcamiento...):	5.412,74 m <sup>2</sup> (t)
  - 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
    - A.- Número de plantas:
      - \* Sobre rasante: VI+a.
      - \* Bajo rasante: IV.
    - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 21,10 m. hasta la cornisa existente, más 3,10 m. de la planta ático retranqueada 2 m. respecto a la línea fina de fachada.

A los efectos de la medición de esa altura, el punto de referencia inferior será la línea reflejada en el plano O.3 del documento "5. Planos" de este Plan. Y el punto de referencia superior la línea más alta de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, también reflejada en ese plano.

Por encima de esas altura y línea superior únicamente podrán sobresalir: los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los necesarios para su protección visual y acústica; la cobertura de determinados elementos físicos (cubierta de los multicines, terrazas, galerías abiertas, escaleras de emergencia...); otros elementos asimilables a los anteriores.
    - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las reflejadas en los planos mencionados en el siguiente apartado 10.
  - 6.- Número mínimo de plazas de aparcamiento.
    - \* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 70 plazas.
    - \* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 50 plazas.

Estas plazas de aparcamiento podrán colocarse tanto en el interior de la parcela/edificación, si bien se deberá preservar los valores arquitectónicos establecidos en el PEPPUC, y en el supuesto de que esto imposibilite la adecuación de la dotación en el interior del edificio, se deberá albergar en un espacio próximo a la actual edificación.
-

7.- Condiciones medioambientales.

La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter ambiental y acústico establecidas tanto en el estudio de impacto acústico incluido en este Plan, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

La parcela y la edificación son de titularidad privada y/o patrimonial.

9.- Condiciones de elaboración y ejecución de proyectos de edificación.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 12).

10.- La delimitación de la parcela y sus condiciones de edificación, uso y dominio son las reflejadas en los planos "O.2 y O.3" del documento "5. Planos" de este Plan.

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Parcela “g.00.1” Corazón de María

**ÁMBITO URBANÍSTICO “GR.03 SAGÜES” (Gros)**

Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

**Documento 3**

**ESTUDIO DE DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA  
EJECUCION**

---



- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M<sup>re</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanísta



## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
  - \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
  - \* **Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".**
  - \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
    - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - \* Documento "5. PLANOS".
-





**ÍNDICE:**

- I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.
- II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.
- III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.
- IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.
- V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las previsiones de organización y gestión de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Especial para el ámbito "GR.03 Sagües" y, más en concreto, para la parcela "b.20.3. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las cargas de urbanización y las obligaciones de su abono y ejecución.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

### **A.- Condiciones de actuación en la parcela "b.20.3".**

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y el cambio de uso, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

Las obras de urbanización de este terreno serán proyectadas y ejecutadas complementariamente a las de edificación de la citada parcela. Debido a ello, la proyección y ejecución de aquellas obras se considerará como una actuación complementaria de las actuaciones de dotación previstas en esas parcelas.

---

### **III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

#### **1.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.**

La propiedad de los terrenos del ámbito "GR.03 Sagües" y de la edificabilidad urbanística prevista, en concreto, en la parcela "b.20.3" es de los MISIONEROS CLARETIANOS.

#### **2.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

Los coeficientes son los expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico- financiera" de este Plan Especial.

### **IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.**

#### **1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización a ejecutar en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán objeto del proyecto de obras de urbanización complementarias del proyecto de edificación a promover en esa parcela.

#### **2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela "b.20.3" serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esa parcela, y abonadas por el promotor de estas.

### **V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en el ámbito "GR.03 Sagües" y, más en concreto, en la parcela "b.20.3" de conformidad con los siguientes criterios de programación:

#### **1.- Parcela "b.20.3":**

- \* Elaboración del proyecto básico de edificación de las parcelas "b.20.3": en el plazo de 24 meses contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan (incluida su publicación en el Boletín Oficial).
- \* Ejecución de las obras de edificación de la parcela "b.20.3": en el plazo que se determine en el contexto del referido proyecto básico y de la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

#### **2.- Elaboración de los proyectos de obras de urbanización complementarias de las obras de edificación: complementaria y/o simultáneamente al citado proyecto de edificación.**

---

## **VI.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.**

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de la parcela y los espacios resultantes de la ordenación planteada en este PEOU, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas al Ayuntamiento, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- \* La delimitación de las parcelas "b.20.3" resultante de este PEOU, así como las servidumbres resultantes entre ellas, serán formalizadas bien en el marco de la configuración del complejo inmobiliario que conforman, bien de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.3".

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Parcela “g.00.1” Corazón de María

**ÁMBITO URBANÍSTICO “GR.03 SAGÜES” (Gros)**

Avenida de Navarra 1 -DONOSTIA

**Documento 3**

**ESTUDIO DE DIRECTRICES DE  
ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA  
EJECUCION**

---





- Alejandro Arróspide Liceaga, arquitecto
- M<sup>a</sup> Eugenia Lasheras Carbajo.
- Miguel Gonzalo Vazquez Altuna. Abogado Urbanista



---

## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
  - \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
  - \* Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
  - \* **Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".**
    - **Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".**
  - \* Documento "5. PLANOS".
-



**INDICE:**

**4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

- I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.....
- II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN  
ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.....
- III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.
- IV.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS  
URBANÍSTICOS PLANTEADOS



#### **4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

##### **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

Este documento forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "GR.03 Sagües" (parcela "b.20.3"), y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

A esos efectos se ha de tener en cuenta que el Plan Especial incorpora propuestas de distinta naturaleza y origen.

Así, algunas de esas propuestas tienen su origen en el propio Plan Especial. Es el caso de el desarrollo terciario previstos en la parcelas "b.20.3". La evaluación económica de esta propuesta, así como de las obras de urbanización previstas en el entorno de dichas parcelas, constituye el objeto de este documento.

##### **II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - Las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), y, en particular, en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" del mismo.

##### **III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

La determinación de esos coeficientes responde a los parámetros económicos expuestos en el siguiente epígrafe IV, en los términos y con las conclusiones que se exponen a continuación:

- \* A los efectos de la determinación de los precios de venta se toma como referencia exclusiva la superficie bruta alquilable, destinada a usos terciarios,

prevista en las parcelas "b.2031" afectada por este PEOU; no se considera a ese respecto el uso auxiliar (aparcamientos...) del terciario.

Así, los precios de venta de 3.500 €/m<sup>2</sup> mencionados en el siguiente epígrafe IV tienen como referencia dicha superficie bruta alquilable.

- \* Los precios de venta estimados para dicha superficie bruta alquilable incluyen el valor económico tanto del techo terciario propiamente dicho, como de los referidos usos auxiliares en la medida en que el techo objeto de esos dos destinos conforma un único e indisoluble producto inmobiliario a los efectos de su venta; de hecho, no se prevé la ejecución de techo auxiliar alguno que vaya a ser objeto de gestión y venta independientes del techo terciario.

La superficie terciaria bruta alquilable es el referente de ese coeficiente. Se le asigna el coeficiente 1,00 al m<sup>2</sup>(t-terciario bruto alquilable).

#### **IV.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.**

##### **1.- Introducción.**

A los efectos de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico terciario planteado en el ámbito, se considera que el abono de las cargas de urbanización constituye una obligación vinculada al desarrollo urbanístico terciario previsto, y como tal, esa obligación ha de entenderse asociada al titular de esta parcela.

##### **2.- Los desarrollos urbanísticos previstos en la parcela "b.20.3" y su viabilidad económica.**

###### 2.1.- Estimación de los costes de construcción y de rehabilitación de la edificación prevista en la parcela "b.20.3".

###### **A.- Techo destinado a uso terciario:**

Coste de construcción ejecución material medio: 950 €/m<sup>2</sup>(t).

Estimación del coste total (5.413 x 950):.....5.142.350 €

B.- Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....977.046 €

C.- ICIO (5% s/PEM):.....257.117 €

D.- Gastos de honorarios proyectos (de edificación y urbanización complementaria), dirección de obra, coord. de seguridad, honorarios comerciales, impuestos, notarías y registro (4% s/PEM):.....205.694 €

H.- Costes Financieros (2% s/PEM):..... 102.847 €

**I.- Coste Total de la Edificación:.....6.685.054 €**

El coste medio de construcción resultante, tomando como referencia la totalidad del techo terciario previsto es de:

$$6.685.054 \text{ €} : 5.413 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.235 \text{ €/m}^2(\text{t-terciario}).$$



## 2.2.- Estimación de los precios de venta de la parcela "b.20.3".

A.- Parcela "b.20.3"

Estimación precio medio de venta: 3.500 €/m<sup>2</sup>(superficie bruta alquilable)

Estimación del precio total de venta (5.413 x 3.500): 18.945.500. €

## 2.3.- Estimación del valor de repercusión del suelo y de los beneficios económicos asociados al desarrollo urbanístico planteado en las parcelas "b.20.3".

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad urbanística prevista en esas parcelas se adecua a los criterios establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) y, en concreto, a la fórmula siguiente:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- \* VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- \* Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- \* K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. Ese coeficiente se fija en 1,40, coincidente con el general establecido en el citado Reglamento.

El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante es el siguiente:

$$(18.945.500 \text{ €} : 1,40) - 6.685.054 \text{ €} = 6.847.446 \text{ €}.$$

El valor unitario de repercusión del suelo urbanizado resultante es el siguiente:

$$6.847.446 \text{ €} : 5.413 \text{ m}^2(t) = 1.265 \text{ €/m}^2(t)$$

Todos esos resultados permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en las referidas parcelas es económicamente viable.

En Donostia/San Sebastián, Marzo 2.020

Alejandro Arróspide Liceaga

M.ª Eugenia Lasheras Carbajo

Miguel Gonzalo Vazquez Altuna

---





OSERVAZIOAK

ARLOA TEKTO

Analizatu Arloaketa Luraketa

PROYECTO DE BERRI DOKUMENTU S.L.

FECHA / DATA

MARZO 2020

2020ko MARTXOA

ESKALA

1/10.000

NO DE ORDUEN

1.1

REVISION

00

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONABERAREN DOKUMENTUA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

Parcela 19,00 1º Corazon de Maria - A.U. "GR 03 SAGUES" (Gros)

AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)

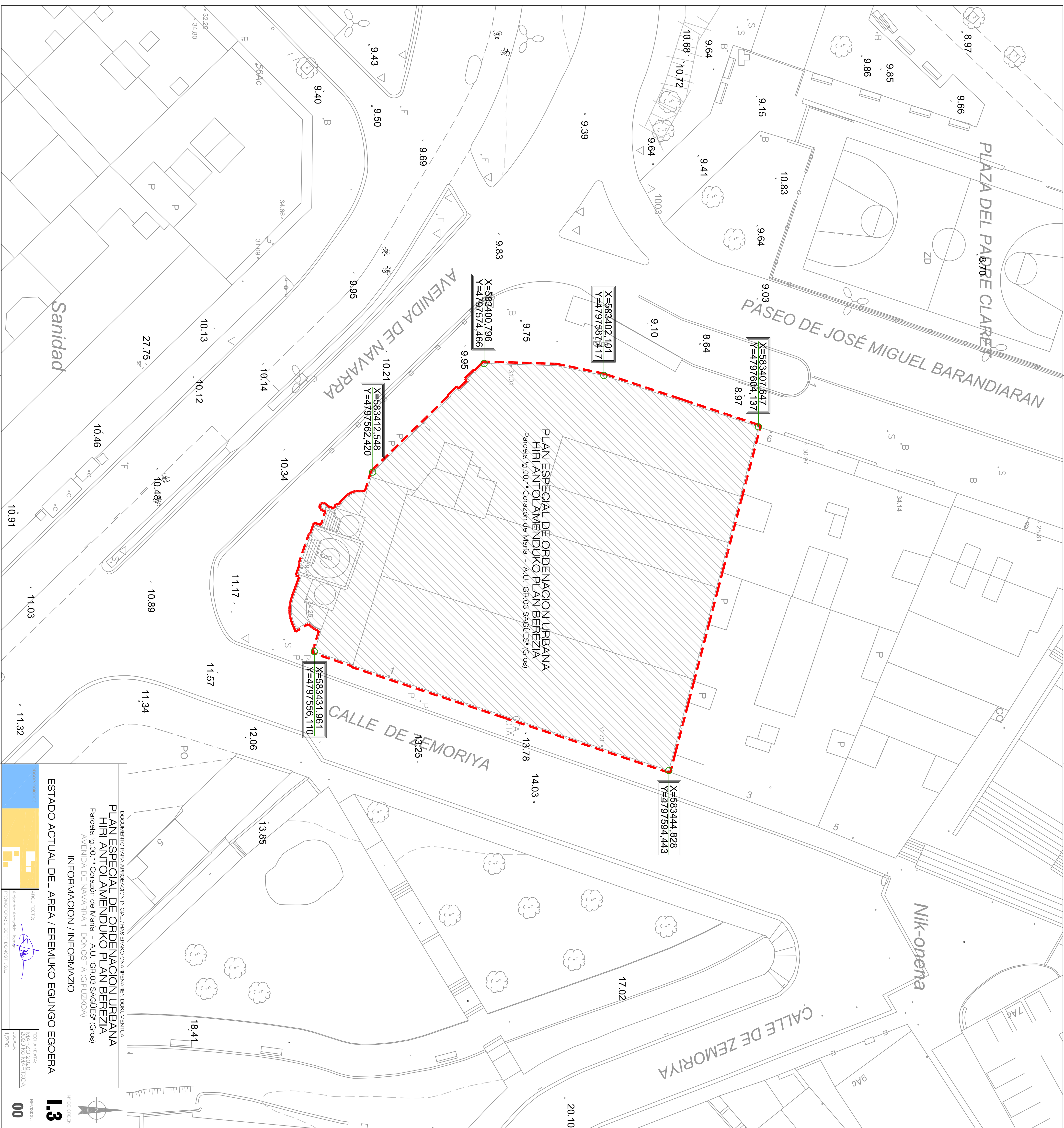
INFORMAÇION / INFORMAZIO

SITUACION / KOKAERA

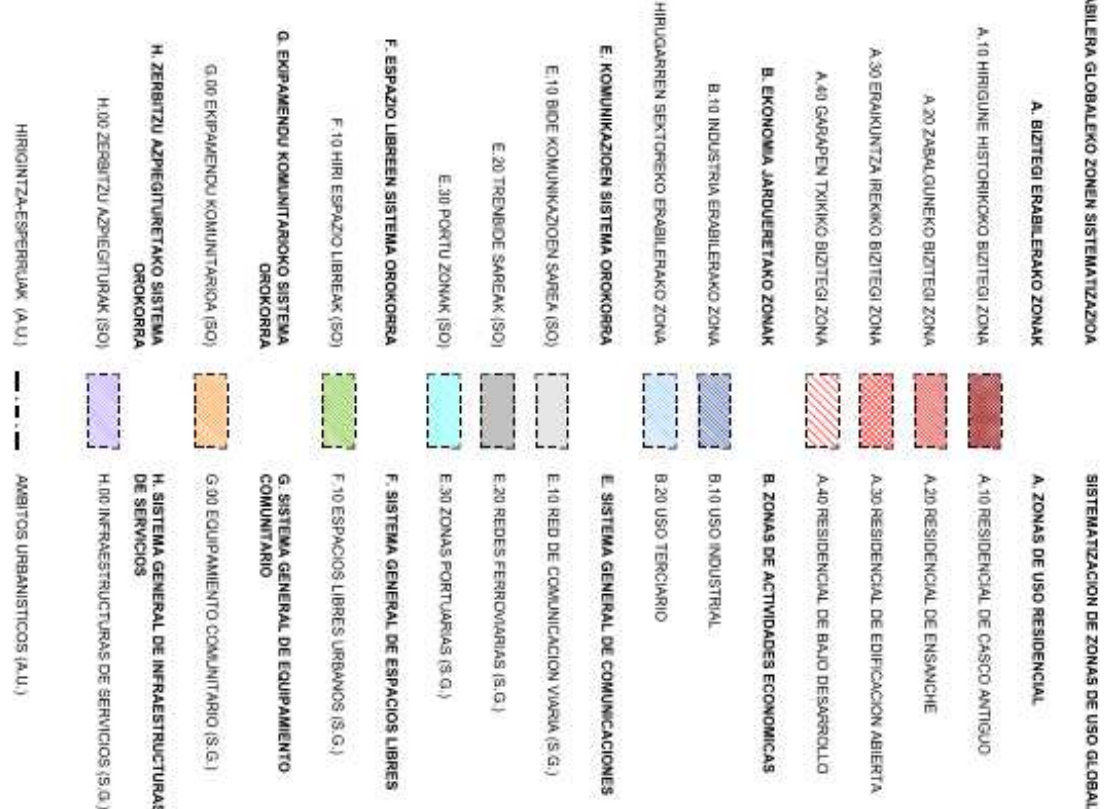




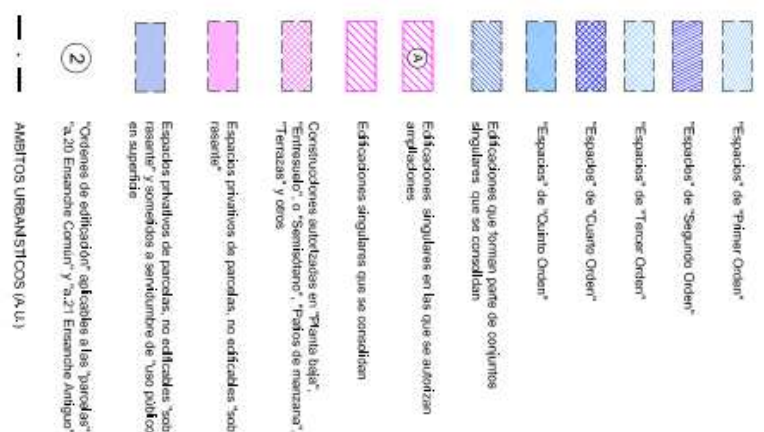
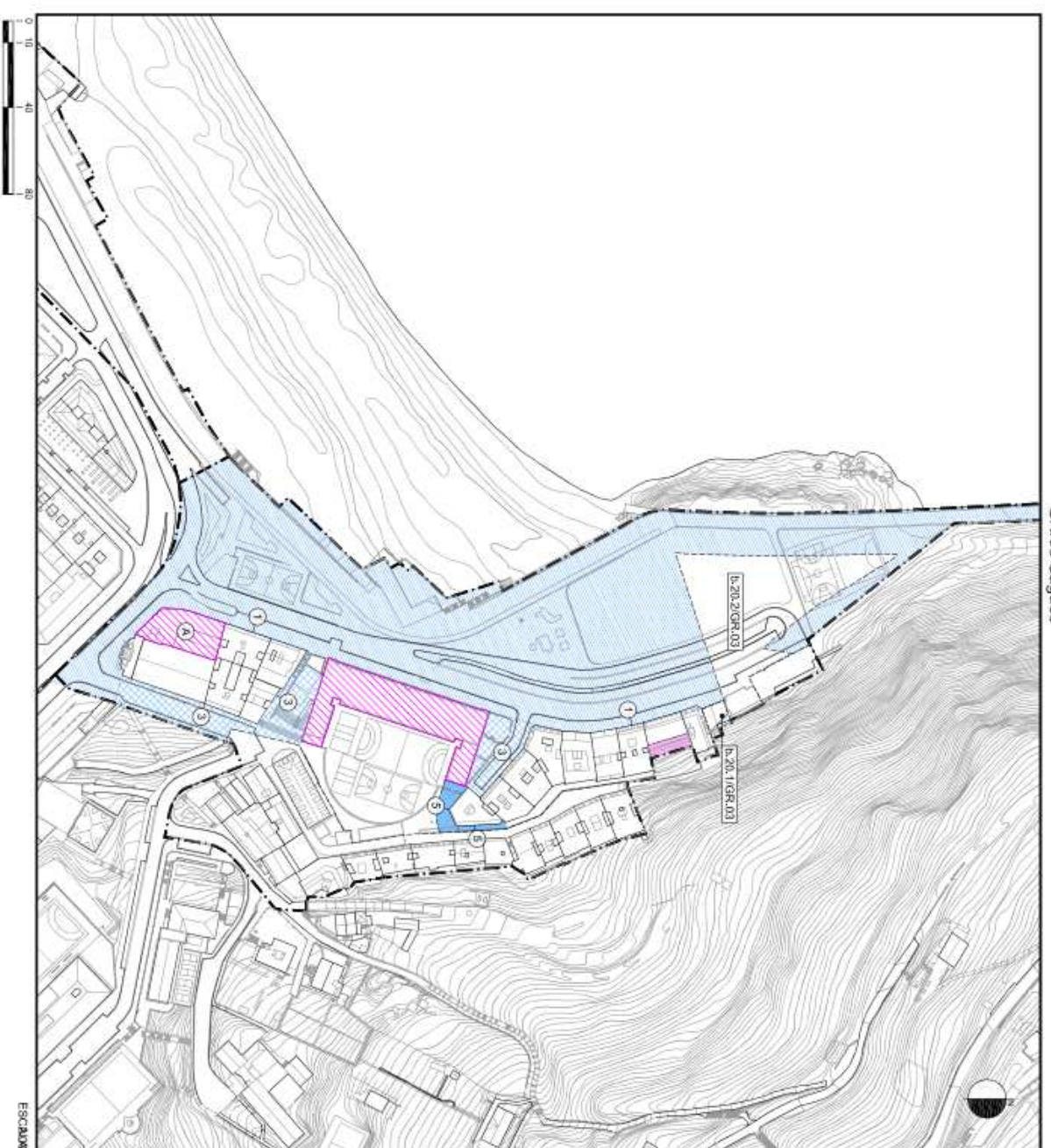




