



**PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA  
PARA LA IMPLANTACION DE UN USO DE  
HOSPEDAJE EN LA PARCELA SITUADA EN LA  
CALLE ZABALETA NUMERO 29  
AMBITO URBANÍSTICO GR.02 GROS (II)**

## **INDICE**

### **DOCUMENTO A - MEMORIA**

- 1.- INTRODUCCIÓN
  - 1.1.- ANTECEDENTES
  - 1.2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- 2.- MARCO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA
- 3.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN.
- 4.- EL EDIFICIO Y SU ENTORNO
- 5.- MODIFICACION PROPUESTA. RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO PARA USOS TERCARIOS COMPATIBLES. TIPO DE ACTUACIÓN.
- 6.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA.
- 7.- INFORMACION URBANISTICA
  - 7.1.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA.
  - 7.2.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE AFECTAN A LA CUANTIFICACION DEL USO DE HOSPEDAJE.
  - 7.3.- ORDENANZA DE EDIFICACION QUE AFECTA A LA PARCELA
  - 7.4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS
- 8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.
- 9.- AFECCIONES A LA LEY DE COSTAS
- 10.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA
- 11.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- 12.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.
- 13.- INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.
- 14.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE AVIACIÓN CIVIL
  - 14.1.- INTRODUCCION
  - 14.2.- NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA
  - 14.3.- CRITERIOS APLICABLES
- 15.- DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
- 16.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
- 17.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

### **DOCUMENTO B - RESUMEN EJECUTIVO**

### **DOCUMENTO C - SÍNTESIS DE LA MEMORIA**

### **DOCUMENTO D – NORMAS URBANISTICAS**

### **DOCUMENTO E - PLANOS.**

- 1.- Emplazamiento y ubicación del solar (Calle Zabaleta 29) en el ámbito urbanístico GR.02 GROS (II)
- 2.- Delimitación del solar.
- 3.- Zonificación Pormenorizada (Parcela "a.20" Residencial Ensanche Común).
- 4.- Emplazamiento de otros edificios de uso predominante hospedaje en GR.02.(II)

ANEXO I. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL AMBITO  
ANEXO II. INFORMES PREVIOS MUNICIPALES

# **DOCUMENTO A MEMORIA**

---

## 1.- INTRODUCCIÓN

---

El presente Plan Especial de Renovación Urbana se redacta con la finalidad de establecer la base urbanística legal que posibilite la implantación de un uso de hospedaje en el edificio situado en la calle Zabaleta número 29 del barrio de Gros de Donostia, edificio que hasta la actualidad ha sido ocupado por las oficinas de la compañía de telecomunicaciones TELEFONICA, la cual, motivado por el cambio de tecnologías, ha dejado dicho edificio prácticamente en desuso.

De esta forma, como primer paso para dicho cambio de uso, ha de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 12.4 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, dado que en dicho artículo se determina, en referencia a la cuantificación de los usos urbanísticos autorizados diversos al residencial, entre otras cosas, lo siguiente:

*“Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.*

*Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de la compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.*

### 1.1.- ANTECEDENTES.

En agosto de 2020 se remitió al ayuntamiento de Donostia, por parte de FACTORIA UDA (ref. CU-2020-00290) una consulta urbanística referente a diferentes parámetros urbanísticos, de ordenación y de edificabilidad de la parcela, respondiéndose a dicha consulta el día 6 de octubre de 2020 mediante un informe firmado por parte de la arquitecto técnico de Urbanismo, Ainhoa Sequeiros.

Igualmente, el pasado día 30 de septiembre de 2020, fue redactado, por parte de la Jefa de Sección Técnica de Actividades, un informe con referencia AC-2020-00102, el cual contestaba a una consulta solicitada por FACTORIA UDA SLP, referente al mismo edificio y centrado en su cambio de uso, con la finalidad de habilitar en él un uso de hospedaje.

En ambos informes, además de indicarse los datos urbanísticos de la finca, corroborados en un informe anterior de Angel María Alonso (CU-2020-00167), datos que son los siguientes,

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Ámbito urbanístico: GR.02 (II)
- Zonificación global: A.20 Residencial Ensanche común
- Zonificación pormenorizada: a.20 Residencial de Ensanche común

se hacía referencia a lo señalado en el artículo 12 de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021.



En dicho artículo se determina, en referencia a la cuantificación de los usos urbanísticos autorizados diversos al residencial, lo siguiente:

*“Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.*

*Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de la compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.*

*A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre as, las siguientes circunstancias:*

*La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.*

*El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mistura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciario de la zona.”*

## **1.2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.**

Es promotor del presente Plan Especial de Renovación Urbana, referido a la implantación de un uso terciario de tipo hospedaje en el solar situado en el número 29 de la calle Zabaleta de Donostia-San Sebastián la sociedad FACTORIA UDA S.L.P., domiciliada en BARCELONA 08034, calle Osio 22, con CIF B64635824, representada por D. ANTONIO OLAYA, (607 922 118), siendo los redactores del mismo los arquitectos Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia, de la sociedad de arquitectura y urbanismo SOROA ARQUITECTOS S.L.P., y Borja Izaskun y Cristina Burgos, del estudio de arquitectura Zebalab arquitectura, colaborando en la elaboración del documento medioambiental la entidad Araudi y en la redacción de informe acústico la entidad acreditada Laecor.

## **2.- MARCO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA**

En la elaboración del presente Plan Especial de renovación Urbana se ha considerado el marco normativo compuesto, con carácter no limitativo, por el siguiente conjunto de disposiciones urbanísticas y sectoriales vigentes:

Estatales:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (con carácter supletorio a la normativa autonómica).
- Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (con carácter supletorio a la normativa autonómica).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General (RD 876/2.014, de 10 de octubre).
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

Autonómicas:

- Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU).
- Ley 3/1998, de 27 de febrero de 1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Decreto 46/2.020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

### **3.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN.**

---

A lo largo del presente documento se menciona reiteradamente la determinación aprobada en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales aprobada en marzo de 2021.

Por lo tanto, el presente documento se elabora con la finalidad de dar cumplimiento a las nuevas determinaciones que para la implantación de usos terciarios en la zona global "A.20. Residencial de Ensanche" vienen fijadas por el artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, que regula el régimen de las limitaciones desde una doble perspectiva, añadiéndose a la de su cuantificación, la necesidad de garantizar su cumplimiento y adecuado asentamiento mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Renovación Urbana.

En este contexto, la propiedad del inmueble promueve este plan urbanístico bajo la figura de Plan Especial de Renovación Urbana, a la que nos remite la normativa municipal, quedando debidamente justificada la oportunidad de la redacción del mismo.

#### 4.- EL EDIFICIO Y SU ENTORNO

---

Tal como se ha comentado, el edificio sito en Zabaleta 29 ha sido hasta hace algún tiempo sede de oficinas y medios técnicos de la empresa de telecomunicaciones Telefónica, siendo por lo tanto un edificio de infraestructuras de servicios de carácter privado.

Si bien este uso es el que se ha venido desarrollando desde los años 70, lo cierto es que el Plan General de Ordenación Urbana zonifica pormenorizadamente la finca como una parcela a.20 Residencial de Ensanche Común.

El edificio se sitúa a una cota cercana a los 6 metros sobre el nivel del mar, y se ubica en la Calle Zabaleta 29, justo en su paso por la Plaza Cataluña.

Se trata de una zona consolidada urbanísticamente e integrada en el centro de la ciudad, al este del río Urumea, en el barrio de Gros, barrio que tiene su origen a principios del siglo XX.

El edificio está situado muy cerca de la Frontera Marítima y el centro Kursaal.

La zona es principalmente residencial, combinada con usos terciarios, normalmente en sus plantas bajas.

Uno de los puntos neurálgicos de dicho vecindario es la calle de Zabaleta, en especial en su intersección con la Plaza de Cataluña donde se encuentra el edificio. Además, dicha ubicación está también muy próxima a la estación de tren de Atocha.

Se trata de un barrio con gran actividad comercial situado en la orilla este del río Urumea. La ampliación de la playa de Gros y la creación del Centro de Congresos y Auditorio Kursaal han revitalizado económica y socialmente la zona.



El edificio se sitúa en una parcela con una superficie catastral de 669,00 m<sup>2</sup>. (parcela 8397149 del catastro de urbano) y fue proyectado en 1974 por el arquitecto D. Ramón Gabarain como Central Telefónica, con numeración Zabaleta 31, según consta en el archivo histórico municipal de San Sebastián.



Posee una fachada principal a la Calle Zabaleta de 18,65 m de ancho y otra fachada posterior al Paseo Colón de otros 18,65 m. Ambas son vías de primer orden.