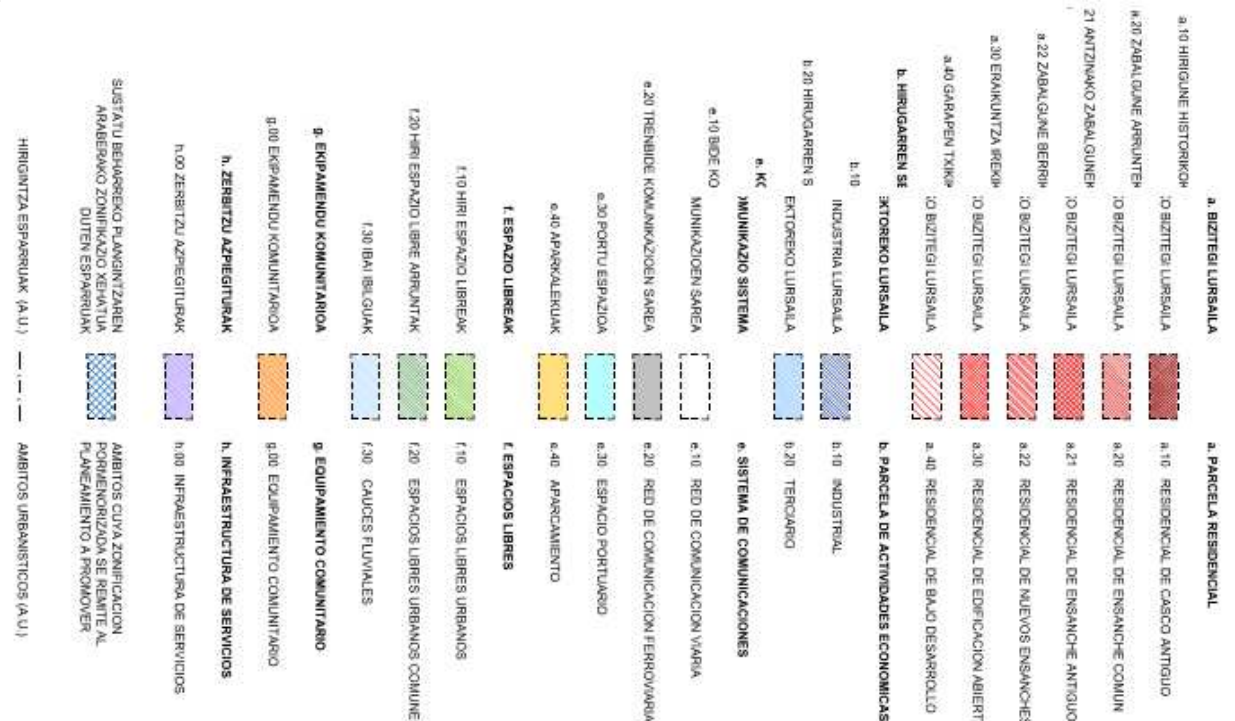





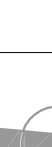
## PGOU. NNPP GR.2 ZONIFICACION GLOBAL / ZONIFIKAZIO GLOBALA



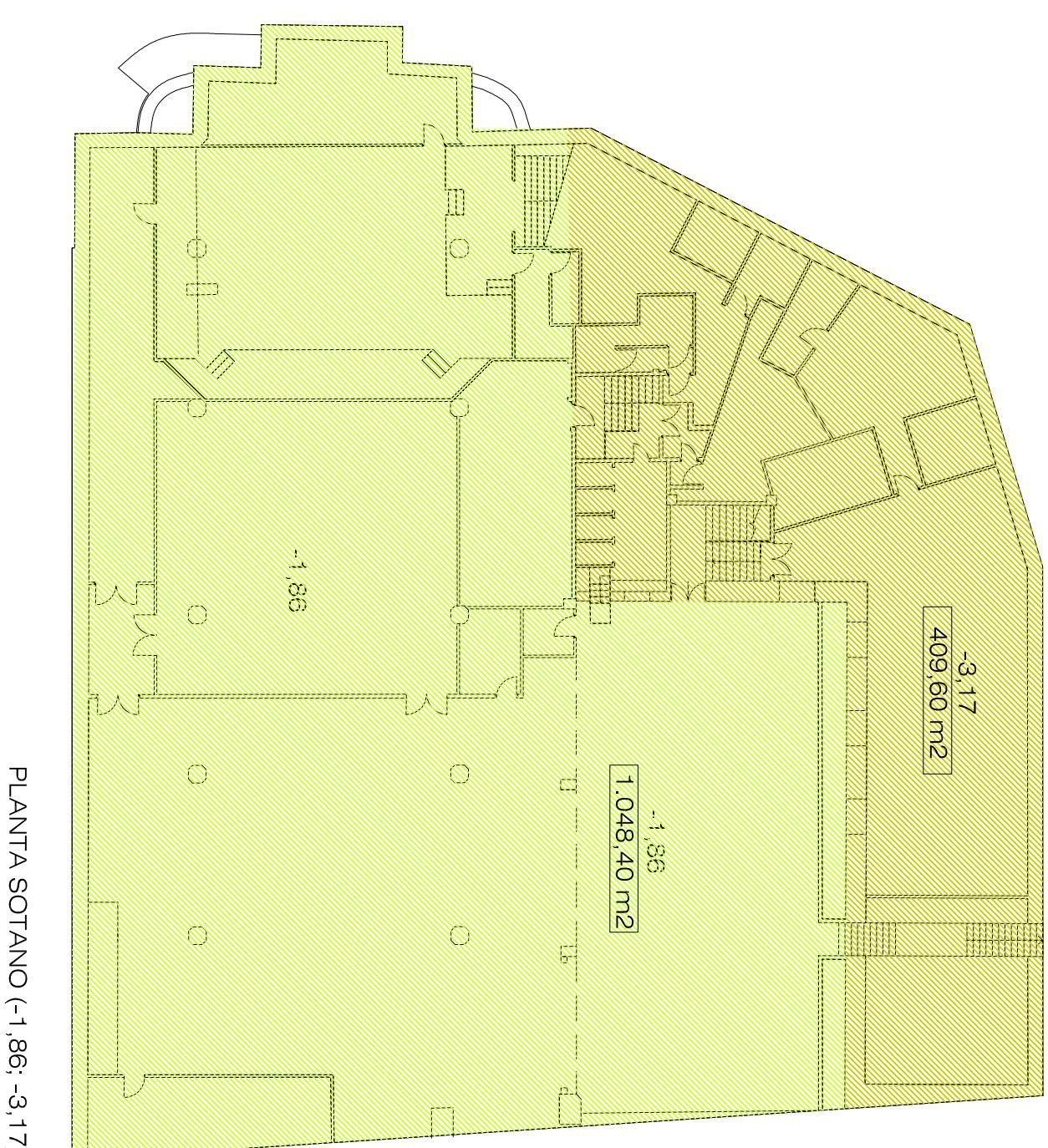
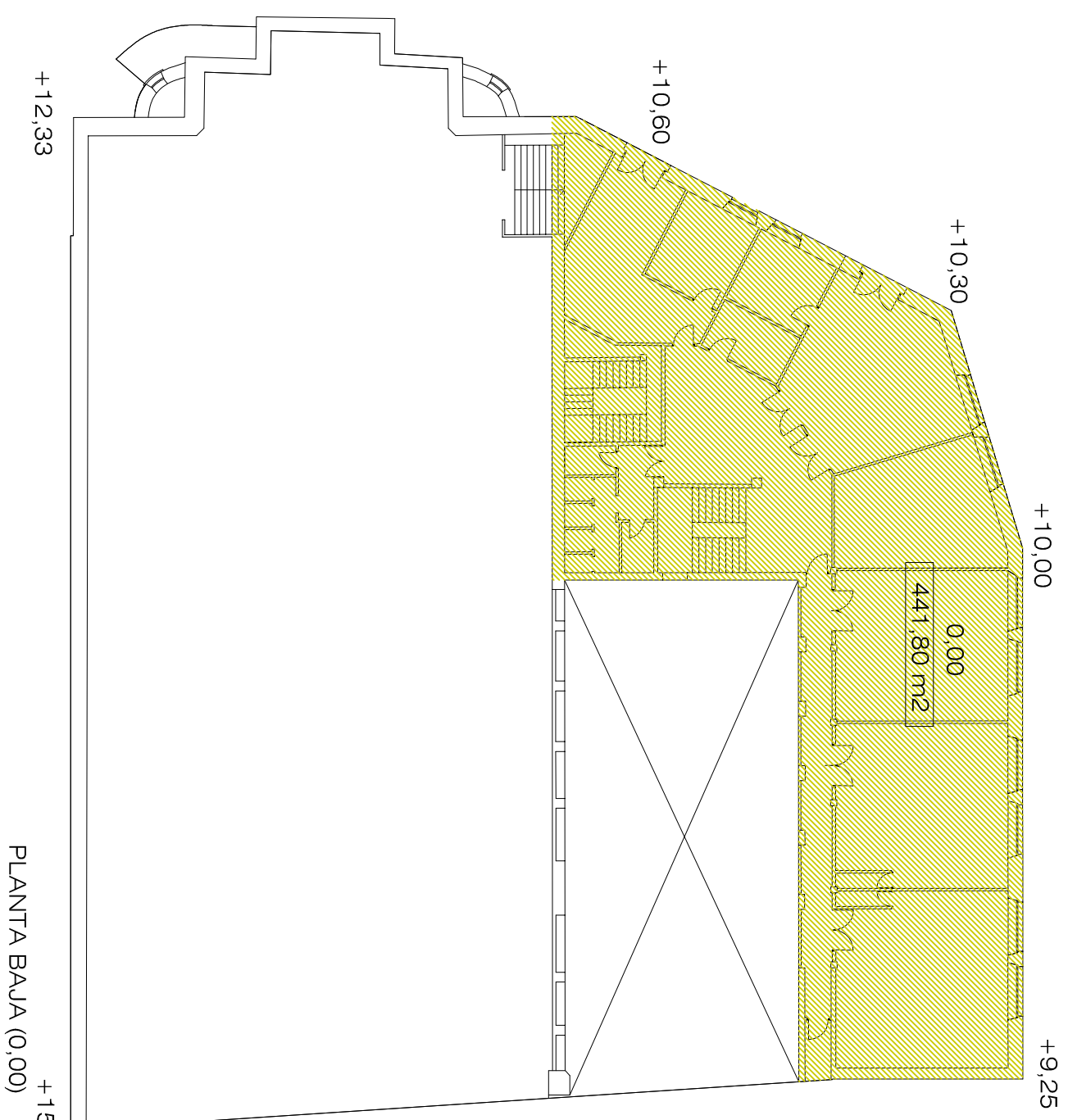
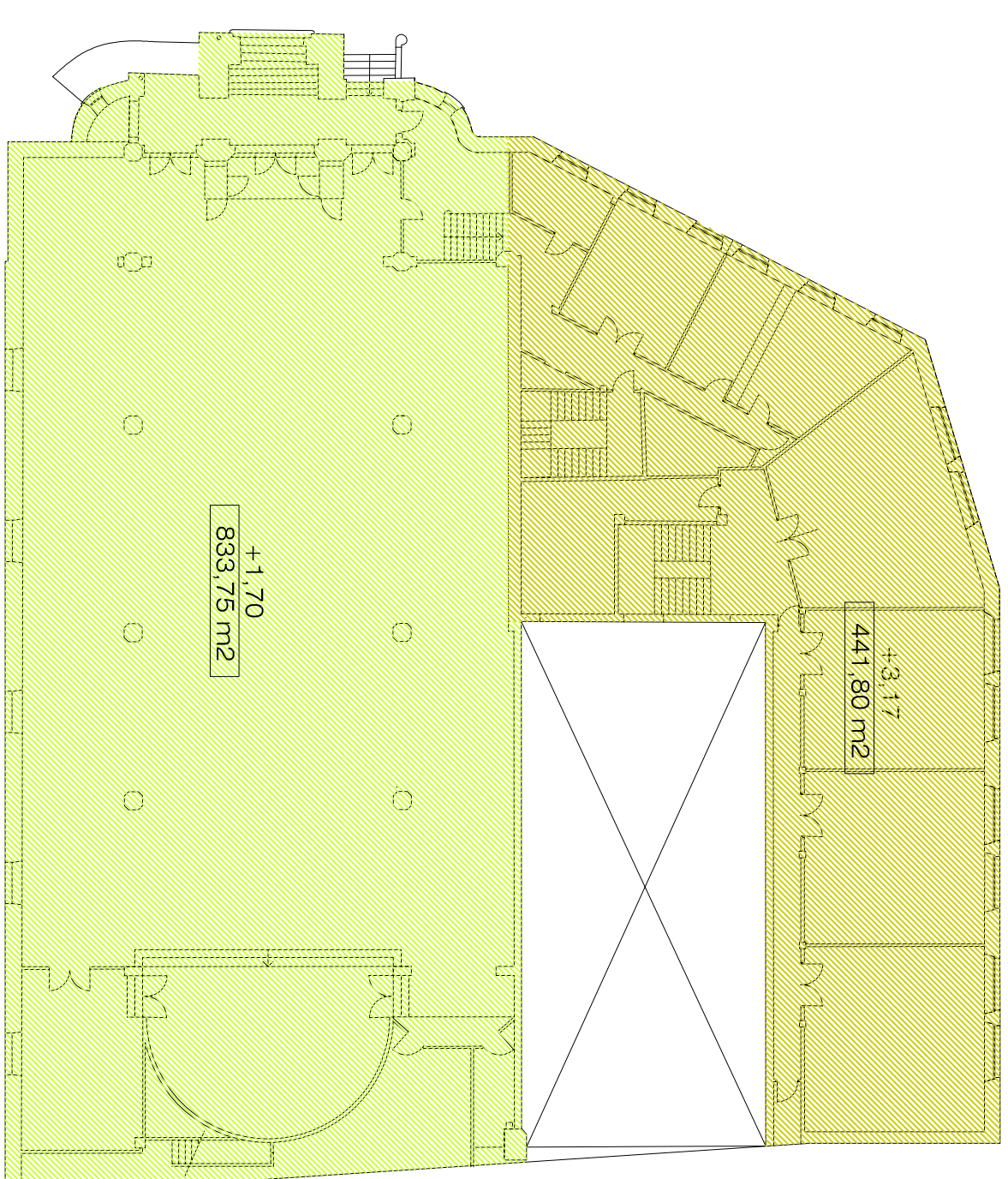
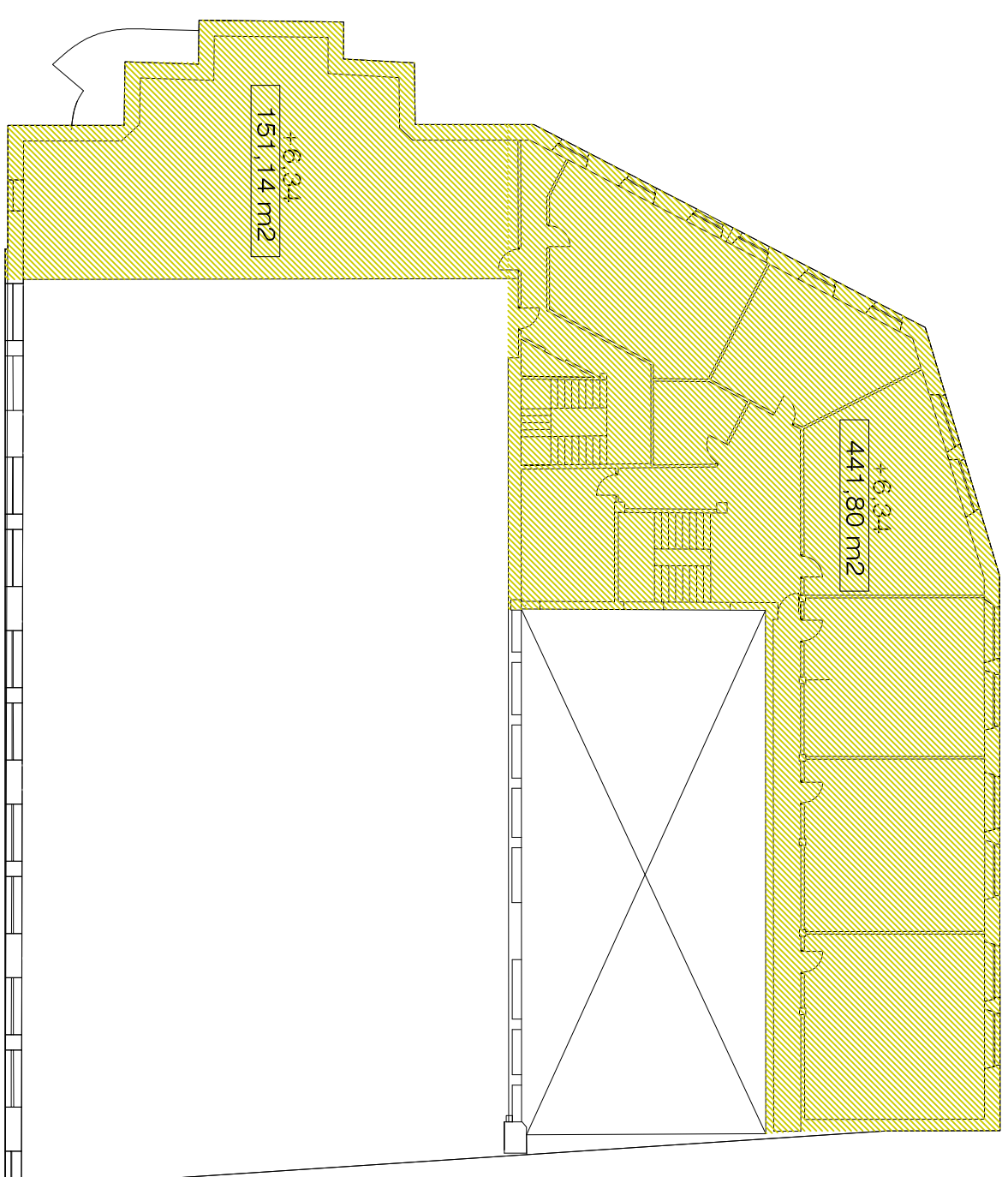
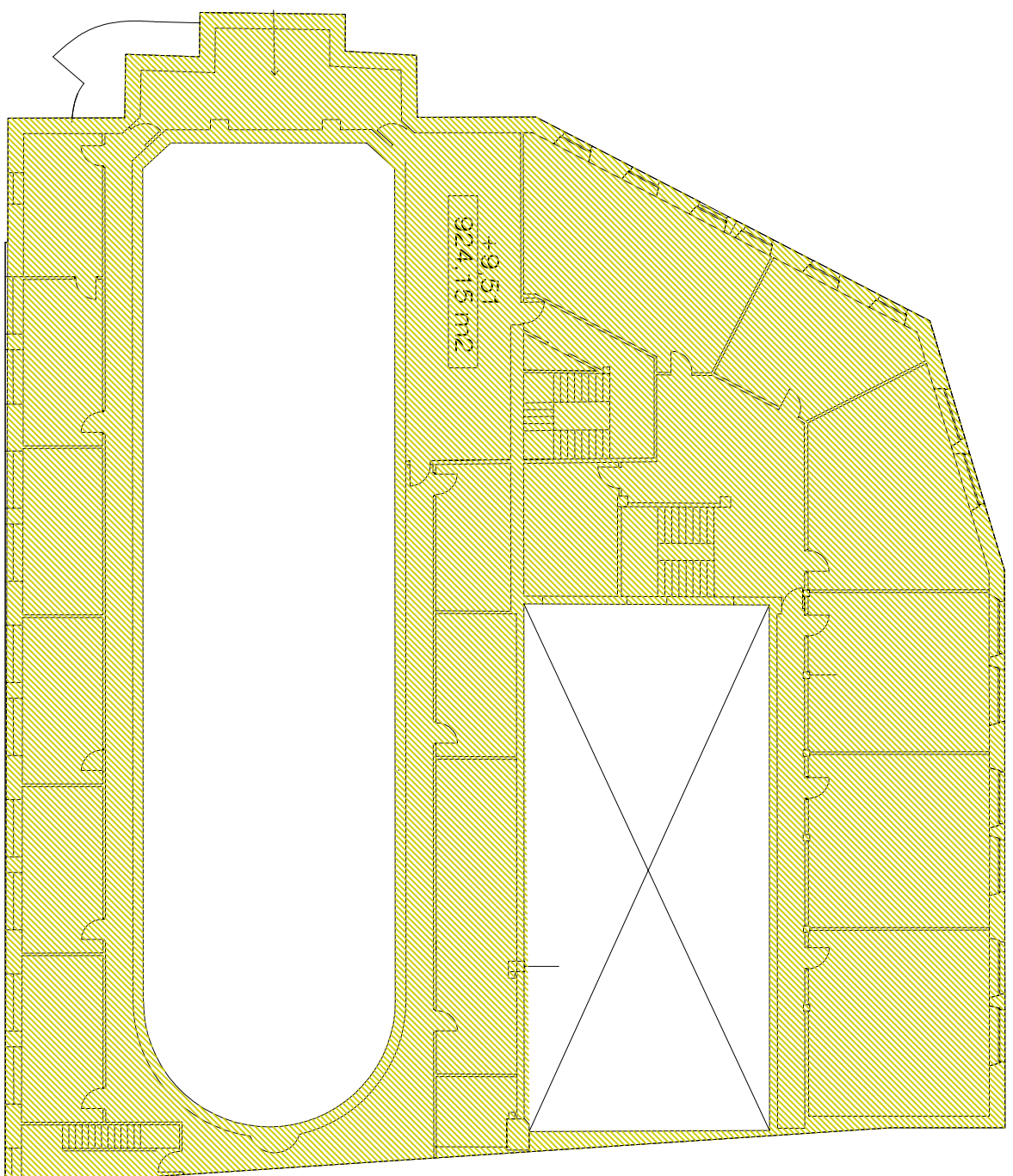
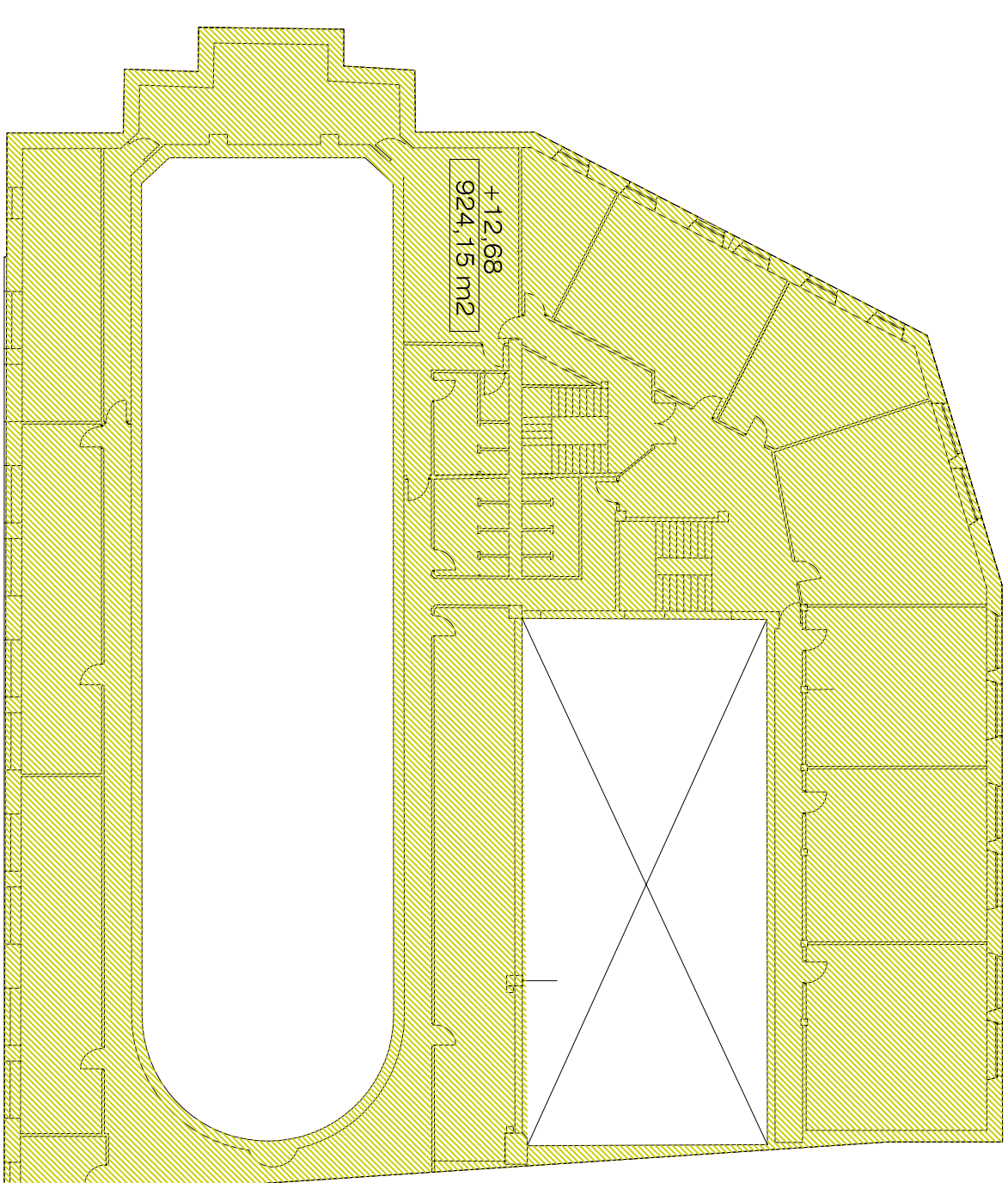
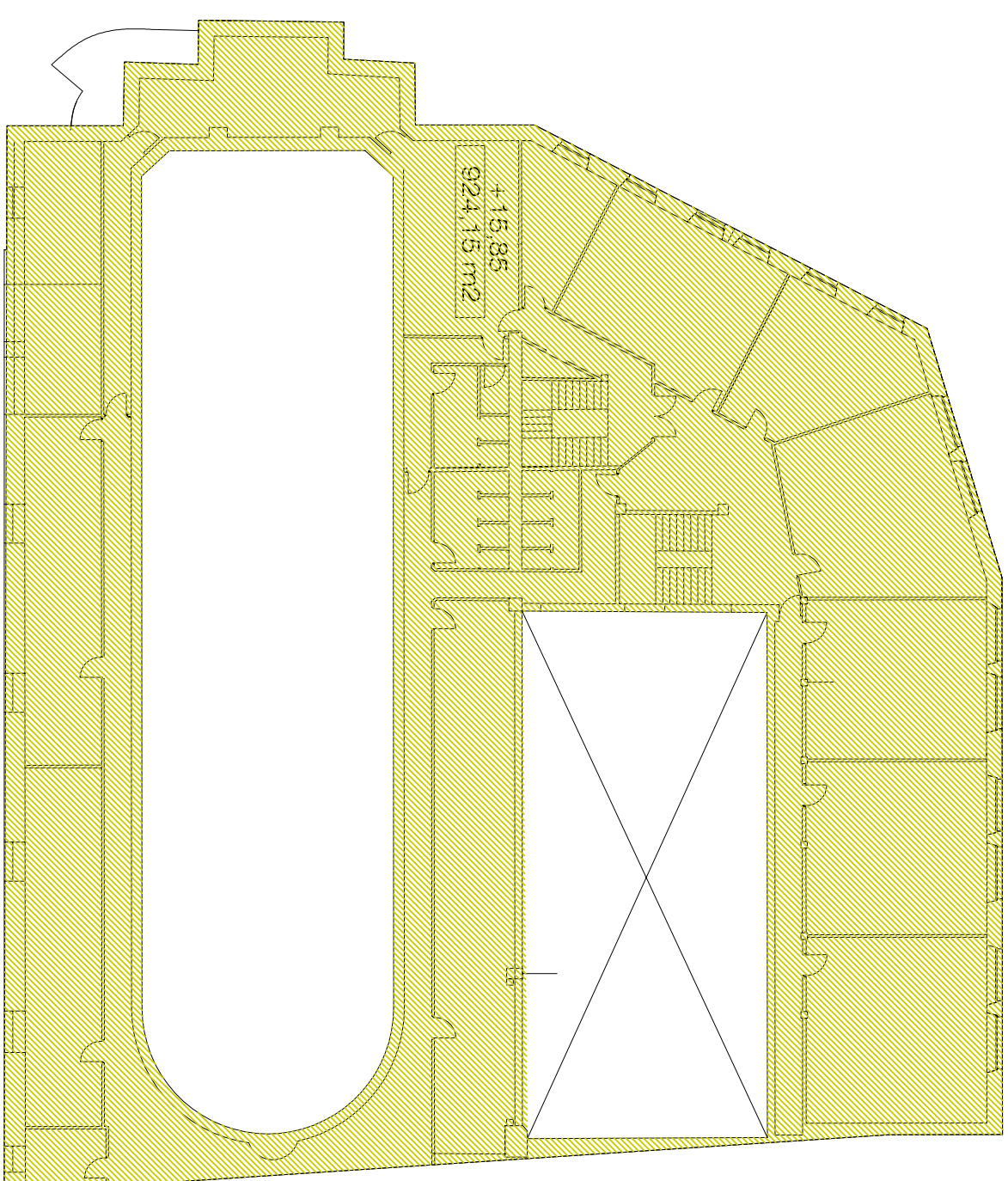
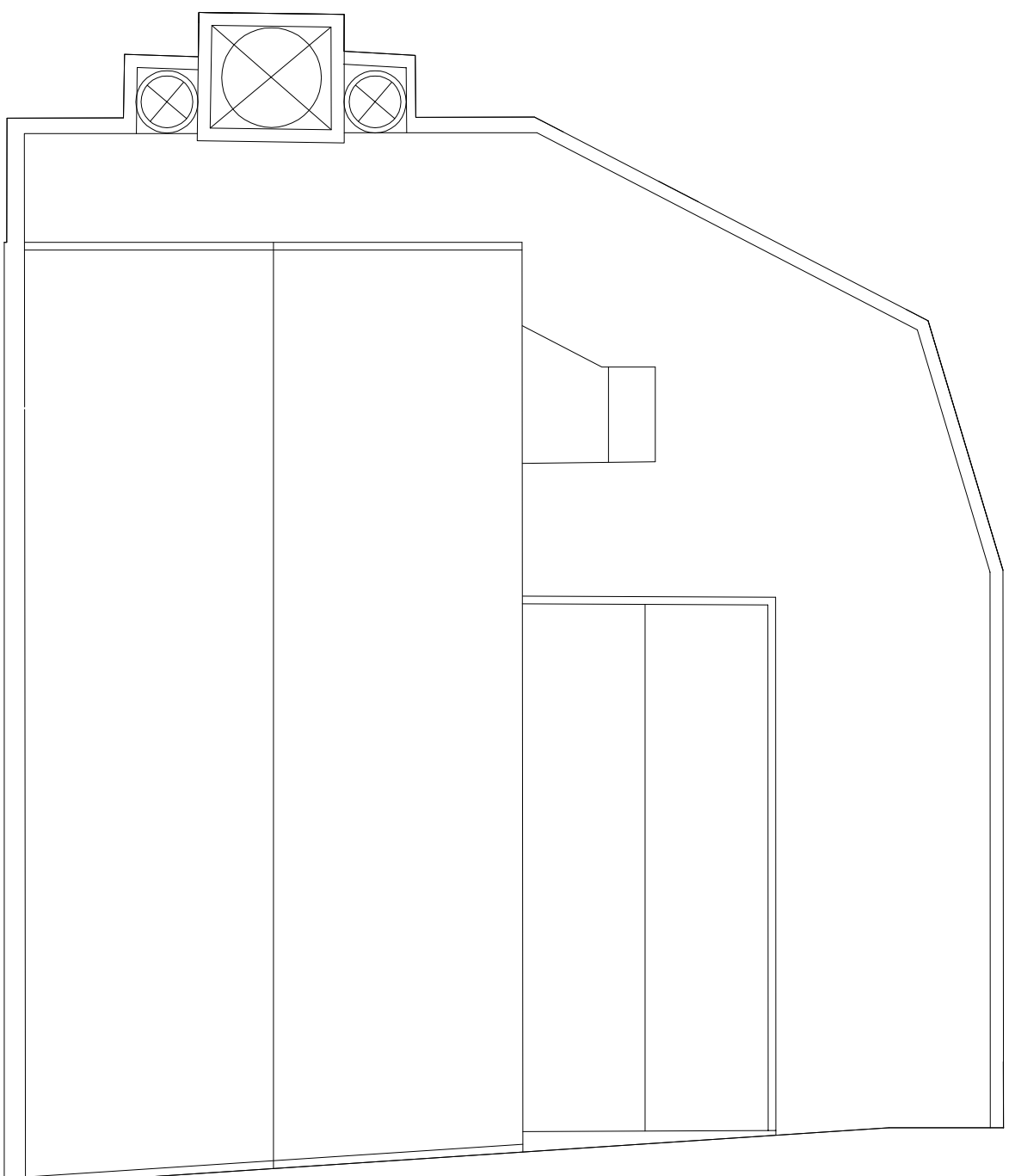
**1a. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO**  
**Parcelas "a.2"**




## PGOU. NNPP GR.3 ZONIFICACION PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHATUA

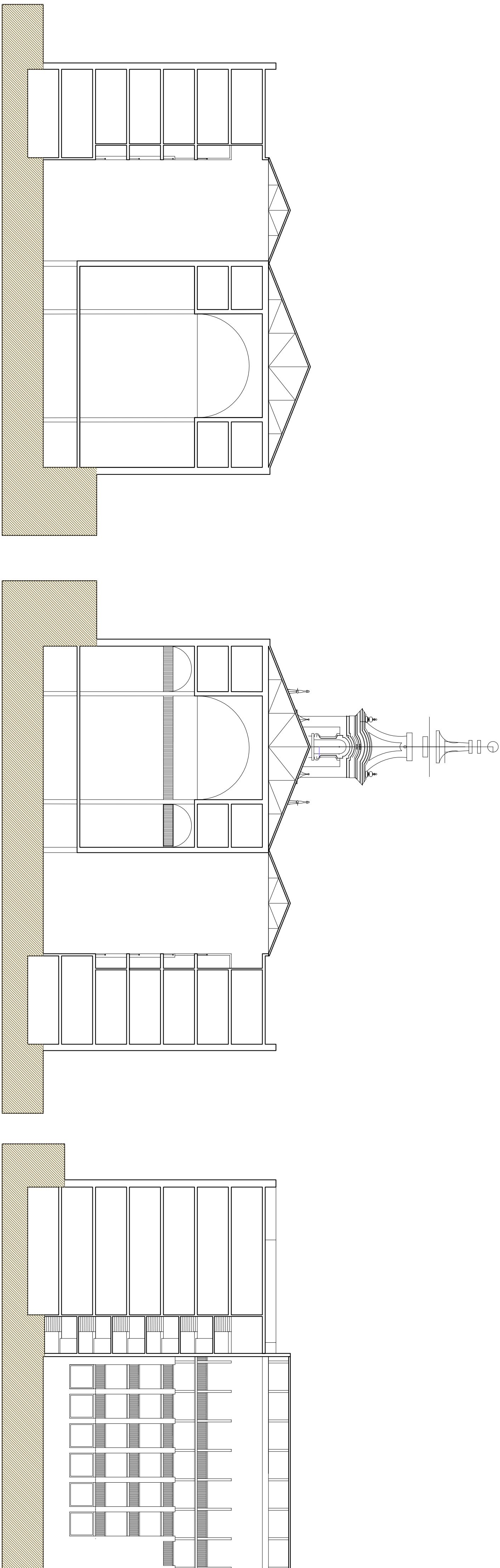
DOCUMENTO PARA APROBACION INDICIAL / HASTERAKO ONAIPERAREN DOKUMENTUA			
<p><b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA</b>  <b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b>          Parcela 9.00.1 "Corazon de Menta - A.U. 03.30.03.00.03" (Gros)          AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)</p>			
<p><b>INFORMACION / INFORMAZIO</b></p> <p><b>PLANTEAMIENTO VIGENTE / INDAIREKORAKO PLANTEAMENDUA</b>          ZONIFICACION GLOBAL / ZONIFIKAZIO GLOBALA          ZONIFICACION PORRENOVIADA / ZONIFIKAZIO XEHATUA</p>			
<p>PROYECTO</p>  <p>Proyecto: Ampliación Localidad</p> <p>PROYECTISTA: BIERRE BOSTI, S.L.</p>	<p>FECHA / DATA</p> <p>MARZO 2020 2020ko MARTXOA</p> <p>ESCALA</p> <p>-</p>	<p>INTE. GEOM.</p> <p><b>1.4</b></p>	 <p>PERIMETRO</p> <p><b>00</b></p>