Linda por el sureste con la Calle de Zabaleta, por el Noroeste con el Paseo de Colón, por el

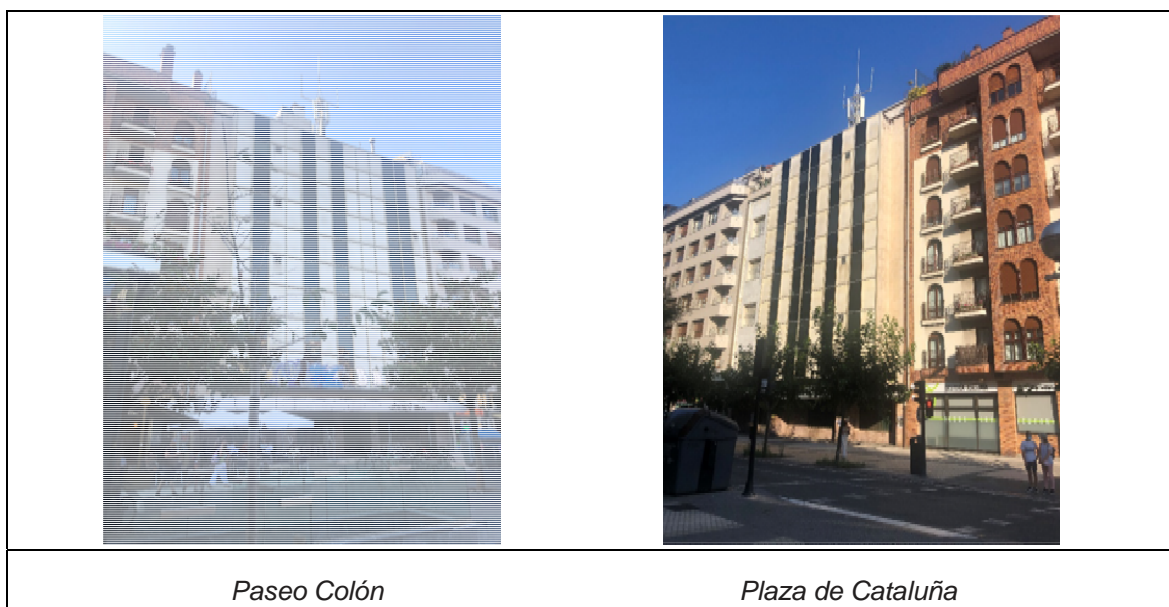


Noreste con el edificio de Calle de Zabaleta 33 y por el suroeste con el edificio de Zabaleta 27. Estos lindes con otros edificios se realizan por medio de fachada medianera.

La planta sótano ocupa toda la parcela, mientras que las plantas sobre rasante están retiradas de ambos lindes según el Plan General de Ordenación Urbana, teniendo sobre rasante un fonde edificatorio de 21,91 metros.

La parcela se encuentra actualmente edificada con un perfil de planta sótano, planta baja, 4 plantas altas y una planta ático. Se trata de un edificio construido en el año 1975 y con uso oficinas.

Los edificios con los que linda por medio de una pared medianera se encuentran edificados con un perfil de planta baja, 6 plantas altas y una planta ático.



El edificio existente no sufre patologías. Simplemente la degradación producida por el abandono de sus espacios y la falta de mantenimiento. Ha de mencionarse sin embargo la excesiva altura de cada una de sus 6 plantas actuales, lo cual repercute en una pérdida de la integración de los forjados y ventanas con los edificios colindantes.

La propuesta de modificación de usos y reconstrucción del edificio incluye la reforma integral del mismo, para su cambio de uso de oficinas a residencial público – hospedaje.

Tal como queda reflejado en el gráfico siguiente, el edificio no se encuentra incluido en la relación de los conjuntos, edificios y elementos a incluir en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad, por contar con valores culturales que justifican su preservación, en la revisión de marzo de 2021 del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC).



## 5.- MODIFICACION PROPUESTA. RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO PARA USOS TERCIARIOS COMPATIBLES. TIPO DE ACTUACIÓN.

El edificio cuenta actualmente, según catastro, con una superficie construida de 3.243,57 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.574,57 m<sup>2</sup> se desarrollan sobre rasante y los 669,00 m<sup>2</sup> restantes bajo rasante.

Año: 2021

### Datos de finca

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Zona: 53

Ref. Catastral: 8397149

Valor del suelo: 2.330.115,15 €

### Datos de locales

| Esc. | Planta | Mano | Destino | Sup (m <sup>2</sup> ) | Tipo       |
|------|--------|------|---------|-----------------------|------------|
| -    | -1     | -    | ALMACEN | 669,00                | Construida |
| -    | 00     | -    | OFICINA | 387,04                | Construida |
| -    | BH     | -    | ALMACEN | 58,23                 | Construida |
| -    | 05     | -    | OFICINA | 337,90                | Construida |
| -    | 04     | -    | OFICINA | 447,85                | Construida |
| -    | 03     | -    | OFICINA | 447,85                | Construida |
| -    | 02     | -    | OFICINA | 447,85                | Construida |
| -    | 01     | -    | OFICINA | 447,85                | Construida |



La propuesta de modificación contempla la reforma integral, con cambio de uso principal del edificio. Actualmente su uso principal es de oficinas. El nuevo uso del edificio es el Residencial Público – Hospedaje.

El edificio, ámbito del presente Plan Especial de Renovación Urbana, es un edificio entre medianeras, con fachada a dos vías públicas, la principal a la calle de Zabaleta 29 y la secundaria al paseo de Colón. El edificio posee una planta sótano que ocupa la totalidad de la parcela, una planta baja, cuatro plantas altas y una planta ático, que se retrasan a la alineación indicada según el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Las plantas actuales son de cerca de 4 metros de altura libre.

Se trata de un edificio de estructura y cimentación de hormigón armado dimensionado para una sobrecarga de uso importante. Las dos fachadas son fachadas ligeras de muro cortina de aluminio y vidrio.

Posee una cubierta inclinada con acabado de lámina asfáltica e interiormente posee acabados propios de oficinas de su época.

La actuación de sustitución presupone adaptarse al perfil autorizado en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana que establecen las condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas a.20 Residencial de ensanche común, para un perfil básico de Primer Orden.

El programa previsto inicialmente para el nuevo edificio destinado a hospedaje es el siguiente:

Planta bajo rasante -1:

- Aparcamientos y servicios del hotel

Planta bajo rasante -2:

- Aparcamientos y almacén del hotel

Planta baja

- Recepción, cafetería, restaurante.

Plantas primera a sexta:

- 12 habitaciones de 2 plazas por planta.

Planta ático y bajo cubierta

- 8 habitaciones de dos plazas

Para ello se prevé en el edificio de uso de hospedaje que sustituya al actual una edificabilidad máxima de 4.842 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.334 m<sup>2</sup> son edificadas bajo rasante y 3.508 m<sup>2</sup> sobre rasante, desglosados de la siguiente manera:

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| • Planta de sótano -2:    | 667 m <sup>2</sup> .         |
| • Planta de sótano -1:    | 667 m <sup>2</sup> .         |
| • Planta baja:            | 416 m <sup>2</sup>           |
| • Plantas 1, 2, 3, 4 y 5: | 2.496 m <sup>2</sup> (416x6) |
| • Planta ático:           | 341 m <sup>2</sup> .         |
| • Bajo cubierta:          | 255 m <sup>2</sup>           |

Con la finalidad de establecer la viabilidad de los condicionantes requeridos en el artículo 12 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, ha sido solicitado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián un certificado referente a la cuantificación de usos lucrativos autorizados diversos del residencial, en relación con la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona GR.02(II), así como la cuantificación del porcentaje de edificabilidad urbanística destinada en la zona global GR.02 (II) a la actividad de uso de hospedaje, certificado que será adjuntado al expediente del Plan Especial una vez emitido.

En lo referente al tipo de actuación que resulta de la modificación, se trata de una actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad ponderada, al darse la doble circunstancia de un cambio de uso y un incremento de la edificabilidad urbanística, debido a la construcción de dos plantas más, según se desprende de las ordenanzas municipales.

## **6.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA.**

---

El objeto de este documento es acomodar los usos urbanísticos del edificio situado en el número 29 de la calle Zabaleta del barrio de Gros a las exigencias formales que derivan del nuevo texto regulador del régimen de implantación de usos de la zona global "A.20. Residencial de Ensanche" a la que pertenece el ámbito urbanístico "GR.02 (II) GROS".

Hasta fecha reciente, el edificio ha sido destinado en su totalidad a oficinas e infraestructura de la compañía Telefónica, siendo ahora, motivado por el desuso en que se encuentra el edificio, interés de la propiedad que su uso pase a ser terciario, compatible con el residencial, en su modalidad de hospedaje.

El contenido de este Plan Especial de Renovación Urbana se adecua a lo previsto por los artículos 69 y 71 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y se redacta en cumplimiento del artículo 12.4. de las nuevas Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, que determina la necesidad de acreditar el cumplimiento de las circunstancias de implantación de usos compatibles con el residencial a través de la figura de un Plan Especial de Renovación Urbana.

Se trata por tanto de un plan de limitado alcance cuyo contenido se ajusta a su propio objeto (artículo 69.3. de la LSU) y compuesto así por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A - MEMORIA
- DOCUMENTO B - RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO C - SÍNTESIS DE LA MEMORIA
- DOCUMENTO D – NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO E - PLANOS.
- ANEXOS

## 7.- INFORMACION URBANISTICA

---

### 7.1.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA.

Urbanísticamente, el ámbito de intervención del presente Plan Especial se circunscribe al solar que ocupa el edificio número 29 de la calle Zabaleta de Donostia-San Sebastián y su objeto se centra por lo tanto en la finca en la que se ubica el edificio.

En este sentido, no se procede a alterar la ordenación urbanística del ámbito al que pertenece el solar y que viene recogida en la Norma Particular del ámbito "AU.GR.02(II) GROS".

Tampoco se altera la condición de parcela "a.20. Residencial de ensanche común" a la que pertenece de conformidad con su Norma Particular.

Toda referencia al ámbito urbanístico GR.02(II) GROS constituye un mero instrumento con el fin de determinar el cumplimiento de los límites máximos de la edificabilidad urbanística autorizable para usos compatibles con el característico residencial.

El ámbito del Plan Especial se corresponde con el ámbito de la Actuación de Dotación resultante del incremento de la edificabilidad ponderada respecto a la preexistente.

### 7.2.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE AFECTAN A LA CUANTIFICACION DEL USO DE HOSPEDAJE.

El vigente PGOU aprobado definitivamente el 25 de junio de 2.010 (BOG nº 222, de 19 de noviembre) ya autorizaba desde su inicio la implantación, bajo el régimen general de usos compatibles o admisibles, del uso terciario (hospedaje) en las zonas globales A.20 Residencial de Ensanche, a la que pertenece el ámbito urbanístico GR.20(II) Gros.

Esta posibilidad de compatibilización de usos venía comprometida mediante la técnica de su cuantificación, de manera que se establece, con referencia a la edificabilidad urbanística sobre rasante de la zona, un límite máximo de un 40% autorizable para usos no residenciales, pero compatibles.

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, acota el contenido de los usos urbanísticos compatibles con el residencial, estableciendo en su artículo 12, entre otras cosas, lo siguiente:

*Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.20 Residencial de ensanche».(1)*

*1. Definición.*

*Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones con morfología de manzana, de densidad edificatoria media o alta.*

*2. Régimen general de edificación.*

*El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente,*

*edificaciones de tipología de manzana que, o bien están ocupadas en su totalidad por la edificación, o bien disponen en su interior de patios de manzana cerrados o parcialmente abiertos.*

*Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, fundamentalmente y entre otros extremos:*

*\* El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.2 Residencial de ensanche» (art. 34.3) características de esta zona, establecido en este mismo documento.*

*\* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe «III» de las mismas.*

### *3. Régimen general de uso.*

*El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:*

*A. Usos característicos: usos residenciales.*

*B. Usos compatibles:*

*\* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas «a.2 Residencial de ensanche» (características de esta zona) (art. 34.4, 59, 60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.*

*\* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:*

*...*

*— Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.*

*Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en esas parcelas.*

*Excepcionalmente, este Plan General (Normas Urbanísticas Particulares) o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, por un lado, a la previa justificación de su conveniencia, y, por otro a la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar los impactos negativos (tráfico; espacios de carga y descarga; etc.) de cualquier tipo que pudiera conllevar su implantación.*

*En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.*

*Complementariamente, cualquiera que sea su categoría, la implantación de usos comerciales deberá adecuarse, con carácter general, a los criterios establecidos tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.*

*— Uso de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.*

*— Uso de infraestructuras de servicios.*

*— Uso de aparcamiento.*

\* *En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:*

— *Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.*

*Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.*

— *Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.*

— *Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).*

C. *Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.*

#### **4. *Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.***

*Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.*

*Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.*

*A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:*

1. *La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.*

2. *El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25 % del total de los usos terciarios en la zona.*

...

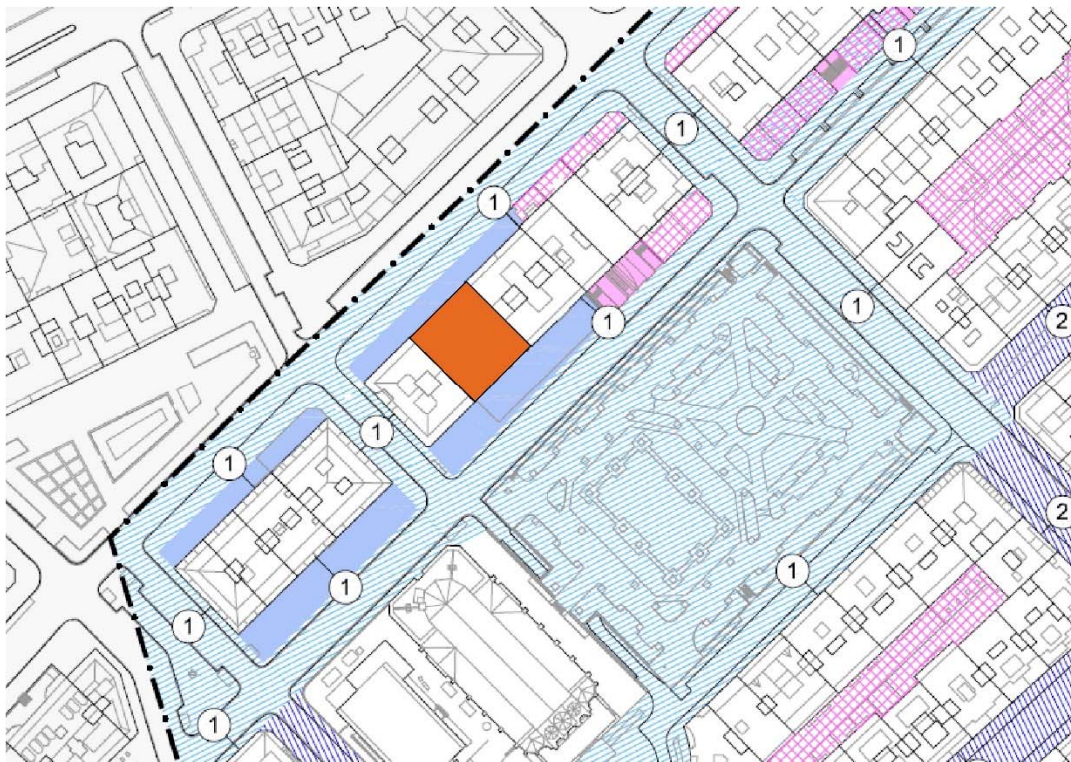
Al objeto de justificar el cumplimiento de los ratios establecidos por la nueva normativa del Plan General de Ordenación Urbana que permitan la implantación de usos compatibles con el característico residencial en el edificio nº 29 de la calle Zubieta, ha sido solicitado al ayuntamiento de Donostia un Certificado referente a la cuantificación de la edificabilidad destinada a actividades económicas existente en el Ámbito Urbanístico GR.02 (II) Gros, a fin de verificar los porcentajes máximos establecidos en las ordenanzas.



Dicho certificado, una vez emitido, se incluirá como anexo al presente documento.

### 7.3.- ORDENANZA DE EDIFICACION QUE AFECTA A LA PARCELA

El documento 2.2 NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN), en su libro NOVENO dedicado a GROS (GR), establece en su apartado de gráficos – Condiciones de Edificación y Dominio – que los frentes noroeste y suroeste del edificio de Zabaleta 29 corresponden a un Orden de Edificación de grado 1, existiendo además sendos espacios delantero y trasero privativos de las parcelas no edificables sobre rasante y sometidos a servidumbre de uso público en superficie.



#### *Condiciones de Edificación y Dominio*

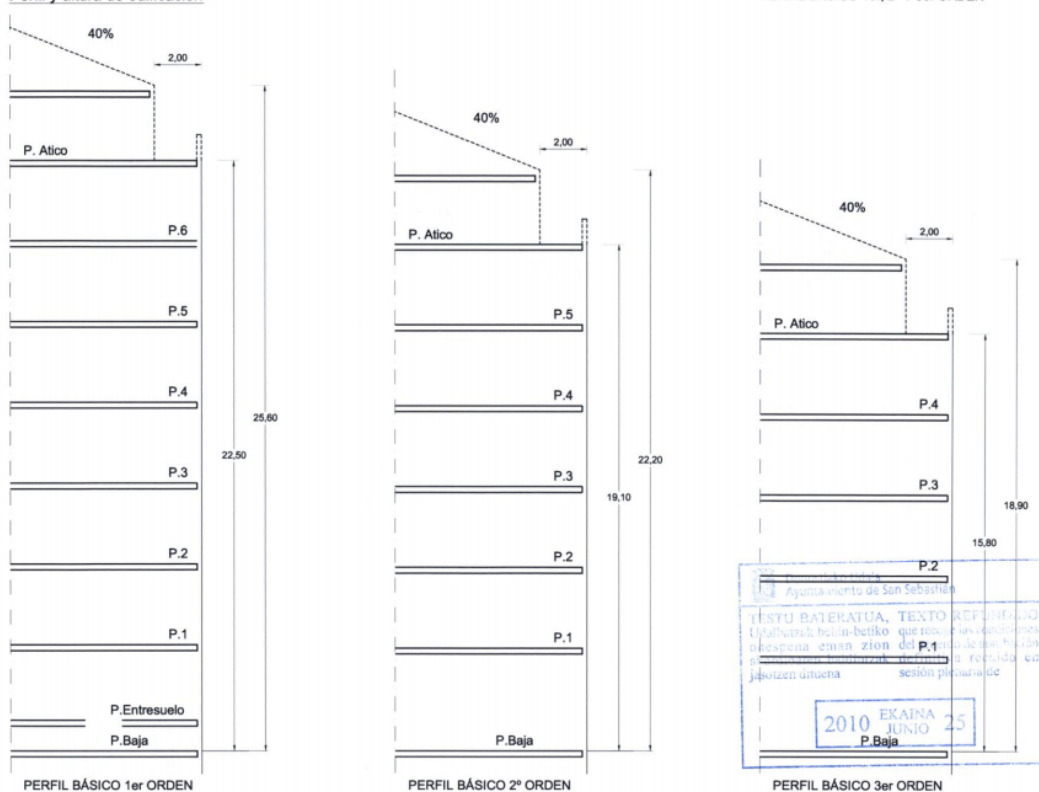
Por otra parte, el anexo destinado a gráficos de las NORMAS URBANISTICAS GENERALES del Plan General de Ordenación Urbana establece las Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas a.20 Residencial de ensanche común de la siguiente manera:



Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.20 Residenciales de Ensanche (Comunes)"

Perfil y altura de edificación

PERFIL BÁSICO 1er, 2º Y 3er ORDEN



## 7.4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

El objeto de este apartado es el análisis de las diferentes alternativas para la ordenación de la parcela.

En este caso y dada la formulación de las propuestas en él contempladas no cabe, coherentemente, la consideración y análisis de alternativas, siendo la propuesta presentada la única viable.