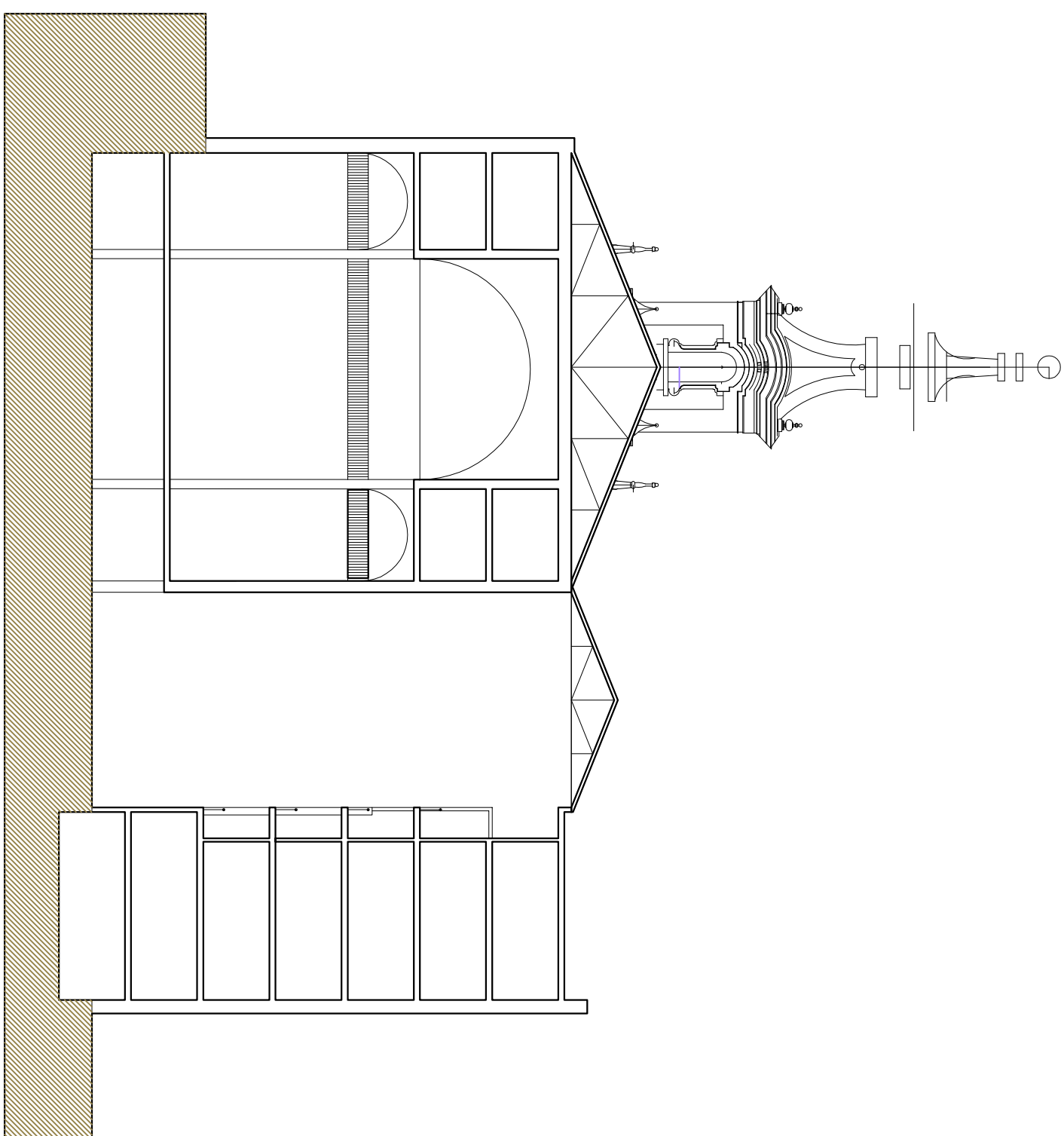


<p>PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA Parcela 19.00.1<sup>o</sup> Corazon de Maria - A.U. "OR.O3 SAQUES" (Gros) AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)</p> <p>CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION Y USO ERAKUNTZA JABARI ETA ERA BILERRAKO XERETASUNAREN PLANTAS / SOLARIUAK</p> <p>INFORMACION / INFORMAZIO</p>	<p>PROYECTO:                    Ingeniero Arquitecto Luis María                  PROYECTISTA: E. BERRIOASTI, S.L.</p> <p>FECHA: 04/03/2020                  MARZO 2020                  2020 (01 MARATHON)                  RESOLUCION:                  1/2520</p>	<p>INFORMACION</p> <p>REVISION: 00</p>
---	--	--

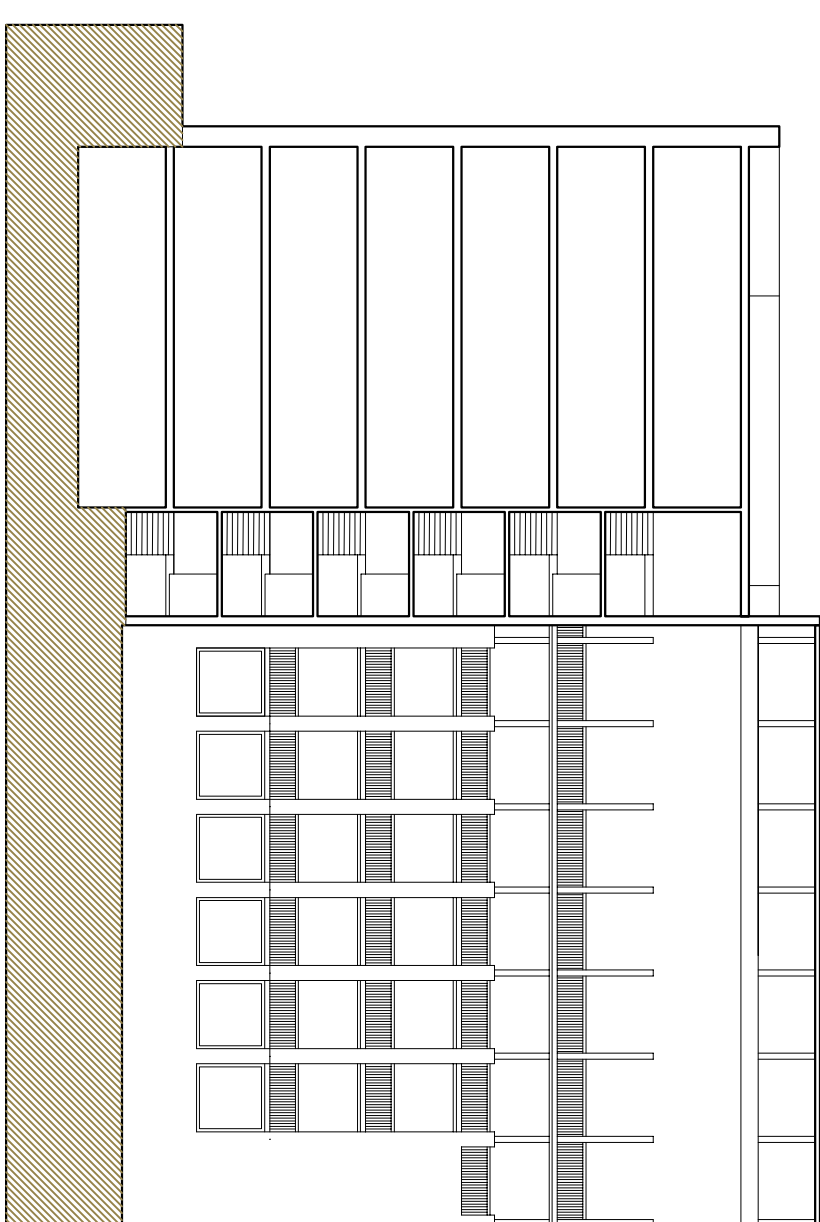




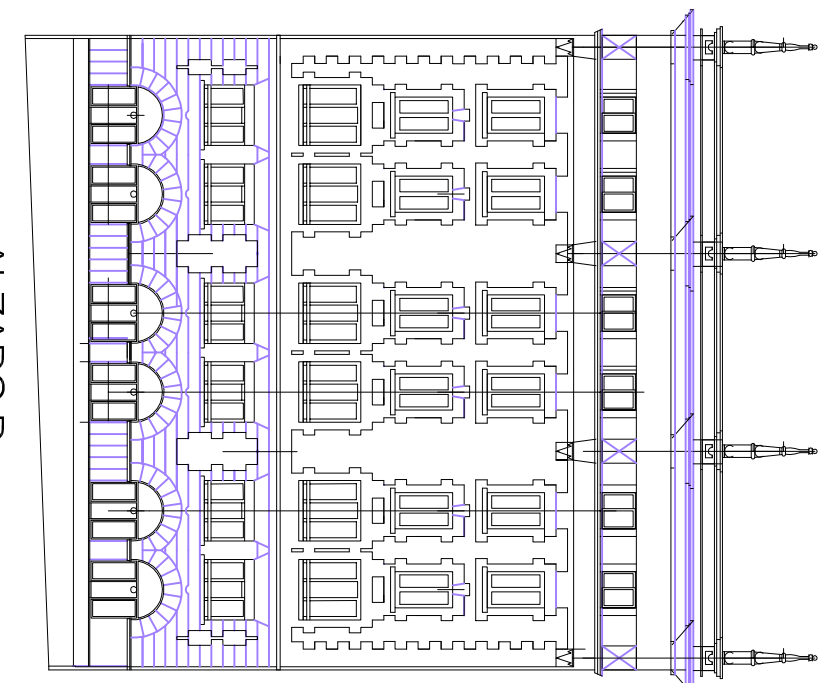
SECCION 1-1'



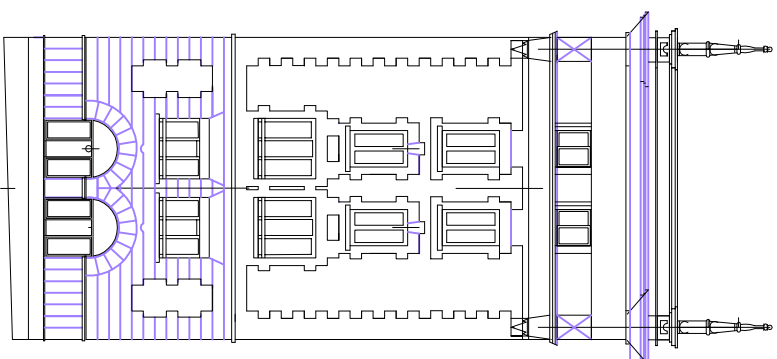
SECCION 2-2'



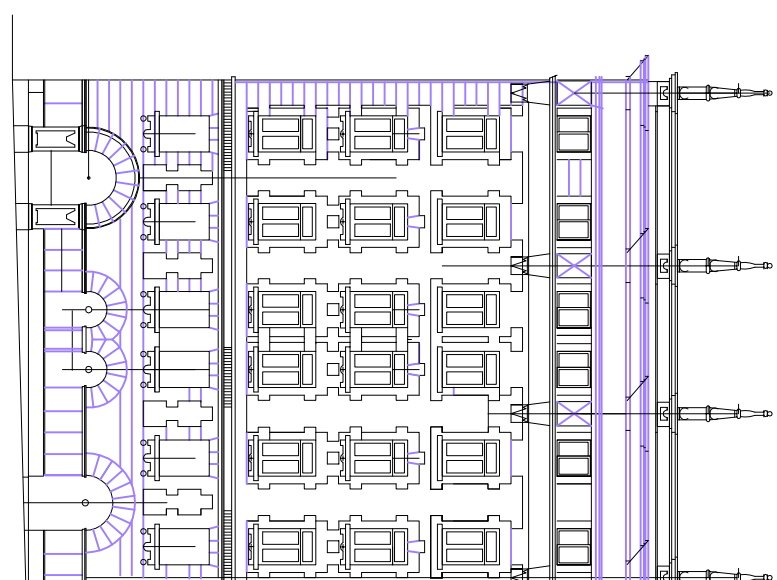
### SECCION 3-3



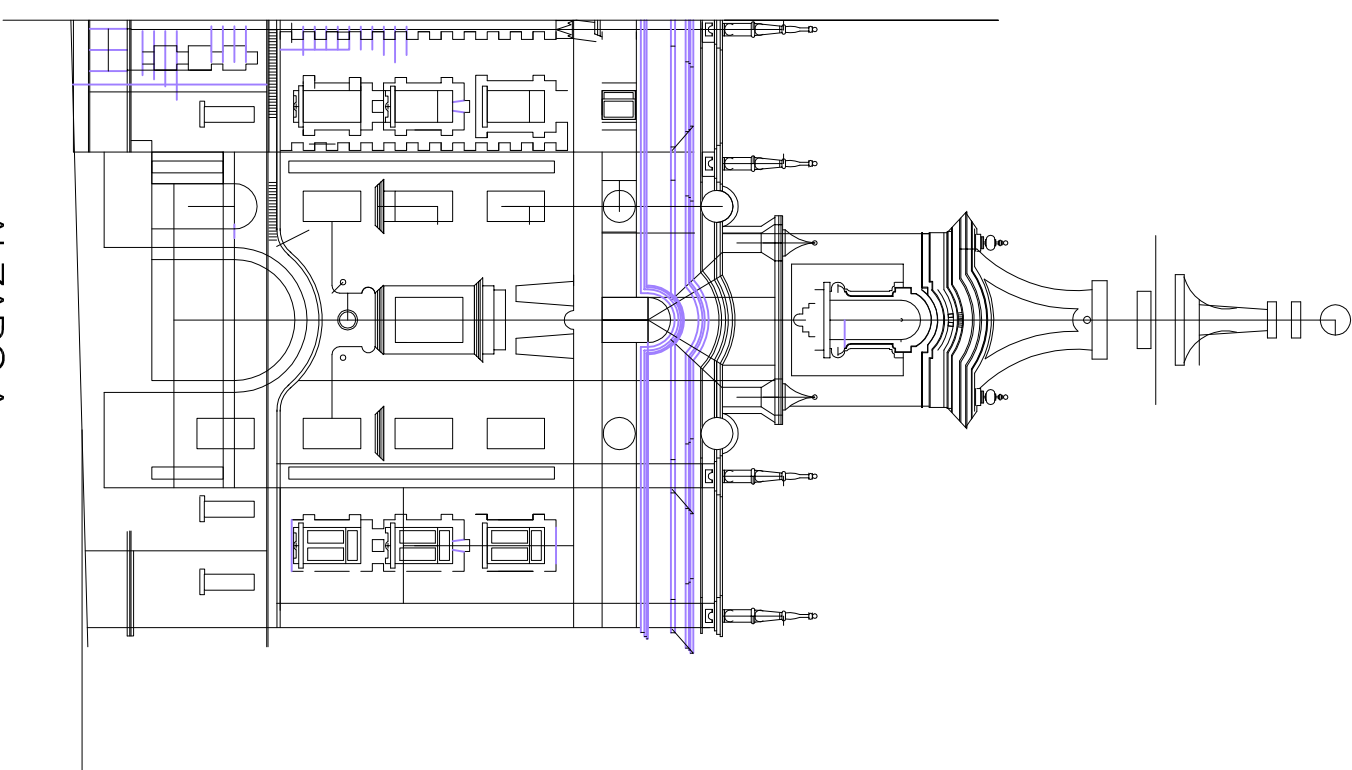
ALZADO D



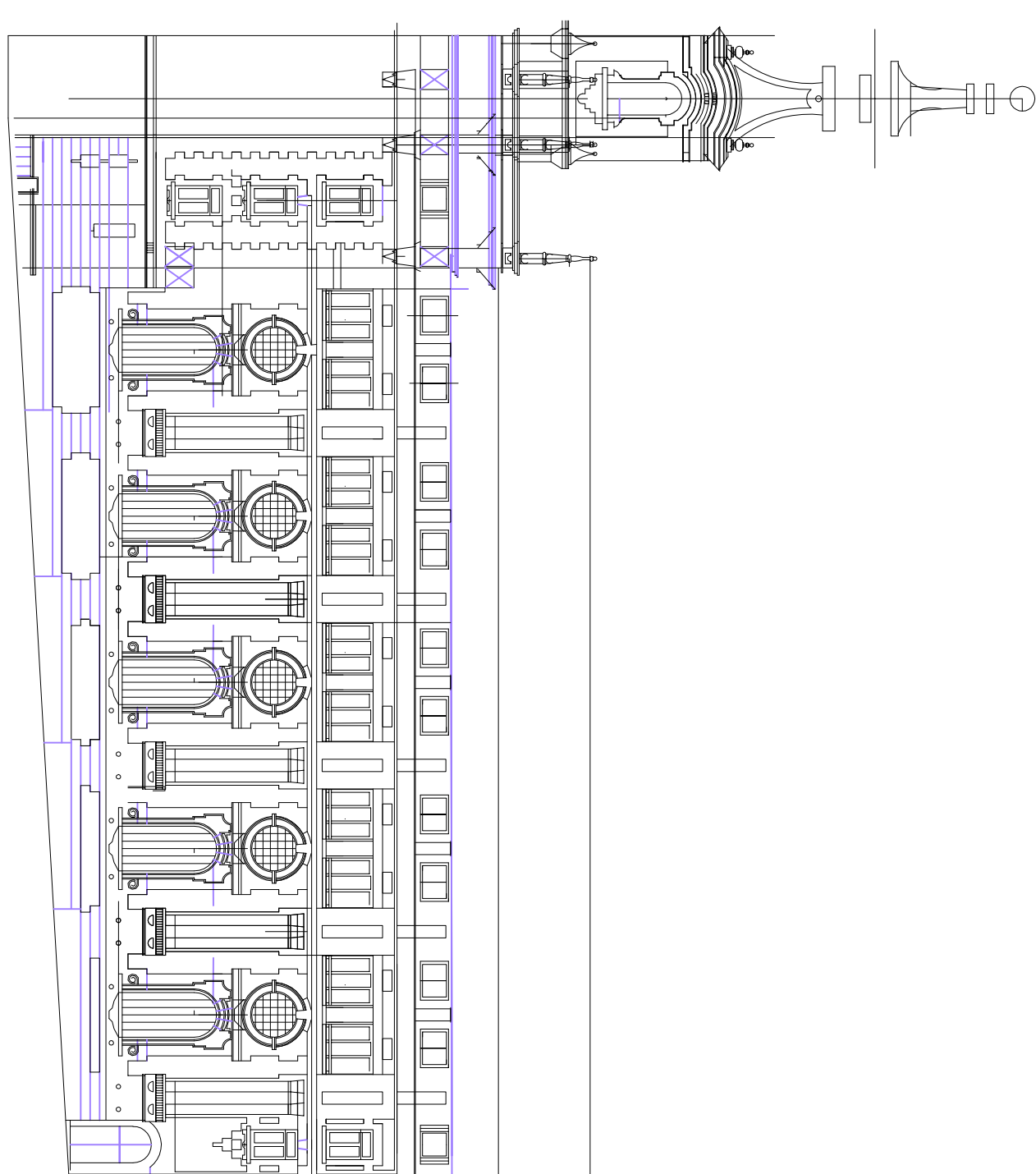
ALZADO C



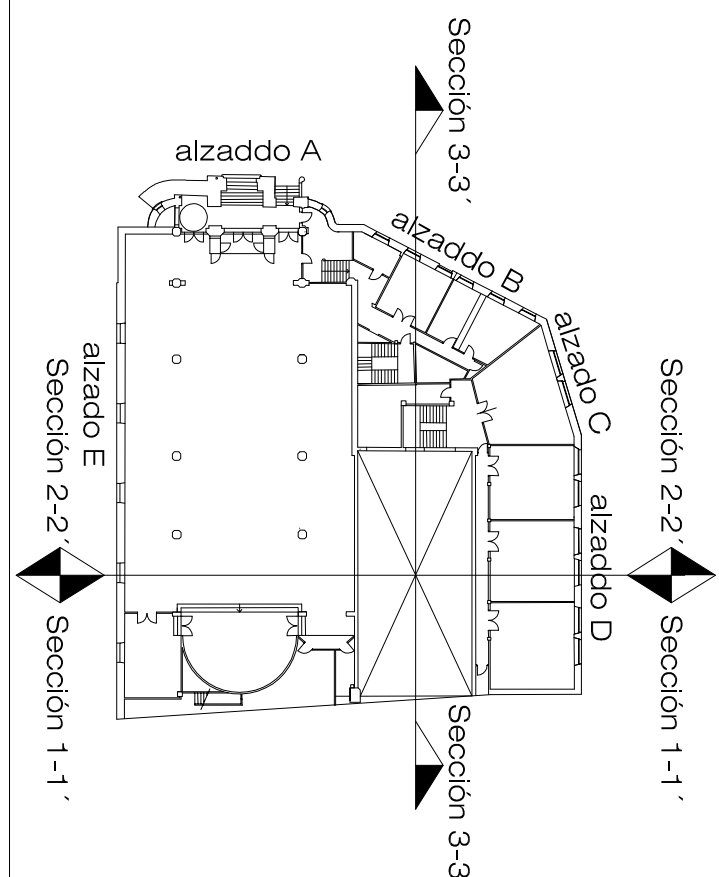
ALZADO B





ALZADO A



ALZADO E



DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONBERRIAMEN DOKUMENTUA	
<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA</b> <b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b> Parcela 19.00.1ª Corazon de Maria - A.U. (OR.03 SACHEI) (Gros) (AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA))	
<b>INFORMACION / INFORMAZIO</b>  <b>CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION Y USO</b> <b>ERAKINAREN XABAI ETIA ETA BILERAKO XENETASUNAKEN</b> <b>ALZADOS Y SECCIONES / ALTZAMENDUAK ETA SEKZIOAK</b>	
REPRESENTACION 	APROBACION  Aitor Jorjeco Alcade de Urbanismo y Obras CONCEJALIA DE URBANISMO Y OBRAS CONCEJALIA DE URBANISMO Y OBRAS
FECHA: 14/05/2020	FECHA: 14/05/2020
00	00