En todo caso siempre sería considerable la existencia de una alternativa "0", que supondría la no materialización del Plan Especial y una segunda alternativa que se presenta desarrollada en el presente documento.

## 8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Sin perjuicio de la decisión que adopte el órgano ambiental, se considera que el presente Plan Especial se ajusta al supuesto regulado en el art. 6.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y, consecuentemente, será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dada la naturaleza del Plan y el número de habitantes del municipio, se establece como órgano

sustantivo al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y como órgano ambiental a la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Con este objetivo, la propiedad ha encomendado a Araudi la elaboración del Documento Ambiental Estratégico que se incorpora al presente documento, junto al estudio de modelización acústica redactado por Laecor.

Asimismo se indica que el solar de Zabaleta 29 no viene incluido en el inventario, actualizado por la Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de suelos que soporten o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, regulado en el artículo 46 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ni concurre alguno de los supuestos de su artículo 23 que, en otro caso, determinaría la necesidad de obtener la declaración de la calidad del suelo.

El objetivo del establecimiento del programa de supervisión ambiental del planeamiento es el de detectar las posibles desviaciones en los efectos previstos a la aplicación de las acciones propuestas, así como las variaciones que sufren los indicadores de control ambiental a lo largo del tiempo.

Para ello es importante la realización de un programa que debe funcionar como un sistema abierto, con capacidad para modificar o adaptarse a las situaciones que surjan, pero sin perder la cohesión para alcanzar los fines previstos.

Los trabajos de seguimiento deberán ser llevados a cabo por un equipo de vigilancia ambiental a las órdenes de un Director de Vigilancia Ambiental, que determine la Administración local. Este equipo será el encargado de verificar que se cumplen las medidas de actuación adecuadas y de controlar la evolución ambiental en sus distintas fases, para garantizar que no se producen alteraciones irreversibles en el medio.

Con el fin de conseguir una adecuada incorporación de las determinaciones del Plan y de los mecanismos de supervisión y control de la sostenibilidad del mismo, se considera conveniente que el equipo de vigilancia ambiental cuente con el apoyo de los propios redactores de estos documentos.

Asimismo, el mencionado equipo deberá adaptar la propuesta de programa de supervisión al nivel de detalle necesario para cada fase, tanto del método de cálculo de los indicadores de cumplimiento como de los niveles de referencia.

Durante el control ambiental del proceso, y desde el equipo de vigilancia, se deberán realizar informes con periodicidad determinada respecto a la evaluación de sostenibilidad de las actuaciones acometidas, así como de las incidencias que hayan podido derivarse en el transcurso de las mismas.

El período de vigencia de estos trabajos de seguimiento deberá permanecer activo a lo largo de las diferentes fases que deriven del desarrollo de los proyectos del Plan Especial.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián deberá comprobar que los proyectos de desarrollo cumplen con lo dispuesto por los organismos competentes y que contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios.

Se comprobará entre otros, que esté incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

Se comprobará que los proyectos de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, cuente con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua, eficiencia energética y calidad ambiental y calidad acústica de los edificios.

Las funciones básicas del Programa de Vigilancia Ambiental son las siguientes:

- Establecer un procedimiento que garantice la correcta ejecución y cumplimiento de las medidas y verificar la eficacia de las mismas.
- Controlar el cumplimiento de las condiciones ambientales establecidas y de la normativa ambiental aplicable.
- Permitir la detección de impactos reales, que en un principio no se hayan previsto, pudiendo introducir a tiempo las medidas correctoras que permitan paliarlos.
- Evitar los impactos que son evitables con una actitud y con unas acciones definidas.

El Programa de Supervisión de los efectos del plan tiene como finalidad principal llevar a buen término las recomendaciones y medidas propuestas en el capítulo de medidas protectoras, correctoras y compensatorias, destinadas a la minimización o desaparición de las afecciones ambientales.

Se trata de un documento dirigido al Contratista, a la Dirección de las Obras y al Organismo Medioambiental Competente, así como también a los organismos encargados de la gestión ambiental del territorio, con el objetivo de:

- Controlar la correcta ejecución de las medidas previstas en para la minimización y corrección de impactos en la ejecución y uso de las nuevas viviendas y la ampliación del equipamiento planteados.
- Verificar los estándares de calidad de los materiales y los medios a emplear.
- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y realmente ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las acciones correctoras adecuadas.
- Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Informar al promotor sobre los controles de seguimiento establecidos y sus resultados, ofreciéndole una metodología de control, práctica, sencilla y eficaz.
- Describir el tipo de informes, la frecuencia y la estructura básica de los mismos así como el periodo en el que deberán remitirse al Órgano Ambiental competente.

La vigilancia ambiental tendrá varios campos de trabajo:

- El control de la calidad de la obra, es decir, revisar que se ejecuta según lo que figura en el proyecto constructivo en lo relativo a unidades de obra, al condicionado ambiental, al pliego de prescripciones técnicas y a detalles de acabado.
- El control de la calidad de los componentes del entorno, a través de la medición o del cálculo de sus parámetros de estado, para ir así comprobando la evolución y el acuerdo

con lo previsto, tanto en la fase de obras como en la de vida útil del nuevo vial.

En lo referente al estudio acústico, de los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior, en el ámbito de la parcela y áreas de estudio, considerando los valores expuestos por el Decreto 213/2012, se deduce que en el escenario actual no se superan los objetivos de calidad acústica (día, tarde, noche) para el futuro uso de edificio.

Igualmente no superan dichos límites en el escenario futuro a 20 años vista.

## 9.- AFECCIONES A LA LEY DE COSTAS.

---

El solar objeto del presente documento se ubica en la zona de influencia prevista por el artículo 30 de la Ley 22/1.988, de Costas (500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar), si bien le resulta de aplicación lo previsto por su Disposición Transitoria Tercera.3. (en la redacción desarrollada a través de la D.T. 10ª de su Reglamento General) al tratarse de un suelo que ya venía clasificado como urbano con anterioridad al año 1.988 y por tanto, a la entrada en vigor de la normativa sectorial que se indica.

Disposición Transitoria tercera.

*3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo- terrestre.*

Sin perjuicio de lo que al efecto determine el ayuntamiento de Donostia durante la tramitación de este instrumento de ordenación, se considera innecesaria la remisión del documento al Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa, a los efectos del informe previsto en los artículos 112.a) y 17.1. de la Ley de Costas.

## 10.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

---

Todas las obras que hayan de acometerse para la demolición del edificio que actualmente ocupa la parcela de Zabaleta 29, así como las de su reconstrucción y habilitación de un uso de hospedaje, correrán a cargo de la propiedad del edificio, incluyéndose la totalidad de gastos en el plan de negocio elaborado para la actuación.

Por lo tanto, todas las actuaciones serán soportadas por la propiedad que la promueve con el objetivo de recuperar la inversión realizada a través del rendimiento que le produzca la explotación de los nuevos usos.

En la inversión a recuperar a largo plazo se incluye el levantamiento de carga dotacional y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de la edificabilidad ponderada de la actuación, no existiendo intervenciones de urbanización al tratarse de un suelo urbano consolidado por la edificación.

## 11.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

---

No procede la incorporación de una memoria de sostenibilidad económica porque el presente Plan Especial de Renovación Urbana no promueve ninguna operación de transformación urbanística que implique la cesión de nuevos suelos ni redes públicas cuyo mantenimiento deba soportar el ayuntamiento, de manera que no se establecen cargas complementarias sobre la Hacienda Local.

## 12.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

---

La valoración de impacto lingüístico de los planes y proyectos se regula en la actualidad por el DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

Es el articulado del capítulo VI, Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, el que desarrolla las medidas anunciadas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En el artículo 50, Planes y Proyectos Objeto de Evaluación, se determina que todos los municipios deben realizar la evaluación de impacto lingüístico en los planes y proyectos que se enumeran en el artículo:

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Normas subsidiarias del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

Además de los anteriores, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak».

Por la aplicación del artículo anterior, este Plan Especial de Renovación Urbana debe ser sometido a evaluación de impacto lingüístico.

Respecto a la tramitación a realizar en el caso de planes urbanísticos, el artículo 52 dice lo siguiente:

*1.– La evaluación del impacto lingüístico de un plan o proyecto sometido a aprobación o autorización municipal se realizará por los municipios durante la tramitación sustantiva de*



*los mismos.*

*....*

*3.– Los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan o proyecto para realizar la evaluación del impacto lingüístico. En el supuesto de proyectos promovidos por una persona promotora privada, esta deberá colaborar aportando los datos precisos necesarios para que los servicios técnicos municipales puedan realizar la evaluación del impacto lingüístico.”*

Según lo determinado por este artículo, corresponde a los municipios realizar la evaluación de impacto lingüístico, durante la tramitación sustantiva del plan presentado. Son los técnicos municipales los que analizando la documentación presentada deben llevar a cabo dicha evaluación.

Además, el artículo 53, Determinación del Alcance del Estudio Lingüístico, añade lo siguiente:

*“1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:*

- a) Modificaciones en la población del municipio.*
- b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.*
- c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.*

*2.– Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:*

- a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.*
- b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes.”*

Por su parte el artículo 54, sobre la elaboración del estudio de impacto lingüístico determina:

*“El estudio de impacto lingüístico, que será realizado por los servicios técnicos municipales, analizará, al menos, los siguientes aspectos:*

- a) Descripción general del plan o proyecto y previsiones en el tiempo sobre su desarrollo.*
- b) Cálculo de la intensidad del impacto lingüístico. Para el cálculo de la intensidad del impacto, se tendrán en cuenta las siguientes variables:*
  - Impacto sobre la vida social y cultural.*
  - Conocimiento lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - Uso lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - Comunicación en el ámbito de la actividad o del servicio.*

- Paisaje lingüístico en la zona de influencia.
- Oferta lingüística en el ámbito de la actividad o del servicio.

c) *Análisis de los aspectos esenciales. Dentro de ese análisis se tomarán en consideración los siguientes aspectos:*

- *Relacionados con la naturaleza del plan o proyecto.*
- *Relacionados con la dimensión temporal y espacial del plan o proyecto.*
- *Relacionados con la ubicación.*
- *Relacionados con los criterios de uso lingüístico previstos.*

d) *Medidas compensatorias.*

e) *Medidas correctoras.”*

Como se ve por lo aquí transcrito, correspondería al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiriese, el Estudio de Impacto Lingüístico Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela Zubieta 29, si bien se estima que los mismos no son necesarios, debidos a la escasa entidad de la modificación.

### **13.- INNECESARIEDAD DE INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.**

---

La tramitación del presente Plan Especial de Renovación Urbana, no requiere INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO que sí resulta preceptivo en la tramitación de otros documentos, por tratarse este de un aspecto relacionado unicamente con la cuantificación de usos y no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Así lo recoge la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres al igual que la Directriz Primera 2.1.1.d de la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres:

1) *Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, **con excepción de los siguientes:***

a) *Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la*

*Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.*

*b) Los que tengan un carácter esencialmente organizativo, en particular:*

*i. Los decretos de estructura orgánica y funcional.*

*ii. Los proyectos que regulan la creación, organización y funcionamiento de órganos consultivos, de asesoramiento, investigación y coordinación compuestos exclusivamente por personal de las administraciones públicas.*

*iii. Los proyectos de creación u ordenación de registros administrativos.*

*c) Aquellos cuyo objeto sea refundir normas ya vigentes.*

*d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

#### **14.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE AVIACIÓN CIVIL**

---

##### **14.1.- INTRODUCCION**

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

##### **14.2.- NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA**

Son de aplicación las siguientes normativas:

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea , y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

#### 14.3.- CRITERIOS APLICABLES

La parcela urbana de Zabaleta 29, ámbito del presente Plan Especial, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián.

En el plano que se adjunta y que tiene carácter normativo, se representan las líneas de servidumbres propuestas aeronáuticas, servidumbres de operación del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, se considera que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por la construcciones o instalaciones que puedan permitirse a través del Plan Especial, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Visto lo anterior quedan justificadas las determinaciones derivadas del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.



Quando una Administración pública prevé la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital . Así se establece en el artículo 35

de la Ley General de Telecomunicaciones con carácter preceptivo y vinculante.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En este caso, El Plan Especial de Renovación Urbana, se limita a efectuar un cambio de uso en una parcela consolidada por la urbanización y no afecta al despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, sin perjuicio del mantenimiento de las antenas de telecomunicaciones existentes actualmente, por lo que, en aplicación del punto 2 del citado artículo 35 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se estima que no es necesario solicitar dicho informe, ni justificar la adecuación de la ordenación a dicha ley

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

---

Se cumplen en el presente documento del Plan Especial de Renovación Urbana de la finca de Zabaleta 29 de Donostia-San Sebastián, la siguiente normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, 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 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.

El presente Plan Especial no altera el diseño y trazado del sistema de comunicación viario rodado ni el de los aparcamientos o estacionamientos anejos a la red viaria pública.

Respecto a las determinaciones de diseño accesible del nuevo edificio a construir, será el proyecto de ejecución del mismo el que justifique pormenorizadamente la normativa señalada.

## **17.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION**

---

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 68.d) de la LSU 2/2006, el presente documento debe integrar un estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.



Este estudio no obstante habrá de atender a la realidad del limitado alcance de este Plan Especial de Renovación Urbana cuya formulación viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 12.4. de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

El plan que se formula no incluye previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras o edificatorias, a excepción de la reconstrucción del propio edificio y adecuación de la edificabilidad urbanística y ponderada a la autorizada en las propias ordenanzas del Plan General, y se limita a determinar y acreditar el cumplimiento de las ratios máximas de usos no residenciales autorizados en el Ambito Urbanístico GR.20(II) Gros en orden a justificar la implantación de estos, en su categoría de hospedaje, en el solar sobre el que ya se levanta el edificio nº 29 de la calle Zabaleta.

La Norma Particular del ámbito GR.02 (II) Gros, fija los criterios y objetivos generales de ordenación con la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, con el fin de completar el proceso de transformación de las actividades económicas de carácter industrial en actividades compatibles con la vivienda, así como de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos

Tal y como se expone, el presente documento se limita a justificar el cumplimiento de los porcentajes máximos de la edificabilidad urbanística destinada a usos no residenciales pero compatibles en el GR.02 (II), que permita la implantación del uso terciario en su categoría de hospedaje en el edificio de la calle Zabaleta 29.

La modificación del uso existente hasta la actualidad, así como la ampliación de la edificabilidad urbanística hasta la autorizada en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, dan como resultado la delimitación similar al ámbito del Plan Especial de una Actuación de Dotación por incremento de la edificabilidad ponderada.

En estos términos, la actuación se desarrolla sobre un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, que no requiere actuaciones de nueva urbanización, pero si conlleva la necesidad de nuevas aportaciones dotacionales derivadas de un incremento edificatorio que se produce, si bien dado el reducido alcance de la modificación, es innecesaria actividad alguna de desarrollo o programación.

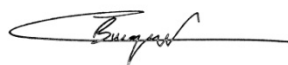
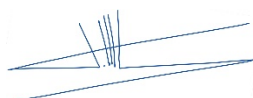
Donostia a 10 de septiembre de 2021

Pedro Izaskun

Miguel A. Irazabaleitia

Cristina Burgos

Borja Izaskun



**SOROA ARQUITECTOS SLP**

**ZEBRALAB ARQUITECTURA**

## DOCUMENTO B

### RESUMEN EJECUTIVO

---

Dado que el objeto del Plan Especial se reduce únicamente a establecer la viabilidad de los condicionantes requeridos en el artículo 12 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, no se requiere sistema de actuación alguno, no siendo preciso articular medidas de reparcelación ni de urbanización de ningún tipo.

En lo referente al tipo de actuación que resulta de la modificación, se trata de una actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad ponderada, al darse la doble circunstancia de un cambio de uso y un incremento de la edificabilidad urbanística, debido a la construcción de dos plantas más, según se desprende de las determinaciones de las ordenanzas municipales.


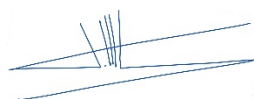
Donostia a 10 de septiembre de 2021

Pedro Izaskun

Miguel A. Irazabaleitia

Cristina Burgos

Borja Izaskun



**SOROA ARQUITECTOS SLP**

**ZEBRALAB ARQUITECTURA**

## DOCUMENTO C

# SÍNTESIS DE LA MEMORIA

---

Se redacta el presente Plan Especial de Renovación Urbana a instancia de su promotor, ....., con la finalidad de dar cumplimiento a las nuevas determinaciones que para la implantación de usos terciarios en la zona global "A.20. Residencial de Ensanche" a la que pertenece el ámbito urbanístico "GR.02 (II) GROS", y que vienen fijadas por el artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, que regula el régimen de las limitaciones desde una doble perspectiva, añadiéndose a la de su cuantificación, la necesidad de garantizar su cumplimiento y adecuado asentamiento mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Renovación Urbana.

La propuesta de modificación contempla la reforma integral, con cambio de uso principal del edificio. Actualmente su uso principal es de oficinas. El nuevo uso del edificio es el Residencial Público – Hospedaje.

El edificio, ámbito del presente Plan Especial de Renovación Urbana, es un edificio entre medianeras, con fachada a dos vías públicas, la principal a la calle de Zabaleta 29 y la secundaria al paseo de Colón. El edificio posee una planta sótano que ocupa la totalidad de la parcela, una planta baja, cuatro plantas altas y una planta ático, que se retrasan a la alineación indicada según el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Las plantas actuales son de casi 4 metros de altura libre.

El edificio cuenta actualmente, según catastro, con una superficie construida de 3.243,57 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.574,57 m<sup>2</sup> se desarrollan sobre rasante y los 669,00 m<sup>2</sup> restantes bajo rasante.

La propuesta de modificación prevé en el edificio de uso de hospedaje que sustituye al actual, una edificabilidad máxima de 4.842 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.334 m<sup>2</sup> edificados bajo rasante y 3.508 m<sup>2</sup> sobre rasante.

Con la finalidad de establecer la viabilidad de los condicionantes requeridos en el artículo 12 de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el día 29 de abril de 2021, ha sido solicitado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián un certificado referente a la cuantificación de usos lucrativos autorizados diversos del residencial, en relación con la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona GR.02(II), así como la cuantificación del porcentaje de edificabilidad urbanística destinada en la zona global GR.02 (II) a la actividad de uso de hospedaje, certificado que será adjuntado al expediente del Plan Especial una vez emitido.

En lo referente al tipo de actuación que resulta de la modificación, se trata de una actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad ponderada, al darse la doble circunstancia de un cambio de uso y un incremento de la edificabilidad urbanística, debido a la construcción de dos

plantas más, según se desprende de las determinaciones de las ordenanzas municipales.

Urbanísticamente, el ámbito de intervención del presente Plan Especial se circunscribe al solar que ocupa el edificio número 29 de la calle Zabaleta de Donostia-San Sebastián y su objeto se centra por lo tanto en la finca en la que se ubica el edificio.