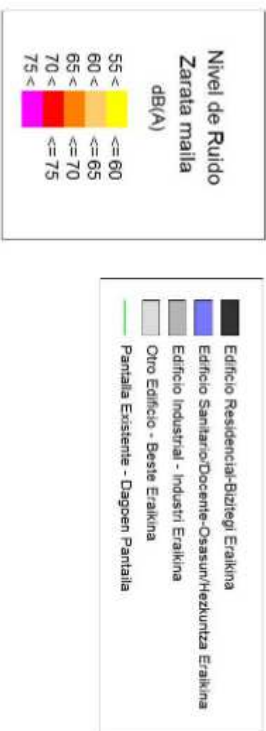


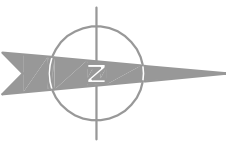

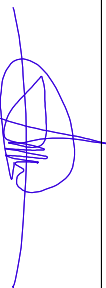


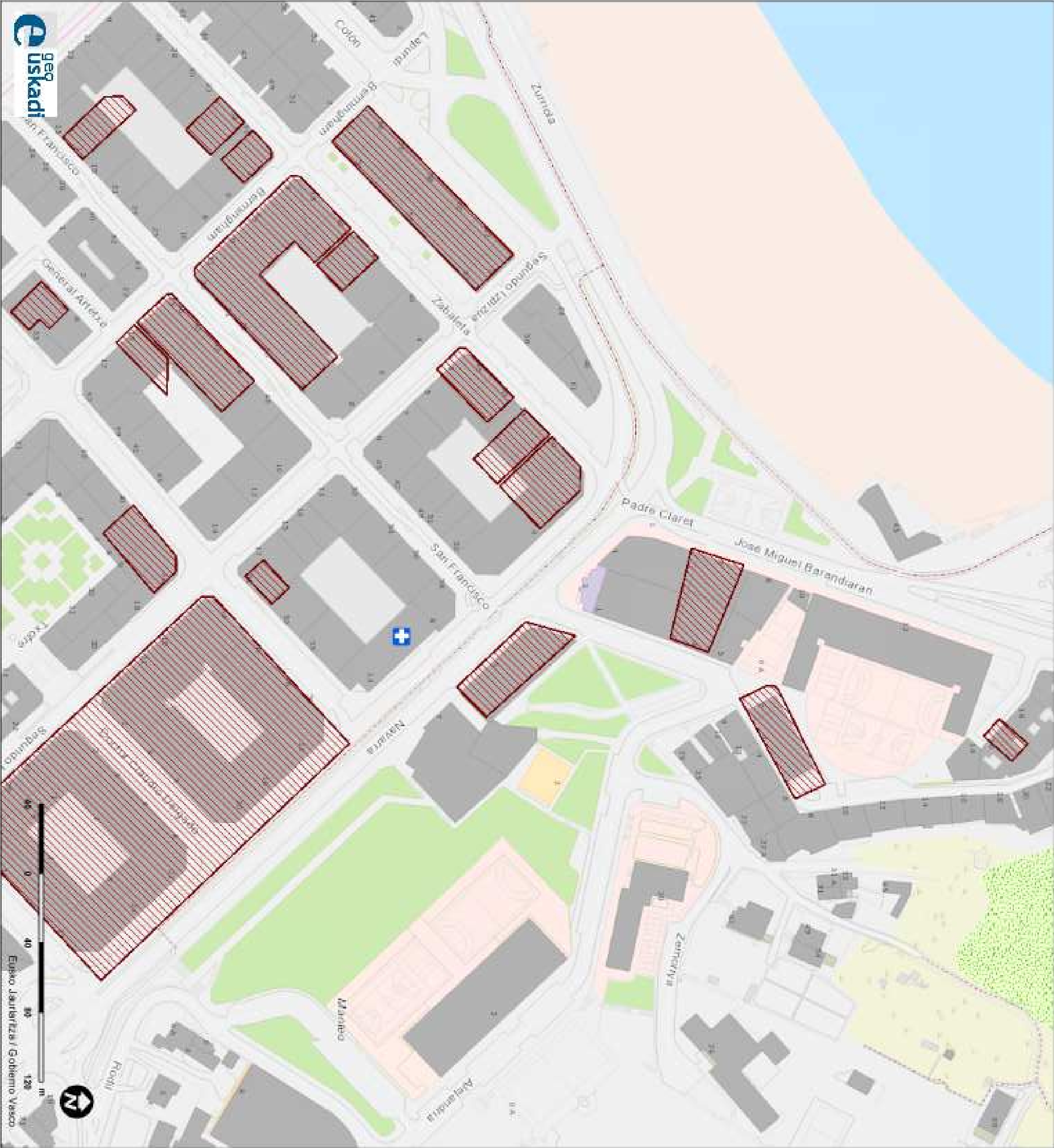
MAPA ESTRATÉGICO DE RUÍDO: DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
ZARATAREN MAPA ESTRATEGIKOA: DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN



MAPA DE RUÍDO-ZARATIA MAPA: DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
OBJETO: MAPA DE RUÍDO TOTAL DÍA COMPLETO (Lden)  
XEDU: ZARATIA GUZTIA MAPA EGUN OSOA (Lden)

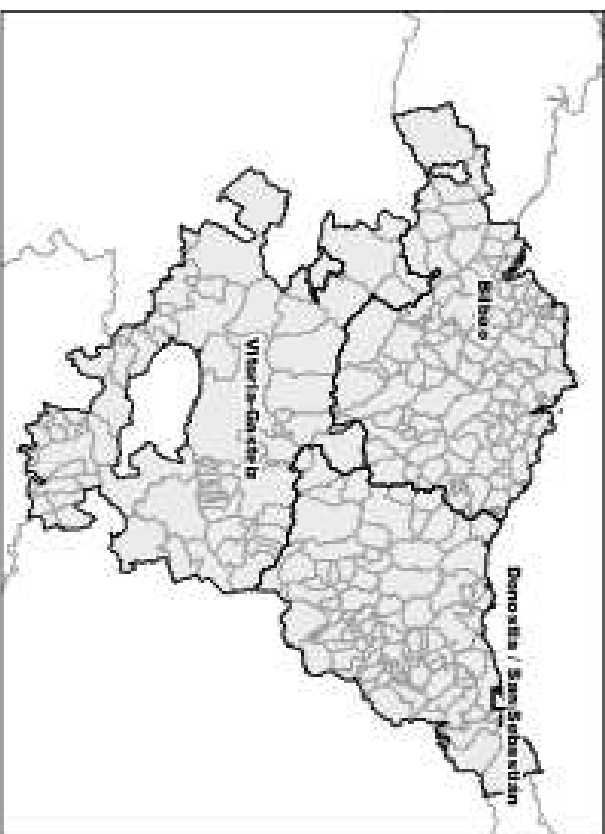


DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONAPENAREN DOKUMENTUA			<div></div>
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA Parcela "g.00.1" Corazon de Maria - A.U. "GR.03 SAGUES" (Gros) AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)			
INFORMACION / INFORMAZIO			
AREAS ACÚSTICAS / AREA AKUSTIKOAK			Nº DE ORDEN: <b>1.8</b>
OBSERVACIONES:			REVISION: <b>00</b>
<div></div>		ARQUITECTO: <div></div> PROYECTO: B. BERRI DONOSTIA, S.L.	FECHA / DATA: MARZO 2020 2020 KO MARTXOA FOLIO: 1 -

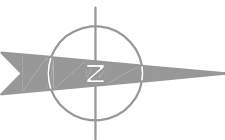



LEGENDA / LEYENDA

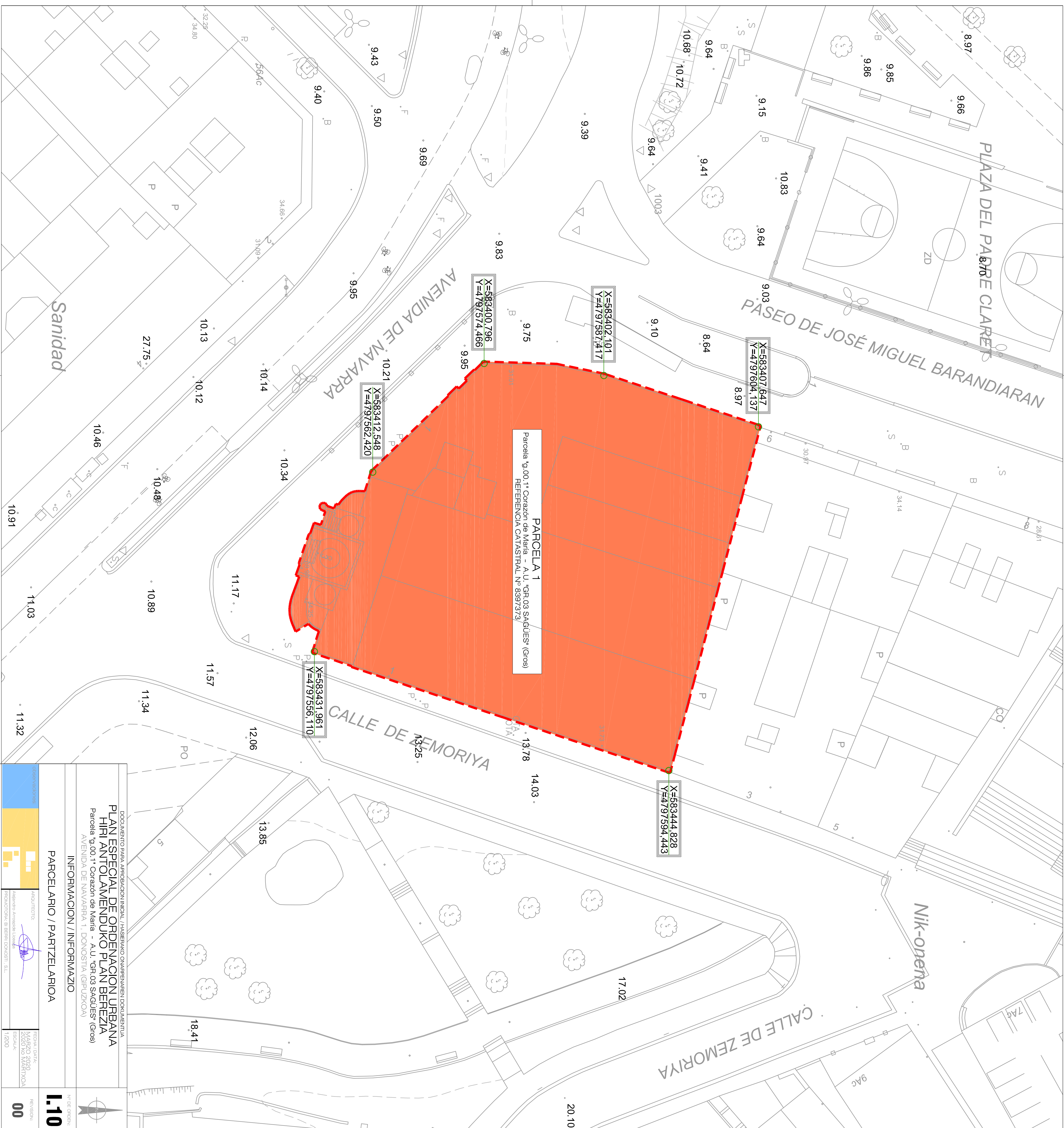
--- Inventario de suelos  
del Decreto 165-2008



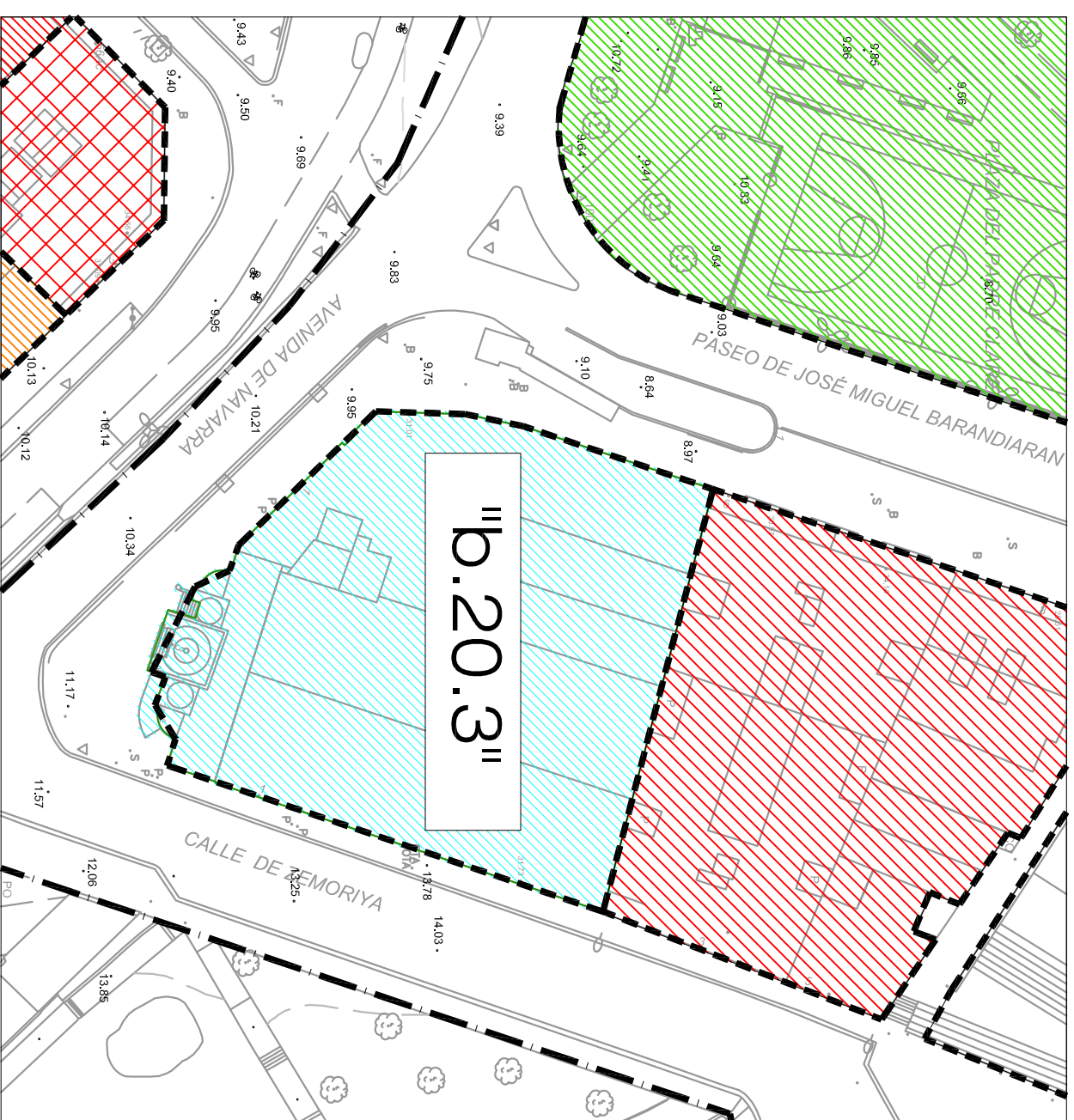
Egilea / Autor:  
Data / Fecha: 20/04/2020  
Eskala / Escala: 1:2257  
Creative Commons Reconocimiento 3.0

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONAPENAREN DOKUMENTUA			
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA Parcela 19.00.1ª Corazón de María - A.U. "GR.03 SAGÜES" (Gros) AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)			
INFORMACION / INFORMAZIO			
SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS LURZORU POTENTIALZALKI KUTSATZALEAK			Nº DE ORDEN: <b>1.9</b>
Observaciones:	ARQUITECTO:  Alejandro Arceles Lopez PROYECTO: B. BERRI DONOSTIA, S.L.	FECHA / DATA: MARZO 2020 2020 KO MARTXOA ESCALA: -	REVISION: <b>00</b>