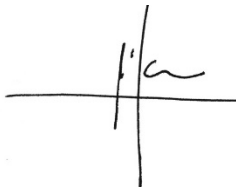
Donostia a 10 de septiembre de 2021

Pedro Izaskun

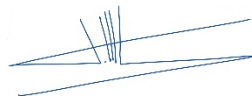
Miguel A. Irazabaleitia

Cristina Burgos

Borja Izaskun



**SOROA ARQUITECTOS SLP**



**ZEBRALAB ARQUITECTURA**

# DOCUMENTO D

## NORMAS URBANISTICAS

---

### TITULO PRELIMINAR

---

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA A LA PARCELA ZABALETA 29

**Artículo 1.**      Ámbito de aplicación.

El ámbito del presente Plan Especial de Renovación Urbana es el de la parcela correspondiente al nº 29 de la calle Zabaleta, ubicado en el Ámbito Urbanístico GR.02 Gros(II) del Plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 2.**      Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación en el BOG del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

**Artículo 3.**      Marco Normativo del plan.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián y los instrumentos de ordenación y ejecución que el mismo convalida constituyen el marco jurídico para el desarrollo del presente Plan Especial de Renovación Urbana. Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al mencionado planeamiento.

Con carácter complementario y para regular aspectos no previstos, será de aplicación el cuerpo de Ordenanzas incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

**Artículo 4.** Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A - MEMORIA
- DOCUMENTO B - RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO C - SÍNTESIS DE LA MEMORIA
- DOCUMENTO D – NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO E - PLANOS.
- ANEXOS

Si bien el contenido del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el presente artículo son las NORMAS URBANISTICAS las que disponen de carácter normativo y de regulación de la intervención y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo o justificativo por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente serán aquéllos los que prevalezcan.

## **TITULO PRIMERO**

---

### **REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN LA PARCELA ZABALETA 29.**

#### **CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA**

**Artículo 5.** Formulación del régimen de CALIFICACION PORMENORIZADA de la parcela afectada.

La parcela queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones establecidas en el apartado IV “Régimen Urbanístico Pormenorizado” de la Norma Particular del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al ámbito al que pertenece (AU.GR.02 GROS(II)).

La parcela ordenada viene asignada a la tipología “a.20 Residencial de ensanche común”.

#### **CAPITULO 2. RÉGIMEN JURIDÍCO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PARCELA**

**Artículo 6.** Régimen General.

No se fijan nuevas determinaciones de desarrollo y ejecución de la parcela que se encuentra consolidada por la Norma Particular del Plan General de Ordenación Urbana por la urbanización, si bien la misma podrá ser reedificada adaptándose a las ordenanzas generales de edificación para un edificio con un perfil básico de primer orden, según el carácter de las

calles que lo delimitan.

En consecuencia y de acuerdo con lo establecido en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la actuación en la parcela, de propietario único, se considera una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística, por lo que su régimen de ejecución no requiere programa de actuación, ni instrumento de gestión alguno, debiéndose adecuar la nueva edificación a lo previsto en el apartado 3.2 del artículo 34 de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 7.** Régimen de uso de la parcela. Uso característico:

“Uso Residencial” en las modalidades autorizadas por el artículo 34.4. de la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana para las parcelas de tipología “a.20 Residencial de enchance común” a la que pertenece.

Usos compatibles o admisibles:

Los previstos por el citado artículo 34.4., con especial referencia al uso terciario en la modalidad de hospedaje, cuya implantación en la parcela justifica la elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Especial.

**Artículo 8.** Régimen general de dominio del ámbito del Plan Especial. La parcela objeto del presente Plan Especial es de titularidad privada.

Los frentes no edificables de la parcela que lindan con la calle Zabaleta y con el Paseo Colón poseen una servidumbre de uso público sobre rasante.

Donostia a 10 de septiembre de 2021

Pedro Izaskun

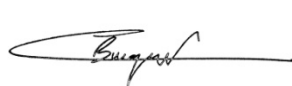
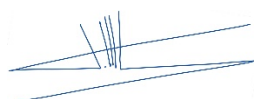
Miguel A. Irazabaleitia

Cristina Burgos

Borja Izaskun



**SOROA ARQUITECTOS SLP**

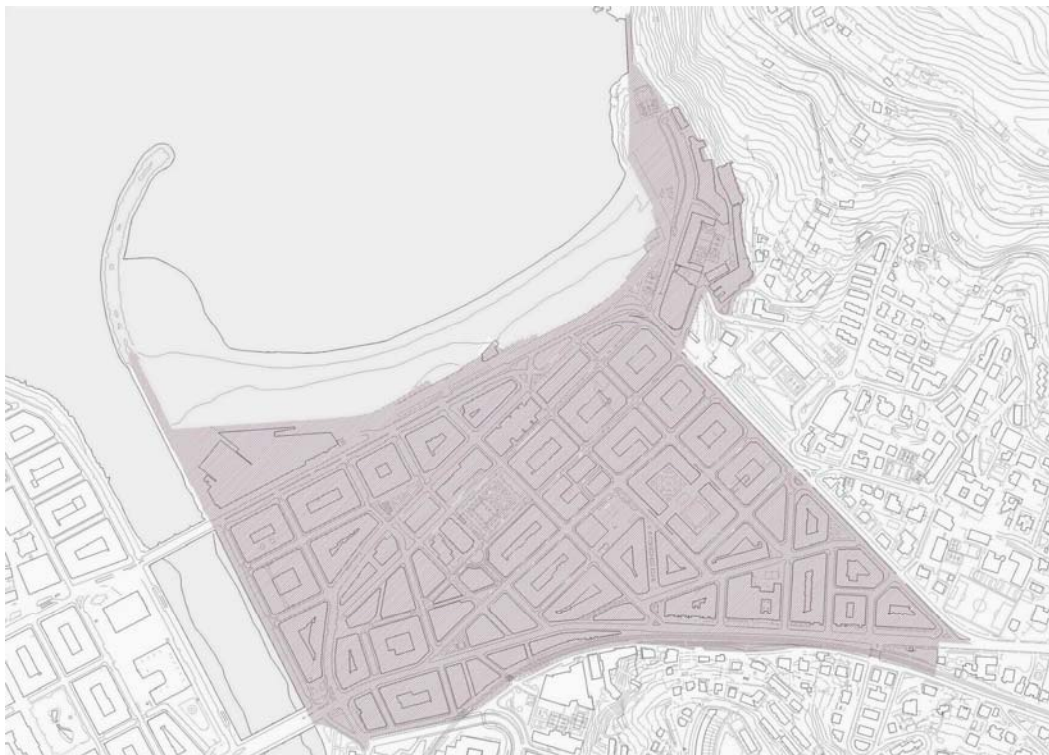


**ZEBRALAB ARQUITECTURA**



## **ANEXO I**

### **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL AMBITO**



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

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

Libro Noveno  
**GROS (GR)**

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

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

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

Libro Noveno  
**GROS (GR)**

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

## EQUIPO REDACTOR

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

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:  
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

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

### **DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

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

## **INDICE GENERAL**

### DOCUMENTO "1. MEMORIA".

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

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

### DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

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

### DOCUMENTO "5. PLANOS".



## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

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

### **LIBRO SEGUNDO**

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

### **LIBRO TERCERO**

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

### **LIBRO CUARTO**

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

### **LIBRO QUINTO**

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

### **LIBRO SEXTO**

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

### **LIBRO SEPTIMO**

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

### **LIBRO OCTAVO**

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

### **LIBRO NOVENO**

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

### **LIBRO DECIMO**

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

### **LIBRO UNDECIMO**

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

### **LIBRO DUODECIMO**

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

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

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

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

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

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

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

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

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

**INDICE:**

Pág.

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

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

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

## **A.U. "GR.01 GROS (I)" (Gros)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

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

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

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

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

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

Su superficie es de 148.113 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

- \* Consolidación de la playa de Gros y el nuevo dique ejecutado en prolongación de la margen derecha del río Urumea, así como de la totalidad del frente litoral.
- \* Consolidación del complejo cultural destinado a Auditorio y Palacio de Congresos y Exposiciones de la ciudad ubicados en el Kursaal, incluidos sus usos complementarios de carácter terciario y de aparcamiento, posibilitando su eventual ampliación en subsuelo, previa la aprobación del correspondiente Plan Especial de Renovación Urbana en trámite (aprobación inicial: 3 de octubre 2008).
- \* Reorganización de la movilidad en el ámbito en coordinación con cuanto se propone para el conjunto del municipio, potenciando el sistema de transporte público y regulando en consonancia el aparcamiento.
- \* Reurbanización de la calle Iztueta en coordinación con la intervención prevista en relación con la eventual supresión del viaducto en el contexto global de las actuaciones previstas en Tabacalera y su entorno.
- \* De conformidad con lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, en toda nueva construcción, el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos, no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 (cinco) metros respecto del cauce público.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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

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

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

##### 1.1.- Zona "A.20 / GR.01 – Residencial de ensanche" (Superficie: 87.516 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.
- En la parcela "Kursaal": ..... 1.700 m<sup>2</sup>(t)

##### \* Bajo rasante.

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

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

##### \* Sobre rasante:

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

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

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

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

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

\* Bajo rasante:

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

### B.- Condiciones generales de uso

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

#### 1.2.- Zona "E.10 / GR.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 36.145 m<sup>2</sup>)

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

#### 1.3.- Zona "G.00 / GR.01 - Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 24.452 m<sup>2</sup>)

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

## 2.- Clasificación urbanística.

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



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

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **\* Bajo rasante:**

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

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

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

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

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

\* Sobre rasante:

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

\* Bajo rasante.

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

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

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

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

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

La edificabilidad urbanística de 1.700 m<sup>2</sup>(t) prevista en la parcela del Kursaal se destina al uso de equipamiento comunitario privado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

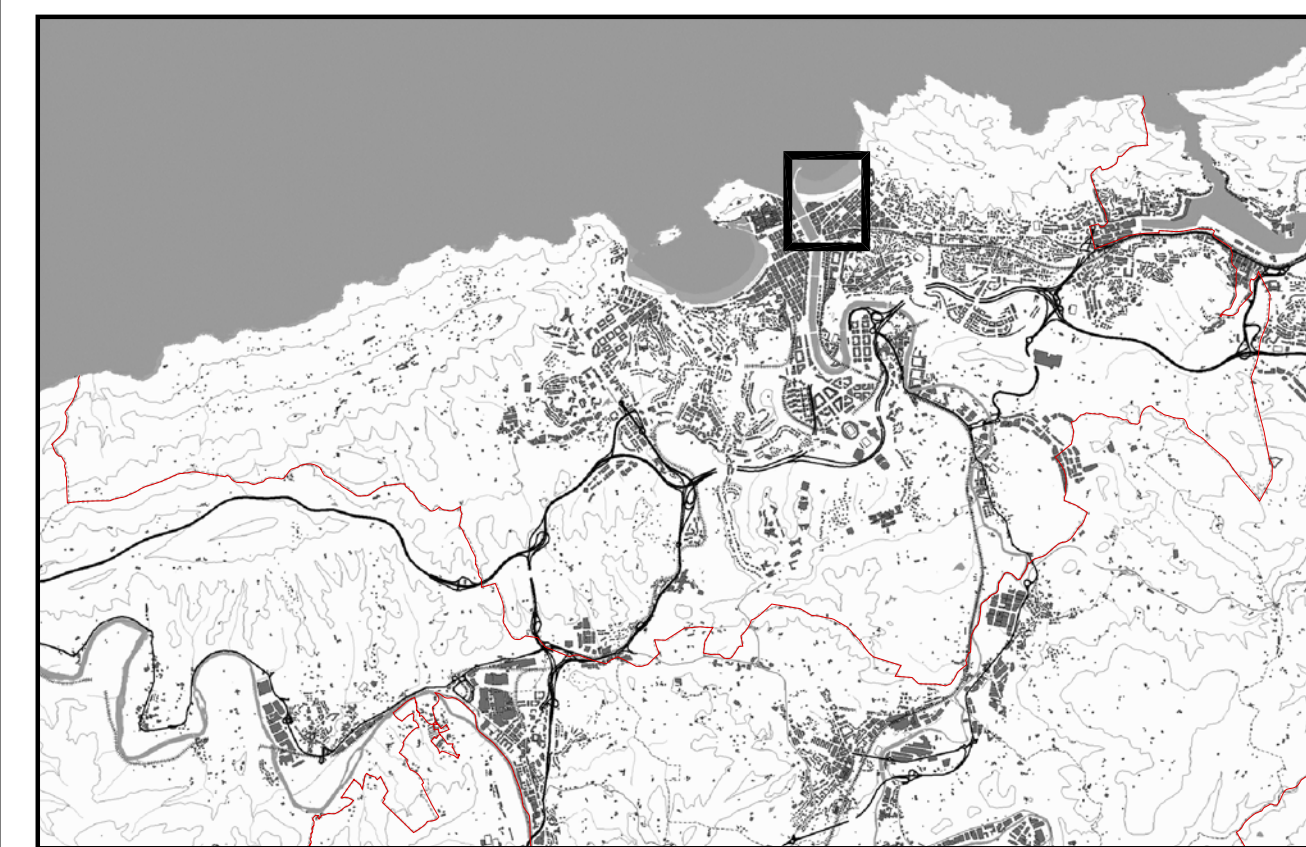
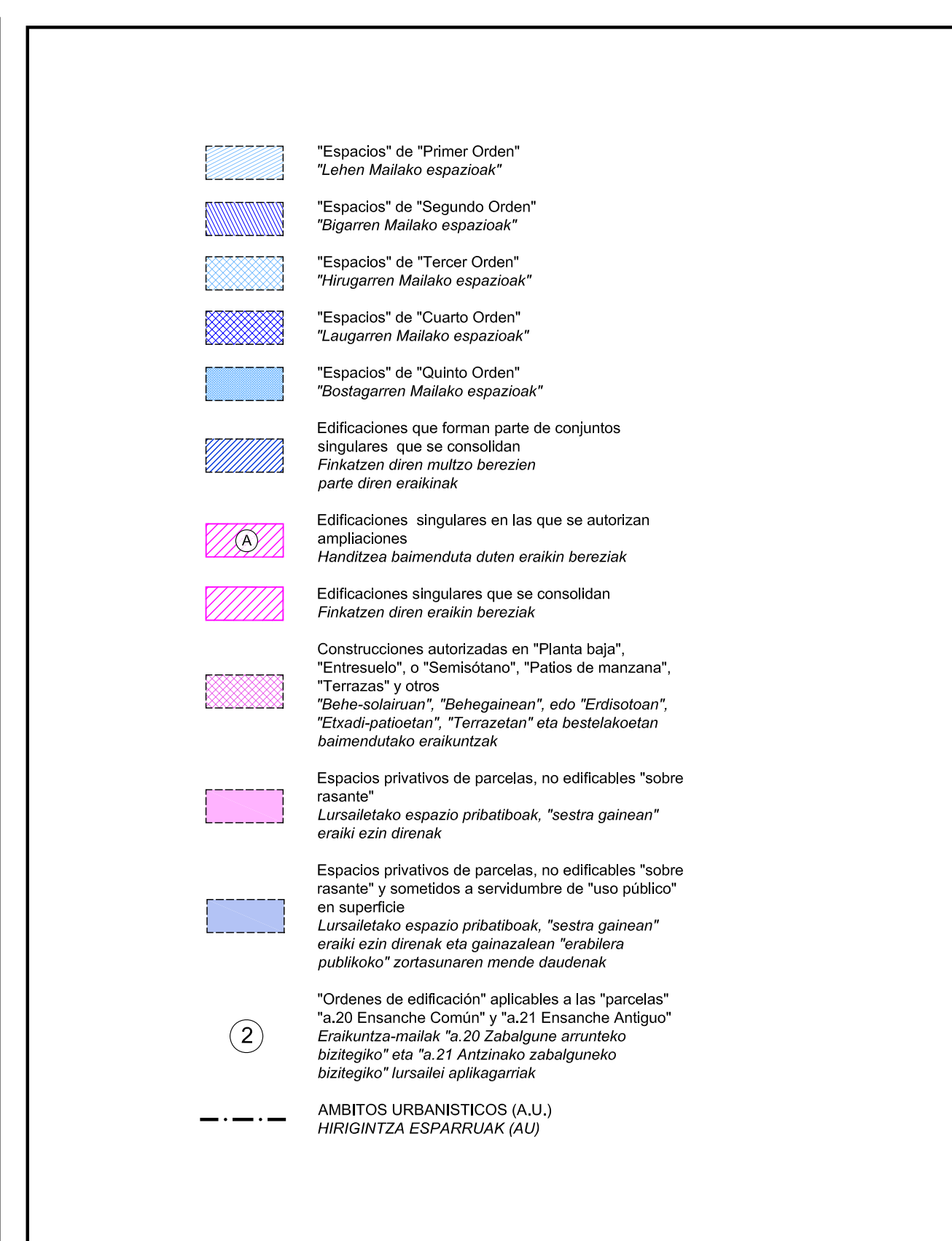
### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

1. Condiciones de edificación y dominio.





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

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

**"GR.01 GROS (I)"**

## 1. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

## 1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO

1:2.000 ESKALA

ESCALA 1:2.000

# DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

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

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

## PLAN OROKORRAREN BULEGOA

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**



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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

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

Ocupa el territorio situado en la margen derecha del río Urumea entre la calle Iparragirre, el paseo Colón, la avenida de Navarra y el ferrocarril. Tiene una superficie de 256.756 m<sup>2</sup>.

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

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

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



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

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

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

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

- \* Mejora de las condiciones de servicio y accesibilidad del apeadero de ADIF, posibilitando la eventual continuidad de la calle Huerta bajo el ferrocarril hacia Zuhaizti.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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

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

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1.- Calificación global.

#### 1.1.- Zona "A.20 / GR.02 – Residencial de ensanche" (Superficie: 217.467 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 esta Norma Particular.

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

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

\* Bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Sobre rasante

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

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

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

\* Bajo rasante:

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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso

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

#### 1.2.- Zona "E.10 / GR.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 27.442.m<sup>2</sup>)

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

#### 1.3.- Zona "E.20 / GR.02 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 11.847 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

##### \* Sobre rasante

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

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

- La edificabilidad física de las parcelas de tipología "b.20" es la siguientes:
  - . Parcela "b.20.1" (c/Secundino Esnaola s/n) .. 166 m<sup>2</sup>(t)
  - . Parcela "b.20.2" (C/ Marino Tabuyo, 13): se consolida la edificabilidad existente.
  - . Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) ..... 10.444 m<sup>2</sup>(t)
  - . Parcela "b.20.4" (Miracruz 38): se consolida la edificabilidad existente.
- Parcelas "g.00":
  - . En las parcelas "g.00.1" (Dirección de Salud) y "g.00.2" (Ambulatorio), la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en estas Normas Particulares.
  - . En la parcela "g.00.3" (Colegio Viteri) se autoriza una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup> (p)
  - . En el resto de las parcelas "g.00" se consolida la edificabilidad existente.