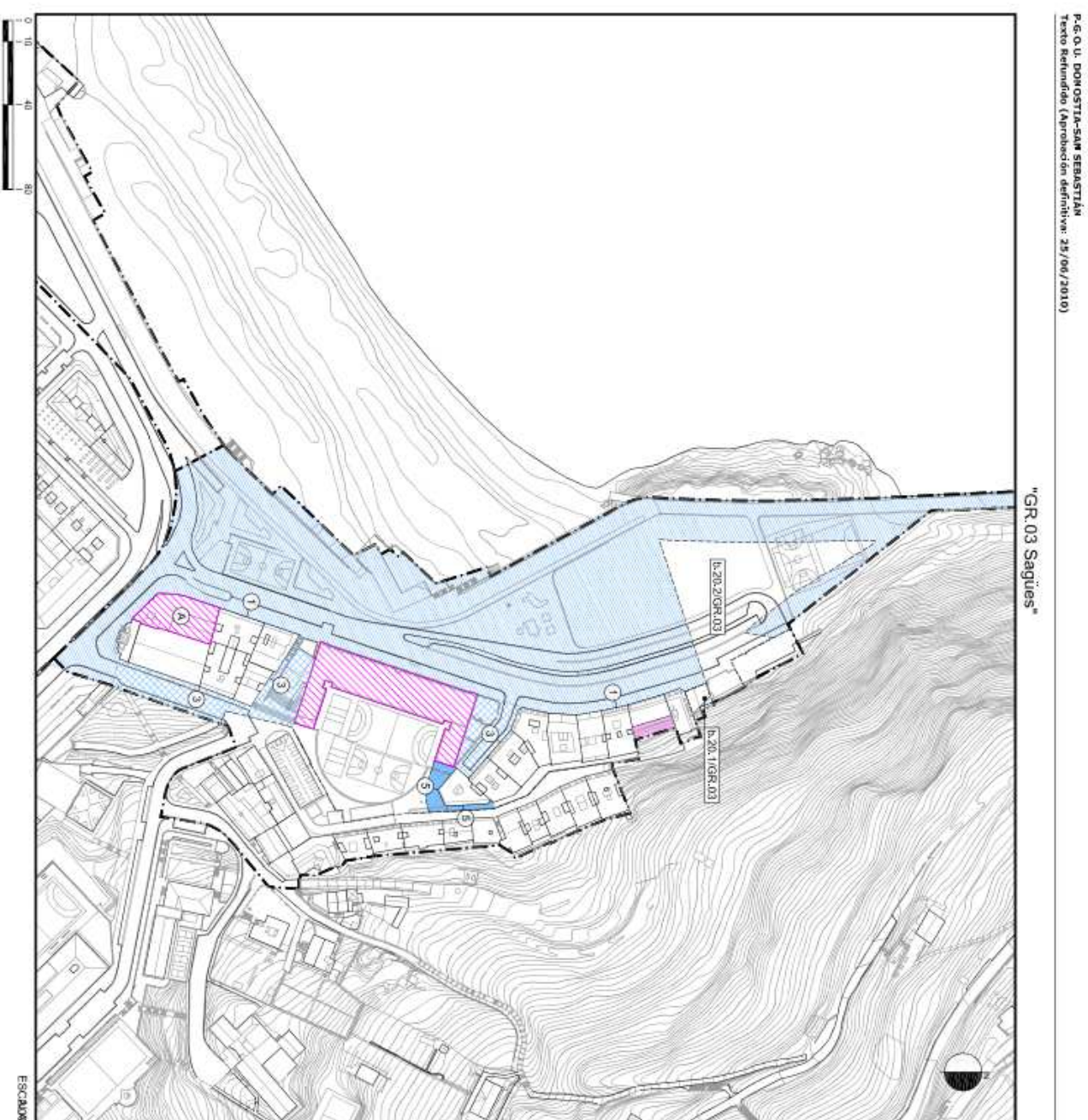





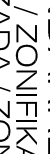
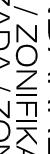
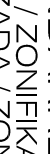
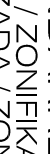
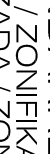
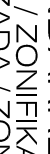
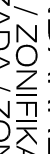
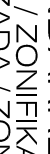
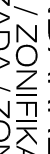
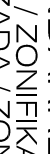
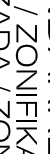
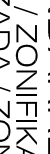
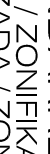
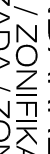
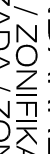
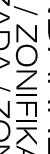
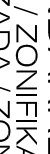
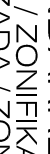
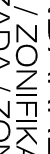
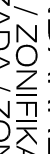
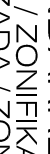
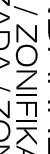
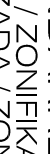
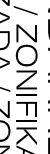
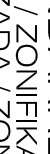
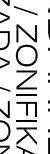
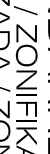
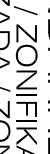
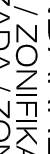
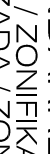
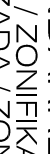
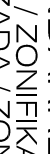
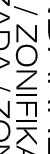
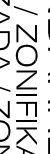
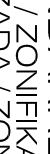
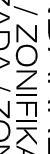
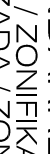
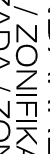
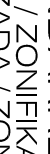
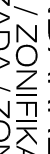
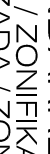
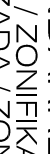
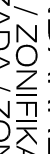
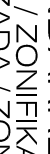
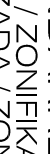
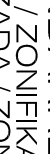
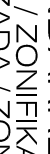
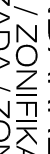
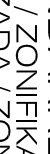
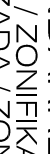
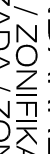
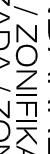
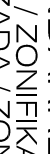
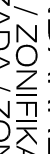
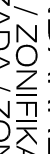
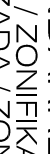
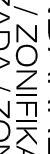
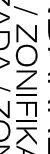
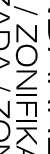
[illegible][illegible]

PGOU. NNPP GR.2 ZONIFICACION GLOBAL / ZONIFIKAZIO GLOBALA

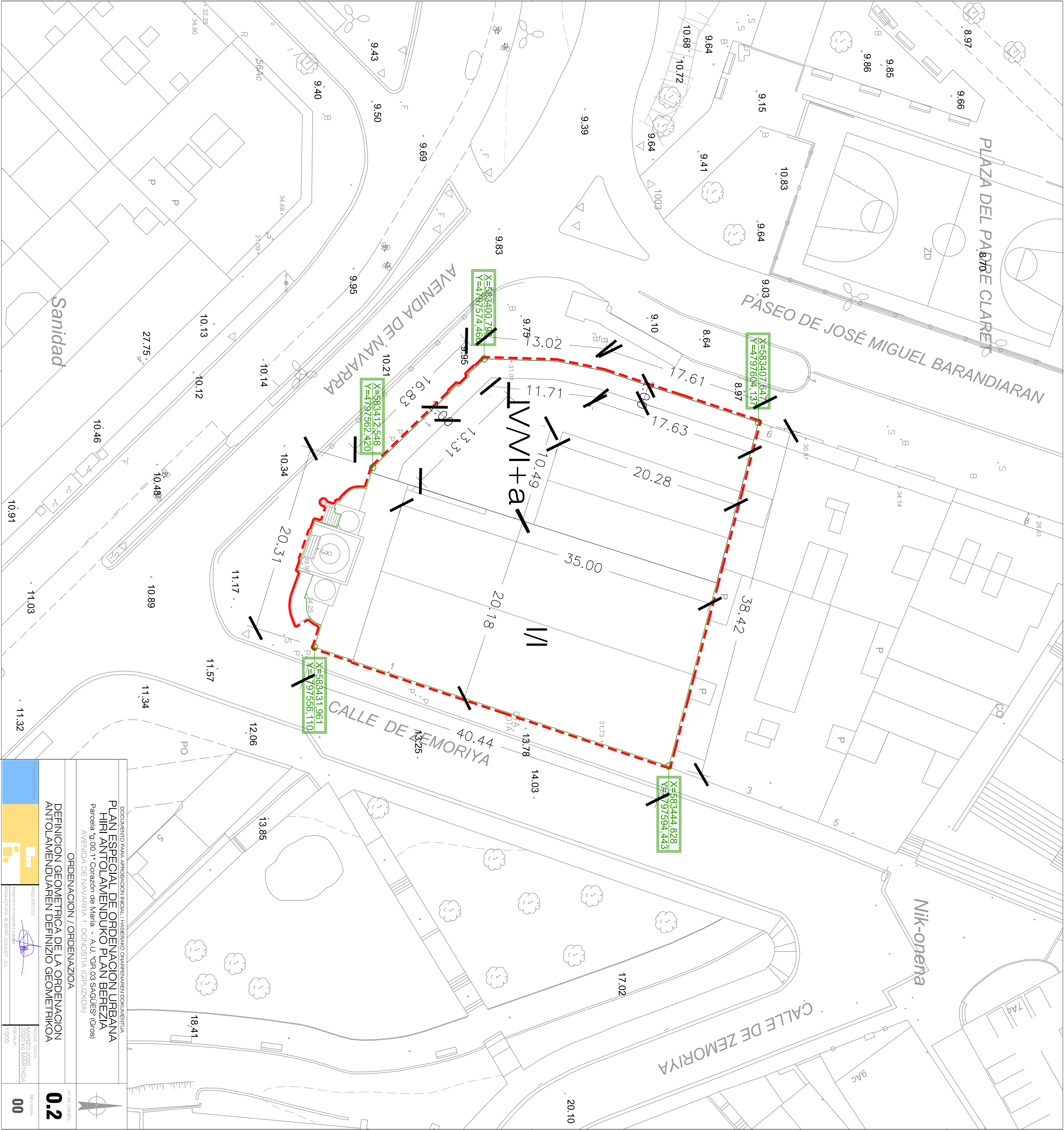
PGOU. NNPP GR.3 NUEVA ZONIFICACION PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHATUA BERRIA

[illegible]

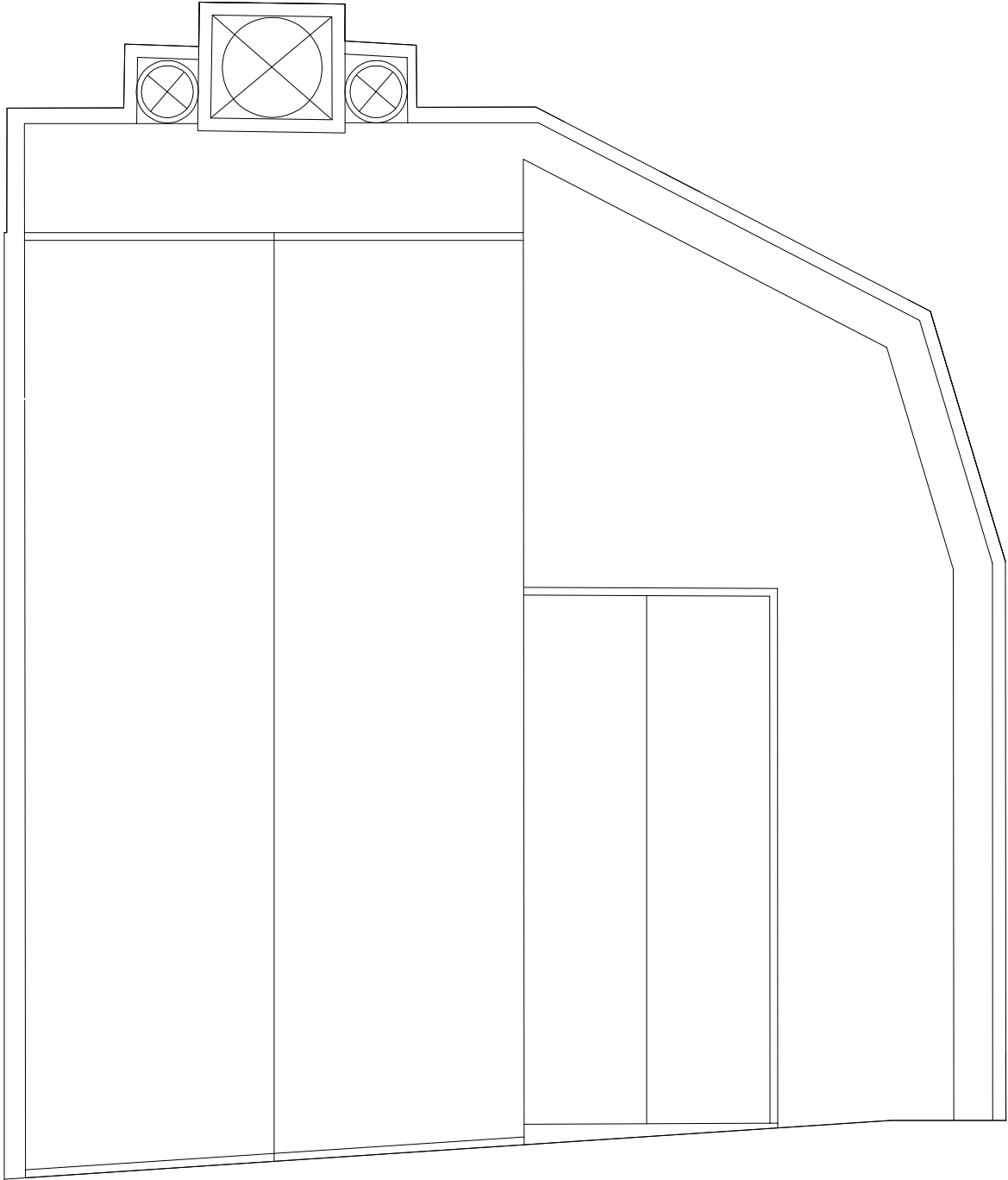
**1a. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO**  
**Parcelas "a.2"**

DOCUMENTO PARA APROBACION INDICIAL / HASERAKO ONAIPERAREN DOKUMENTUA			
<p align="center"><b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA</b>  <b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b>          Parcela 9.00.1 "Orazon de Menta - A.U. "Gara 03 Sagües" (Gros)          AVENIDA DE NAVARRA 1, DONOSTIA (GIPUZKOA)</p>			
INFORMACION / INFORMAZIO			
<p align="center"><b>PLANTEAMIENTO VIGENTE / INDAREKORAKO PLANEA</b>          ZONIFICACION GLOBAL / ZONIFIKAZIO GLOBALA          NUEVA ZONIFICACION PORREINORZADA / ZONIFIKAZIO XEHATUEN BERRIA</p>		<p align="center"><b>0.1</b></p>	
FECHA DE ENTREGA / DATA MAYO 2020 2020ko MAIATXOA	FECHA DE ENTREGA / DATA MAYO 2020 2020ko MAIATXOA	FECHA DE ENTREGA / DATA MAYO 2020 2020ko MAIATXOA	FECHA DE ENTREGA / DATA MAYO 2020 2020ko MAIATXOA
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 	
<p align="center">FIRMADO / SINA</p> 		<p align="center">FIRMADO / SINA</p>	

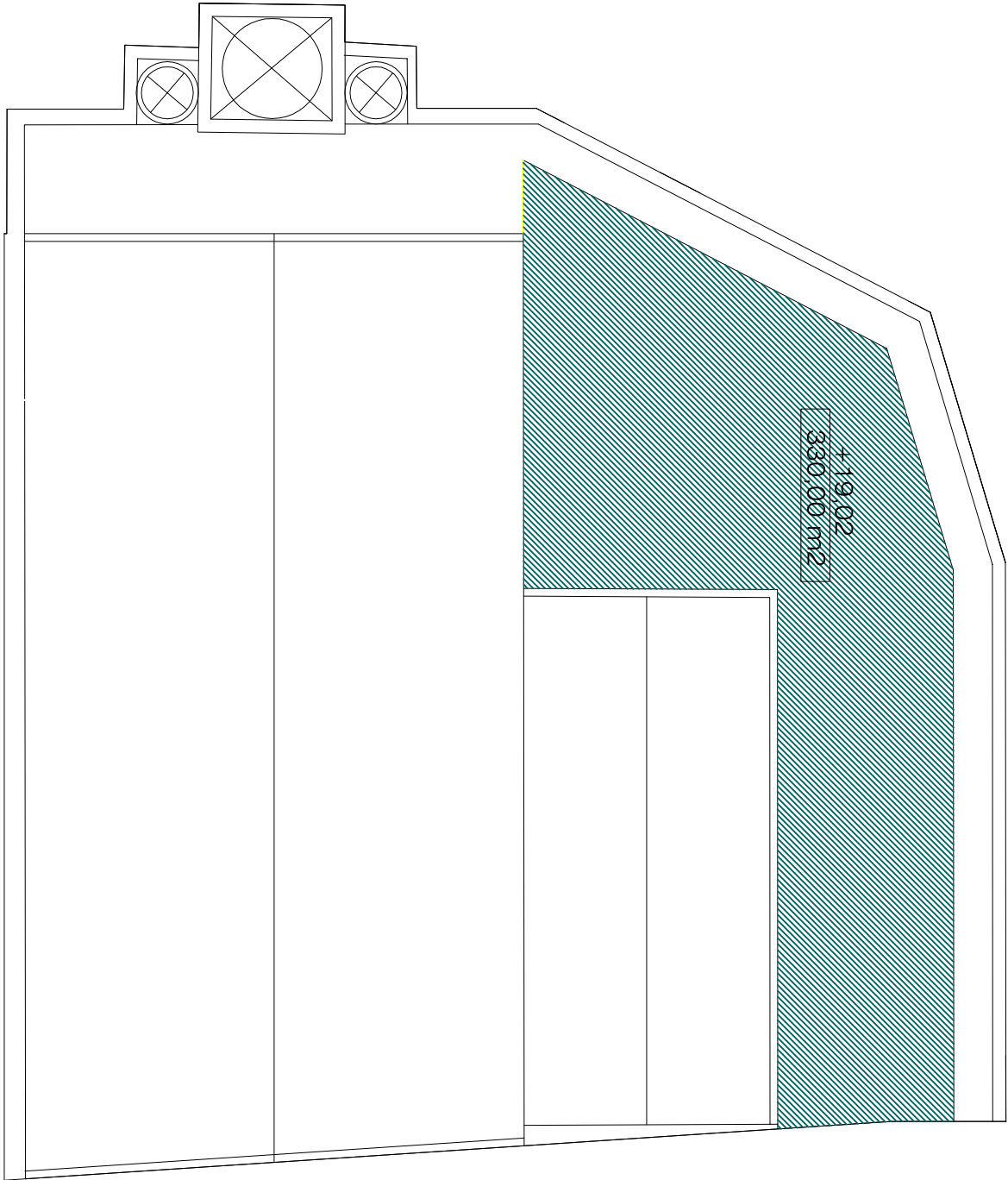




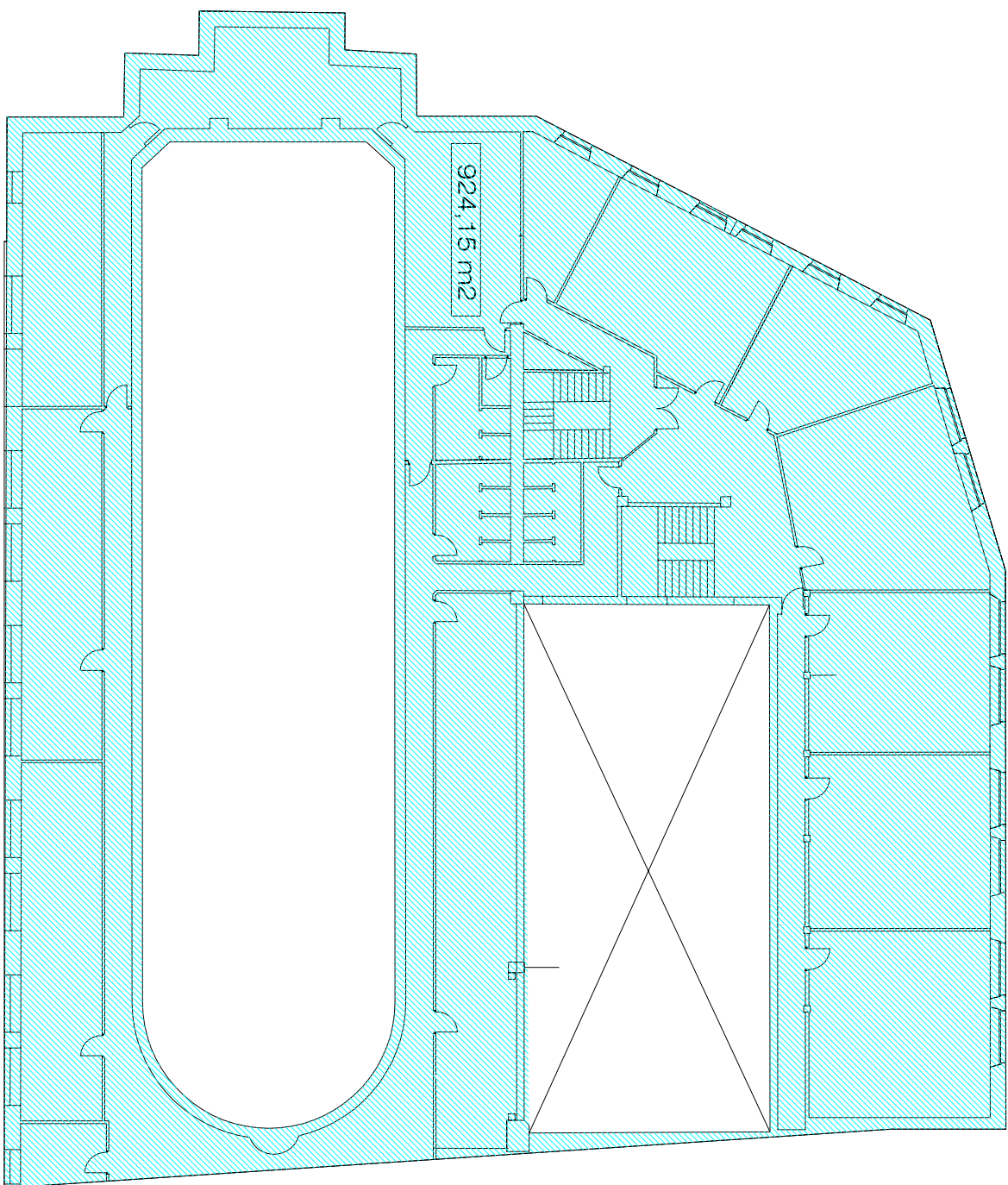




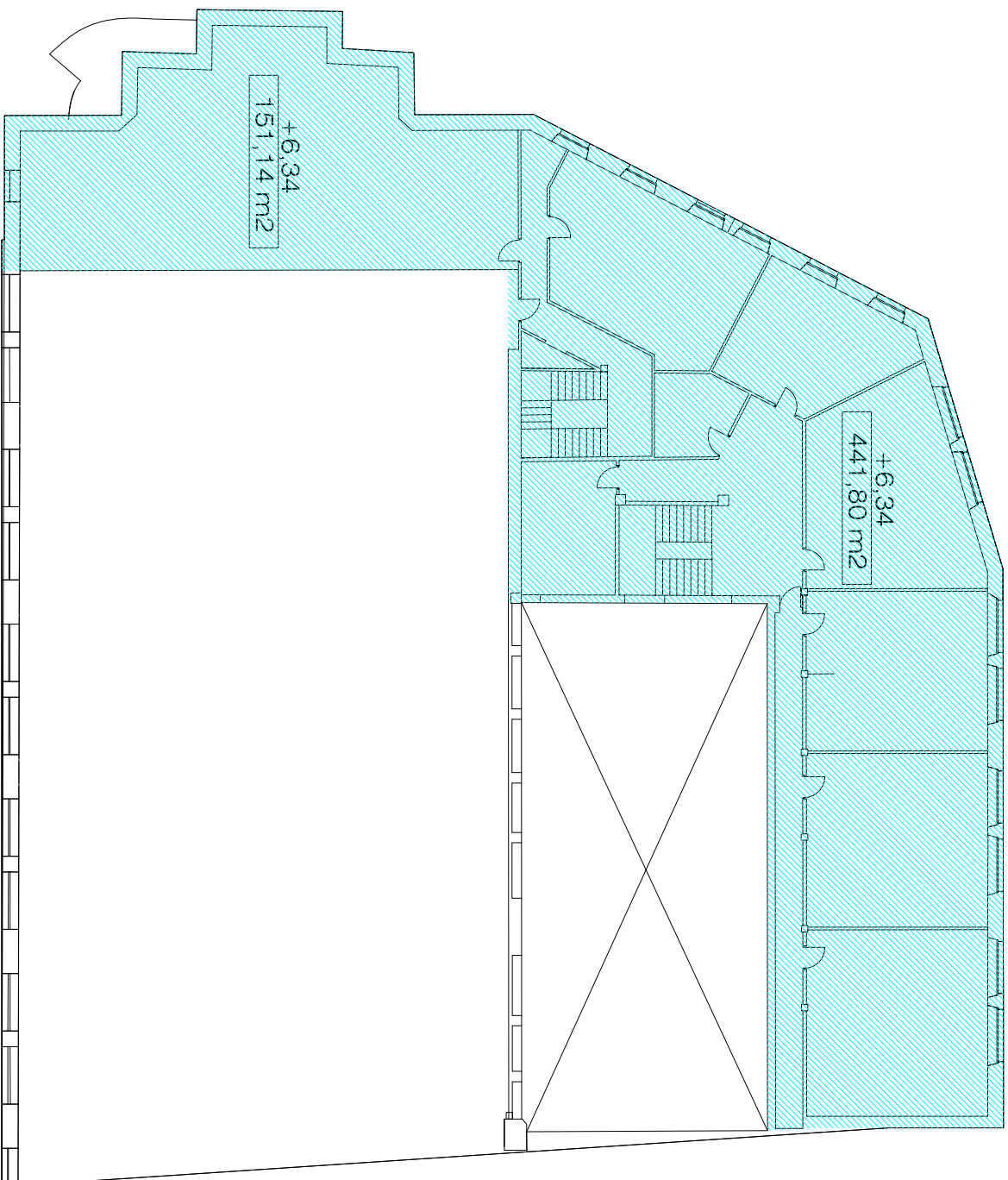
PLANTA CUBIERTA



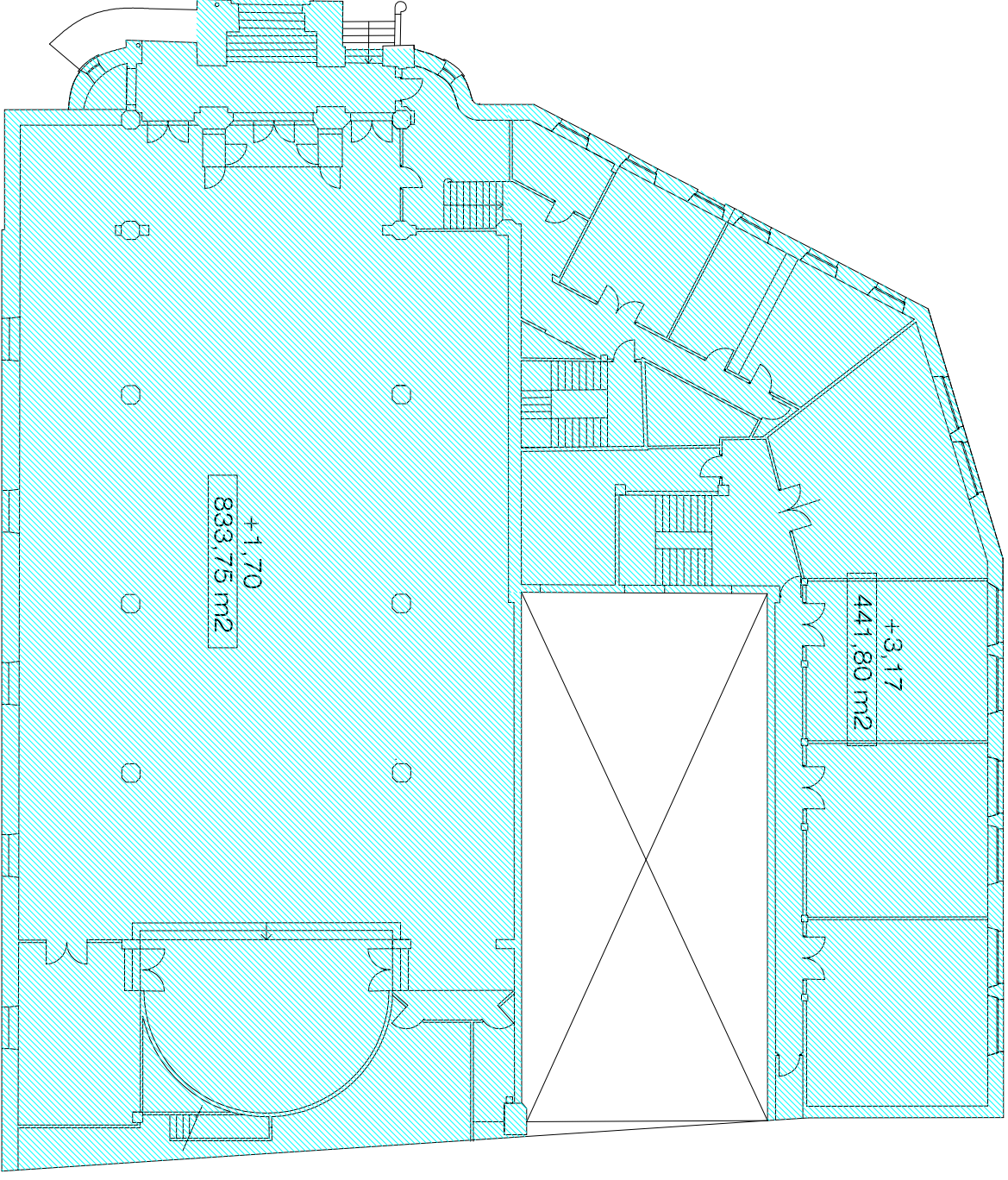
PLANTA alíco (+19.02)



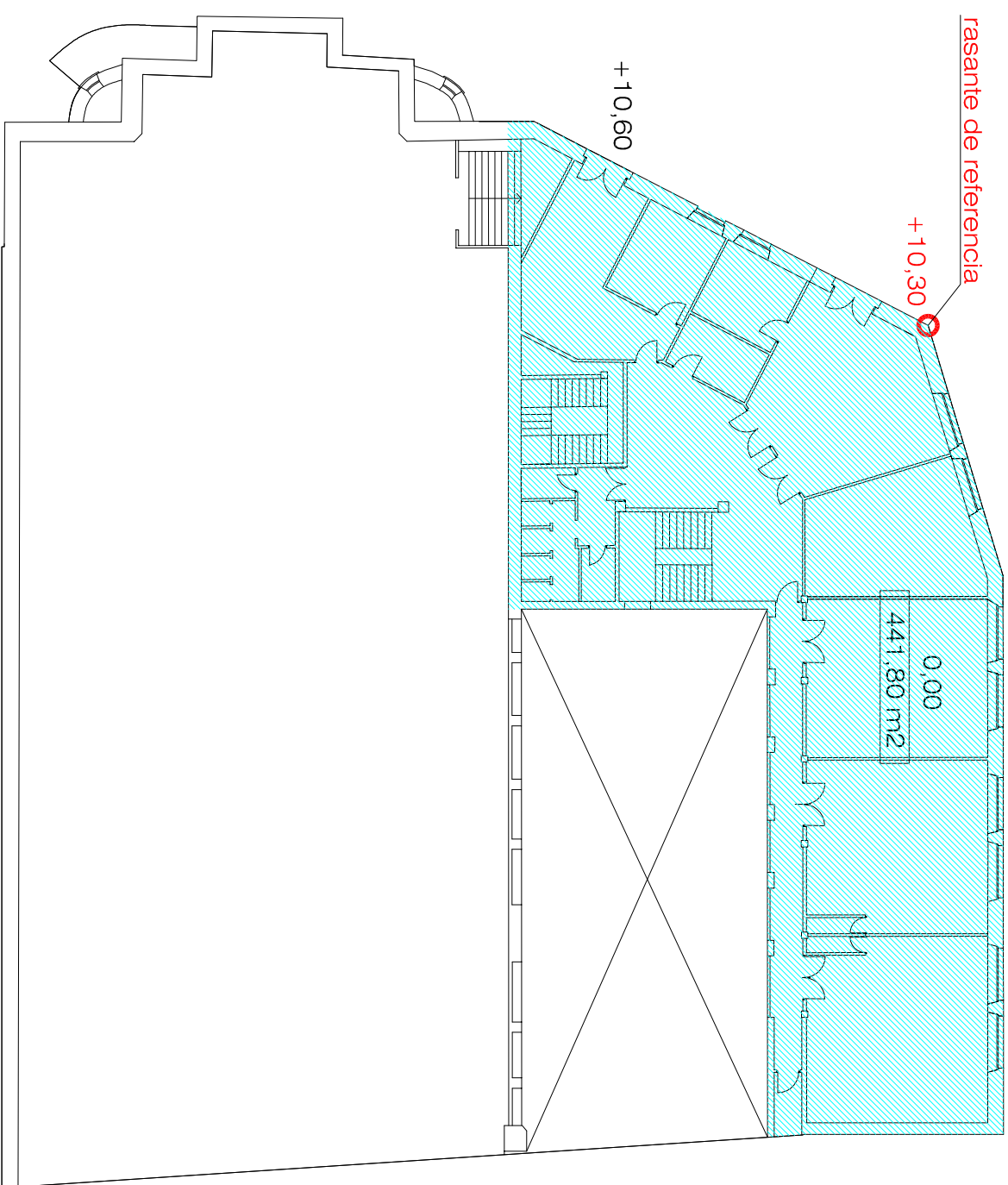
PLANTA TERCERA (+9.51)  
PLANTA CUARTA (+12.68)  
PLANTA QUINTA (+15.85)



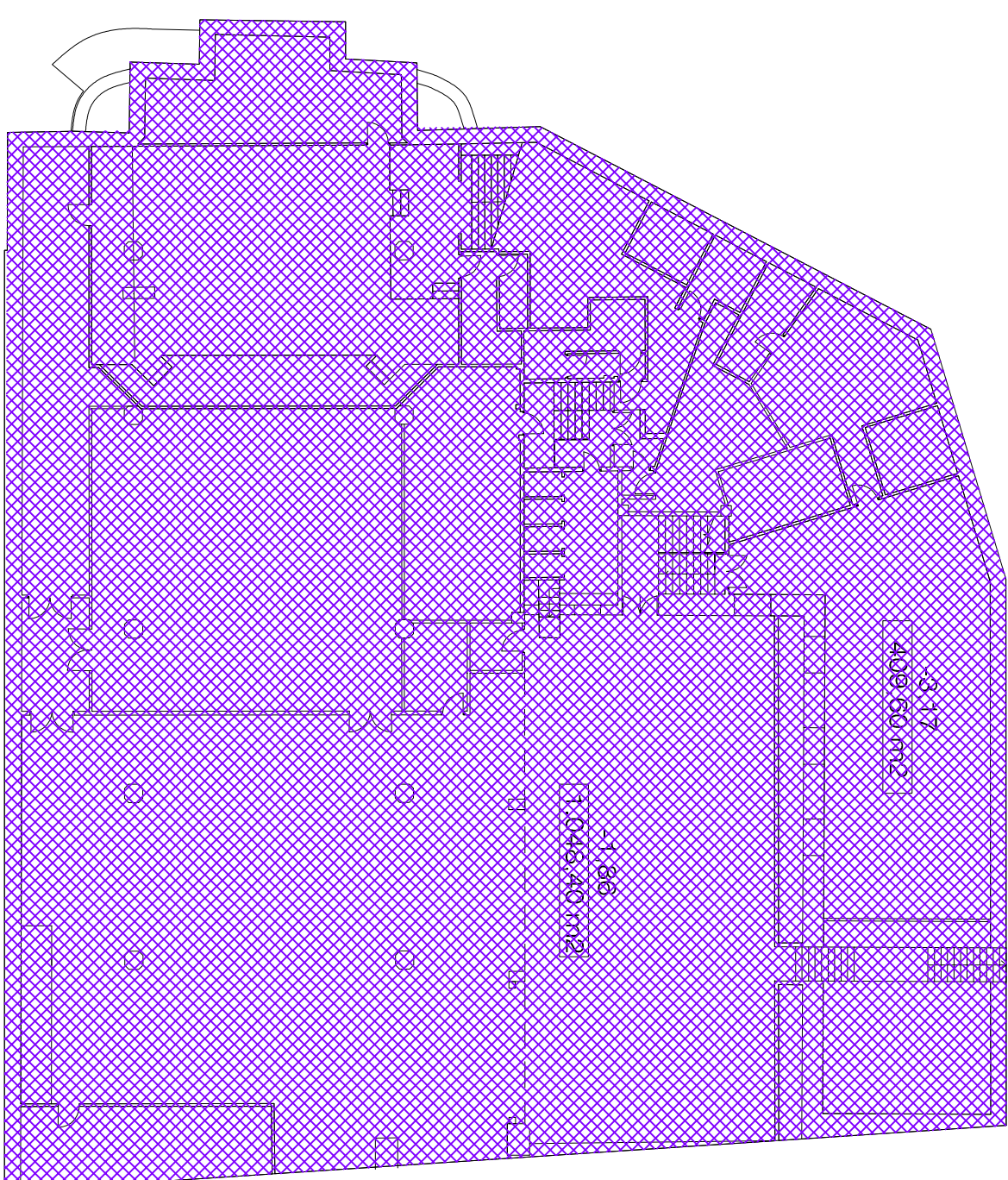
PLANTA SEGUNDA (+6.34)



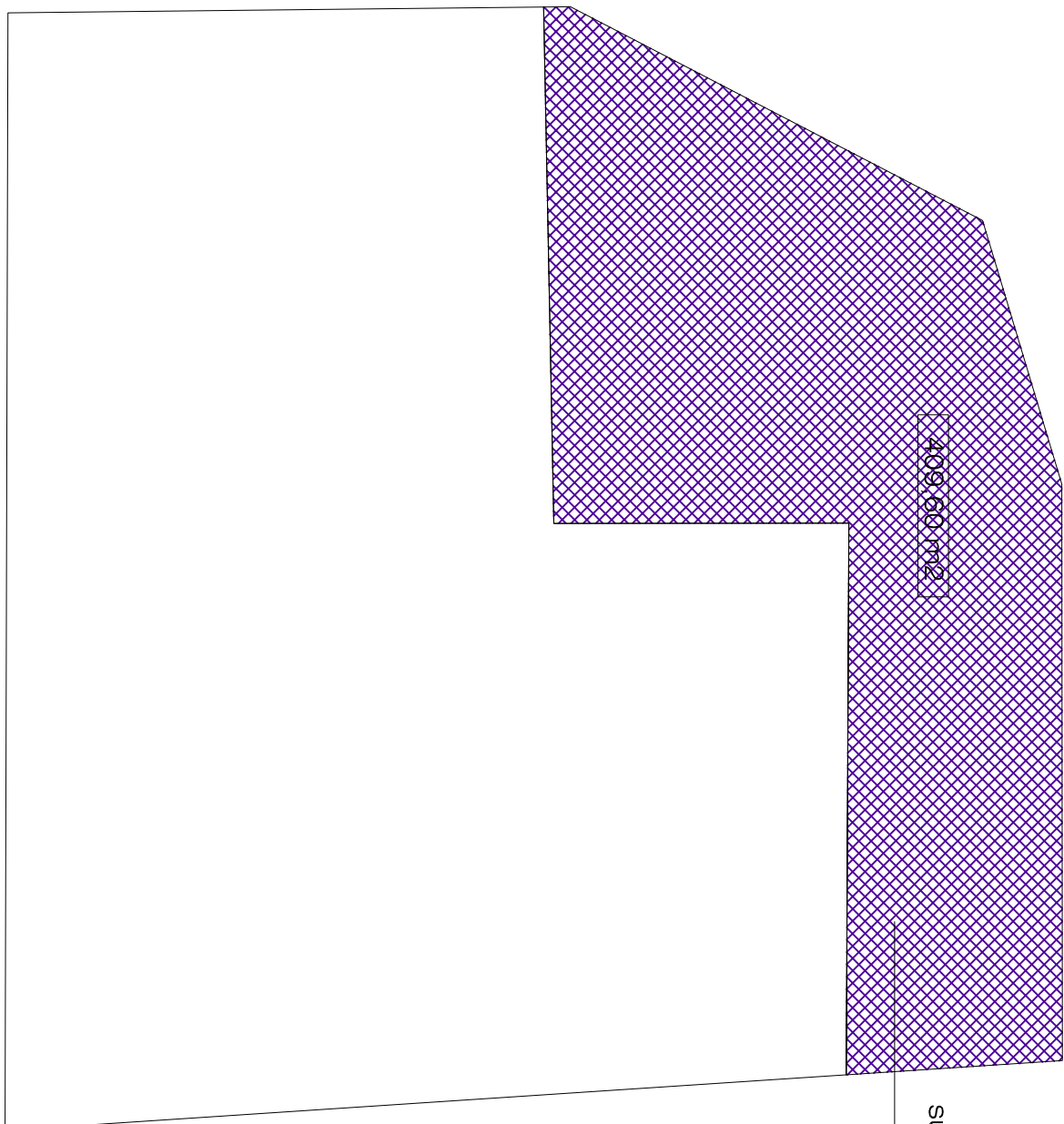
PLANTA PRIMERA (+1.70, +3.17)



PLANTA BAJA (0.00)



PLANTA SOTANO -1 (-1.86, -3.17)



PLANTA SOTANO -2 (-4.86)  
PLANTA SOTANO -3 (-7.86)  
PLANTA SOTANO -4 (-10.86)

- Uso terciario sobre rasante edificio existente
- Uso terciario sobre rasante ampliación
- Uso auxiliar terciario bajo rasante edificio existente
- Uso auxiliar terciario bajo rasante ampliación

Uso auxiliar terciario bajo rasante susceptible de ejecución por cumplimiento de protección de grado B del edificio

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONARENANEN DOKUMENTUA

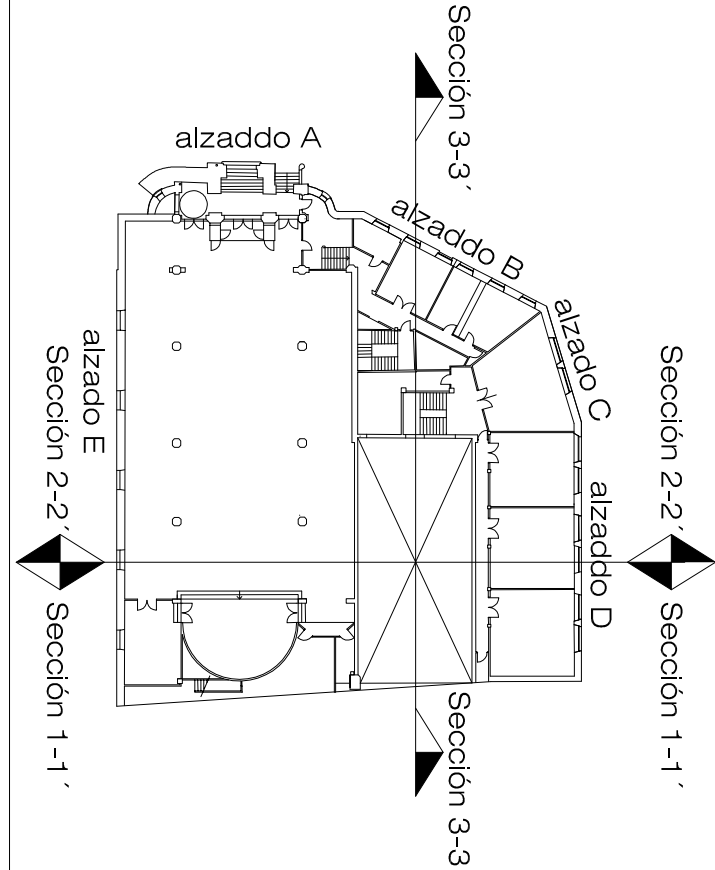
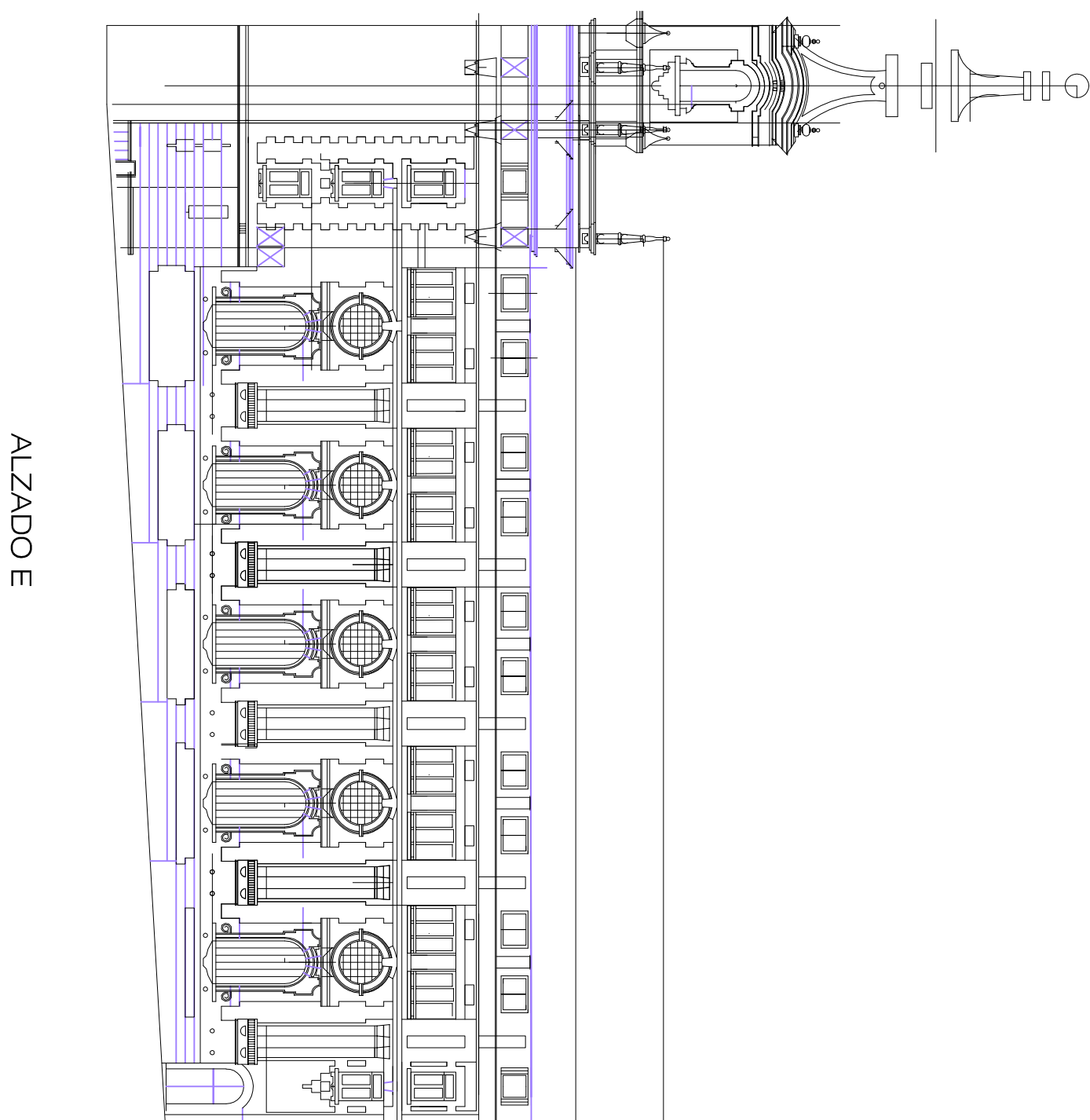
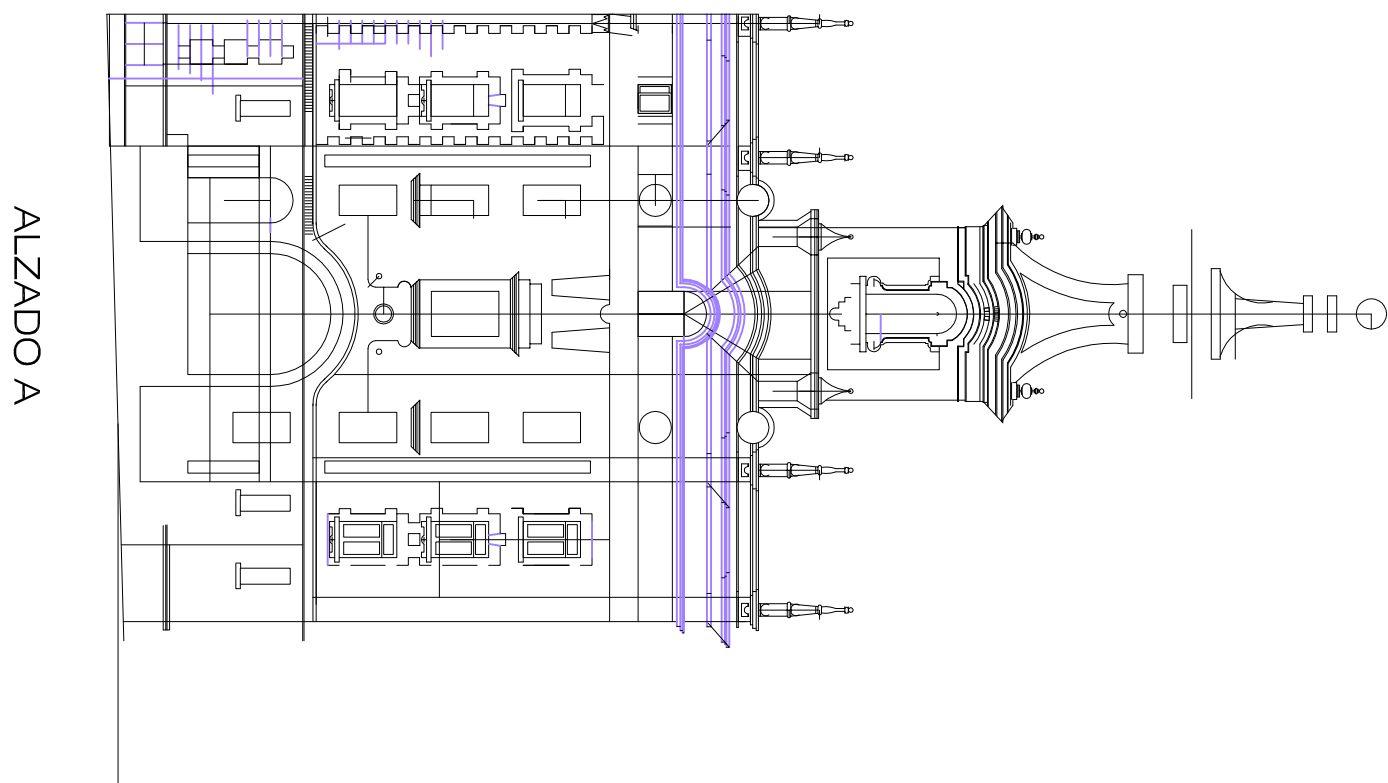
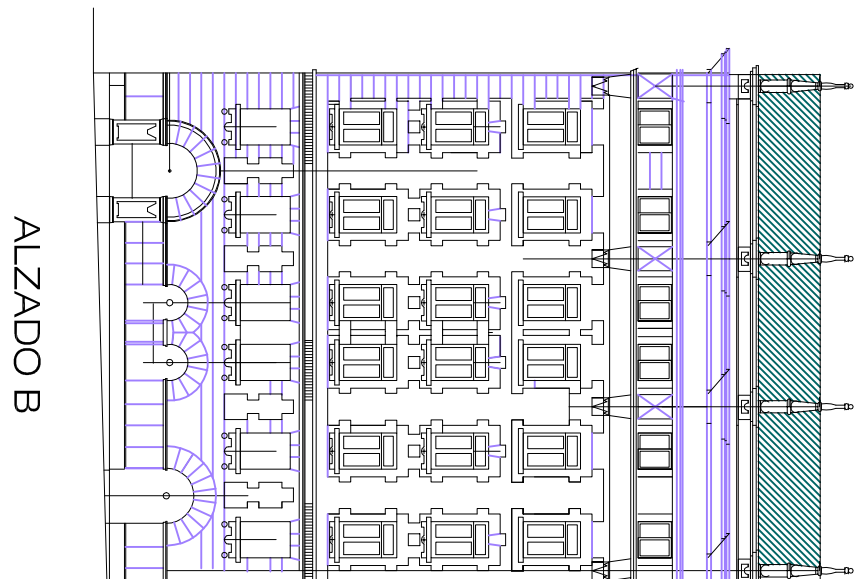
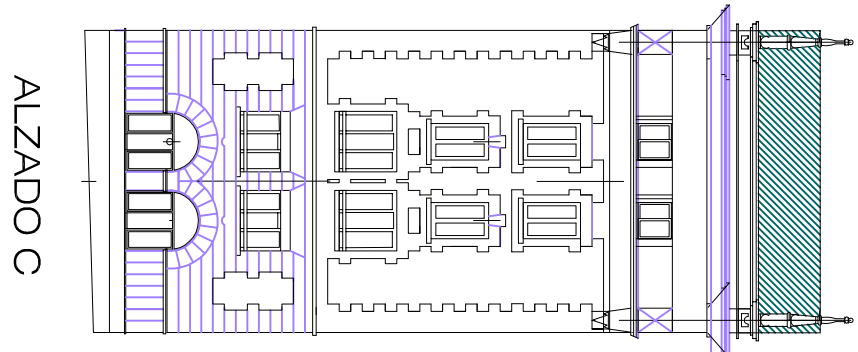
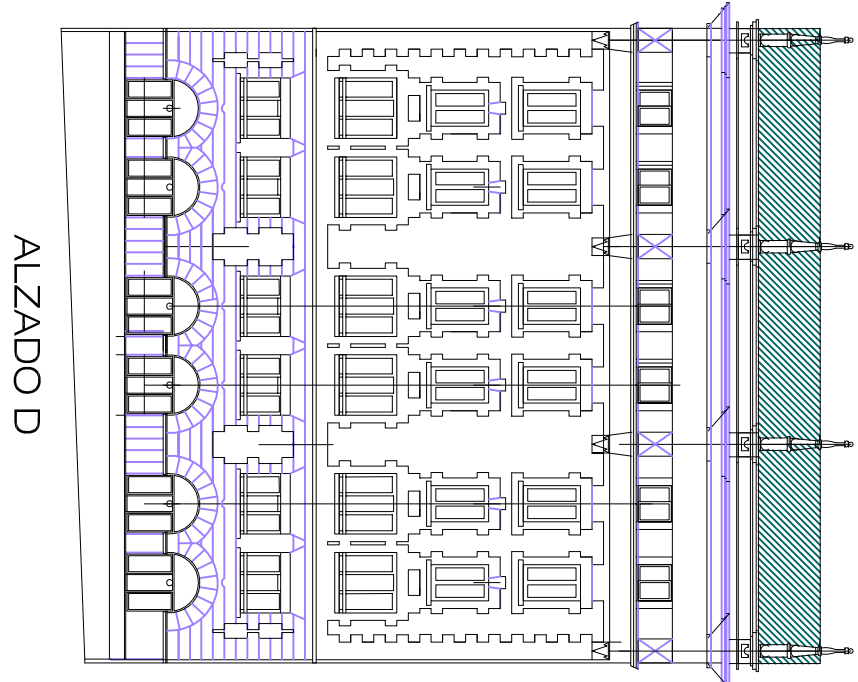
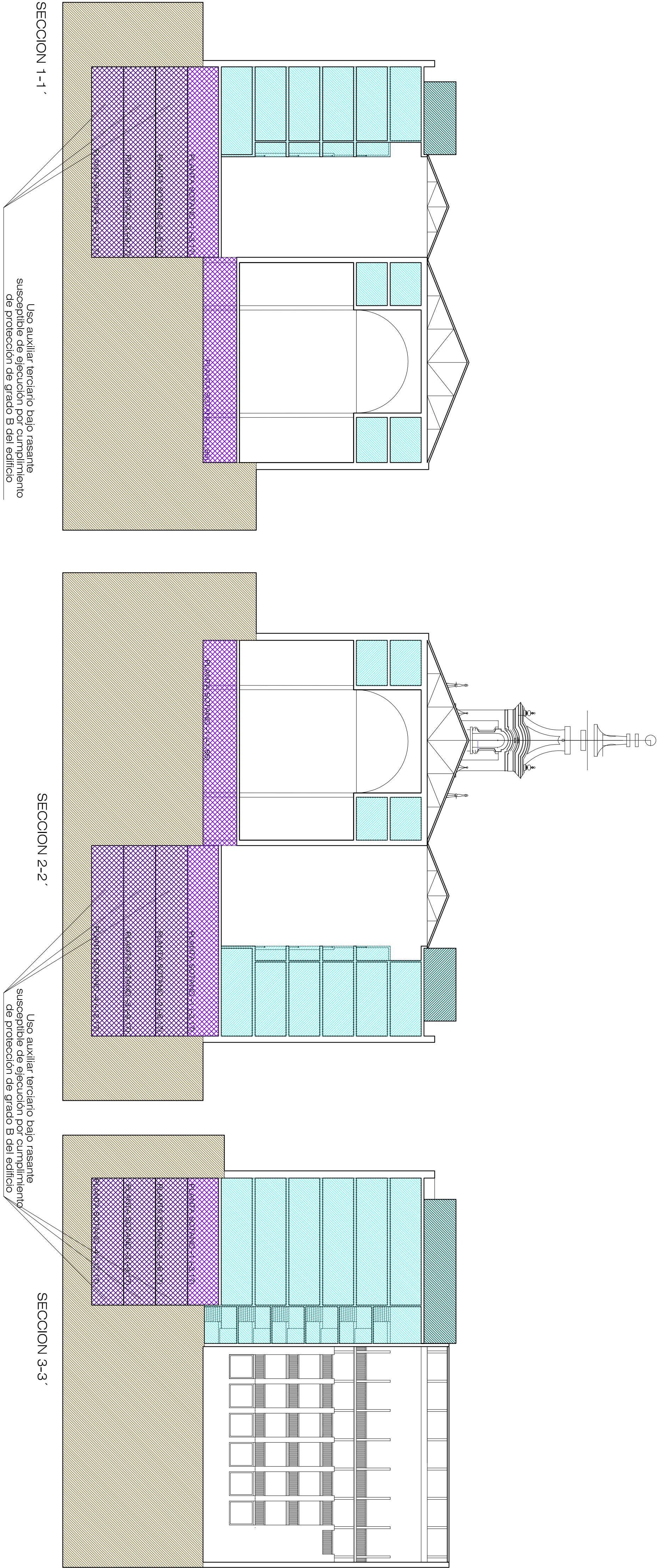
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA  
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA  
Parcela 19.00, 1º Corazon de Maria - A.U. "GR 03 SAGUES" (Gros)  
AVENIDA DE NAVARRA 11, DONOSTIA (GIPUZKOA)

ORDENACION / ORDENAZIOA  
CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION Y USO  
ERAIKUNTZA JABARITETA ERA BILERAKO XEHETASUNANEN  
PLANTAS / SOLAIPIUAK

PROYECTO	PROYECTO	FECHA / DATA	REVISION
Integrando Arquitectura Urbana	Integrando Arquitectura Urbana	MARZO 2020	0.3
PROYECTO	PROYECTO	ESCALA	00
PROYECTO	PROYECTO	ESCALA	00







<div><div></div><div>Uso terciario sobre rasante edificio existente</div></div> <div><div></div><div>Uso terciario sobre rasante ampliación</div></div> <div><div></div><div>Uso auxiliar terciario bajo rasante edificio existente</div></div> <div><div></div><div>Uso auxiliar terciario bajo rasante ampliación</div></div>	<div>DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONARENAREN DOKUMENTUA</div> <div>ORDENACION / ORDENAZIOA</div> <div>CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION Y USO</div> <div>ERAKUNTZA JABARI ETA ERA BILERAKO XEHETASUNAREN</div> <div>ALZADOS Y SECCIONES / ALTZAWEINDUAK ETA SEKZIOAK</div> <div>AVENIDA DE NAVARRA 11, DONOSTIA (GIPUZKOA)</div> <div>PARCELA 19,00 1<sup>er</sup> Corazon de Maria - A.U. "GR 03 SAGUES" (Gros)</div> <div>FECHA / DATA</div> <div>MARZO 2020</div> <div>ESCALA</div> <div>1/250</div> <div>REVISION</div> <div>00</div>
---	--