\* Bajo rasante:

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

- \* En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

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

- \* En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general para las mismas.
- \* Parcelas de tipología "b.20":
  - Parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "b.20.4": edificación en planta baja
  - En la parcela "b.20.3", la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle
- \* Parcelas de tipología "g.00":
  - Parcela "g.00.1" (Dirección de Salud).  
Su edificación se regula como las parcelas "a.21"
  - Parcela "g.00.2" (Ambulatorio)  
Su edificación se regula como las parcelas "a.20"

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

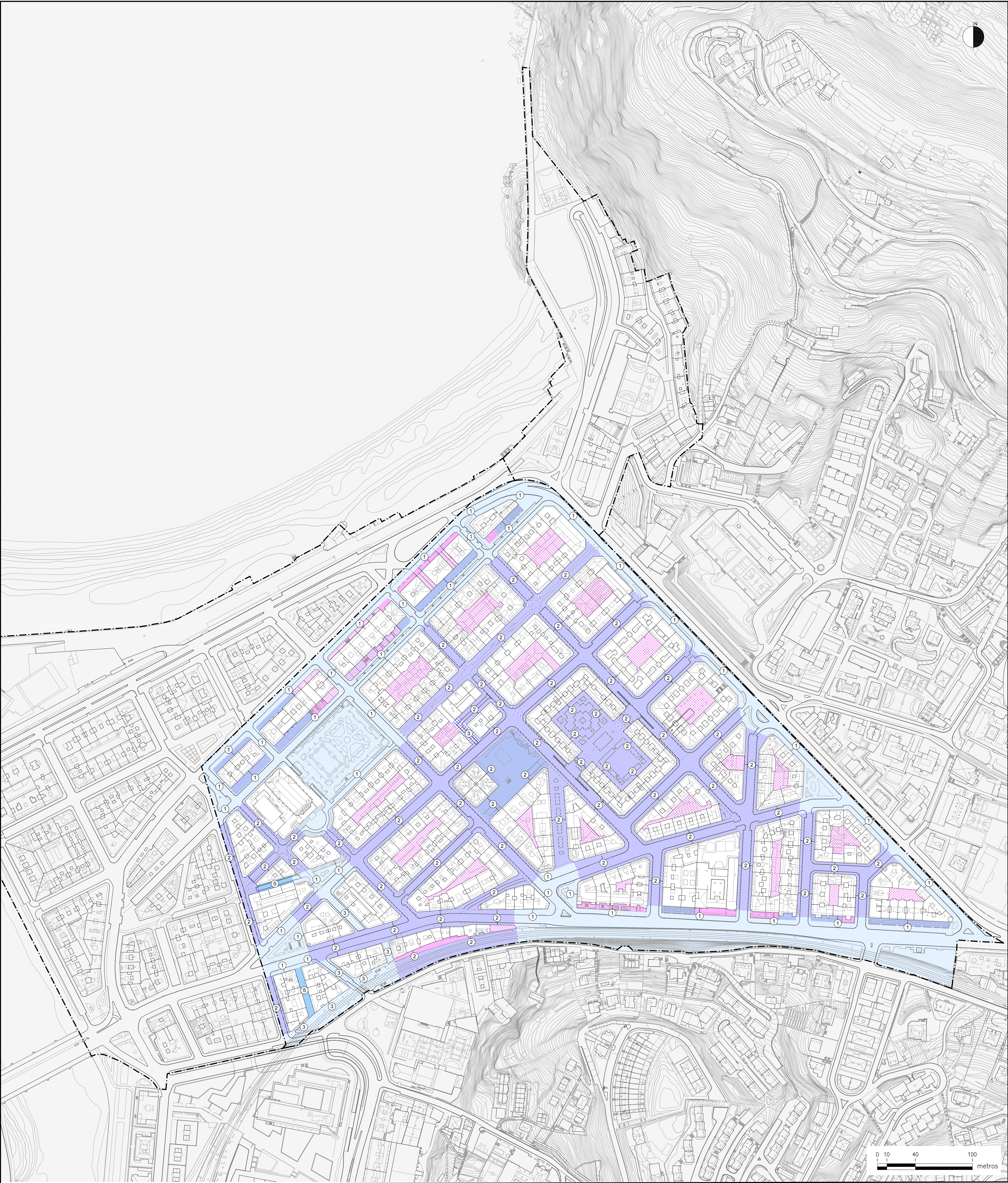
### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.-GRÁFICOS**

- 1.- Condiciones de Edificación y Dominio. .





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

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

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

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

"Espacios" de "Quinto Orden"  
"Bostagarren Mailako espazioak"

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

1

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

Edificaciones singulares que se consolidan  
Finkatzen diren eraikin bereziak

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

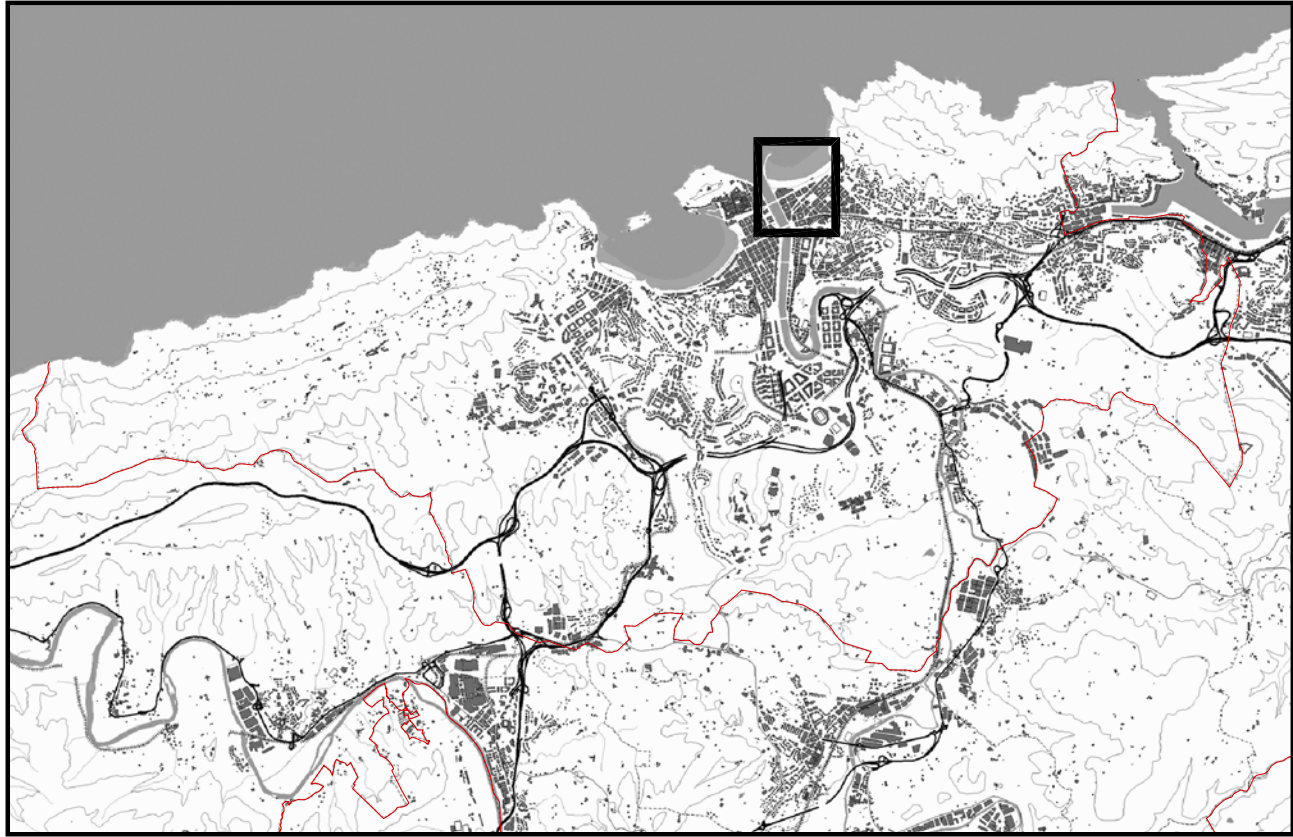
Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre  
rasante"  
Lursailetako espazio pribatiboak, "sestra gainean"  
eraiki ezin direnak

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

2

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

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



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

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

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

"GR.02 GROS (II)"

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI  
BALDINTZAK

1.2000 ESKALA

DONOSTIAKO  
HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRA

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

1. CONDICIONES DE EDIFICACION  
Y DOMINIO

ESCALA 1:2.000

PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA  
DE SAN SEBASTIAN

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

OFICINA DEL PLAN GENERAL



## **A.U. "GR.03 SAGÜÉS" (Gros)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

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

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / GR.03 – Residencial de ensanche" (Superficie: 36.871 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

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

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

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

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

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

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

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

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

- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al

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

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

### B.- Condiciones generales de uso

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

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

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

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 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)-

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

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

- \* Subámbito "GR.03.1 Sagüés Iparra"(parcela "b.20.2").
  - Parcela "b.20.2"
    - . Sobre rasante:
      - \* Perfil de edificación: ..... VI
      - \* Altura de edificación: ..... 22,00 m.
    - . Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
  - La definitiva y precisa determinación de las citadas condiciones requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle que contemplará asimismo la ordenación y la urbanización del conjunto de la explanada de Sagüés. Se autoriza la ordenación de un 10% de la edificabilidad en vuelos u otros elementos singulares fuera de la envolvente establecida para la parcela "b.20.2" según el gráfico "1b" incluido en estas Normas Particulares.
- \* Parcela "g.00.1" (Corazón de María):

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

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

### D.- Condiciones particulares de dominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **B.- Resto del Ámbito Urbanístico.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

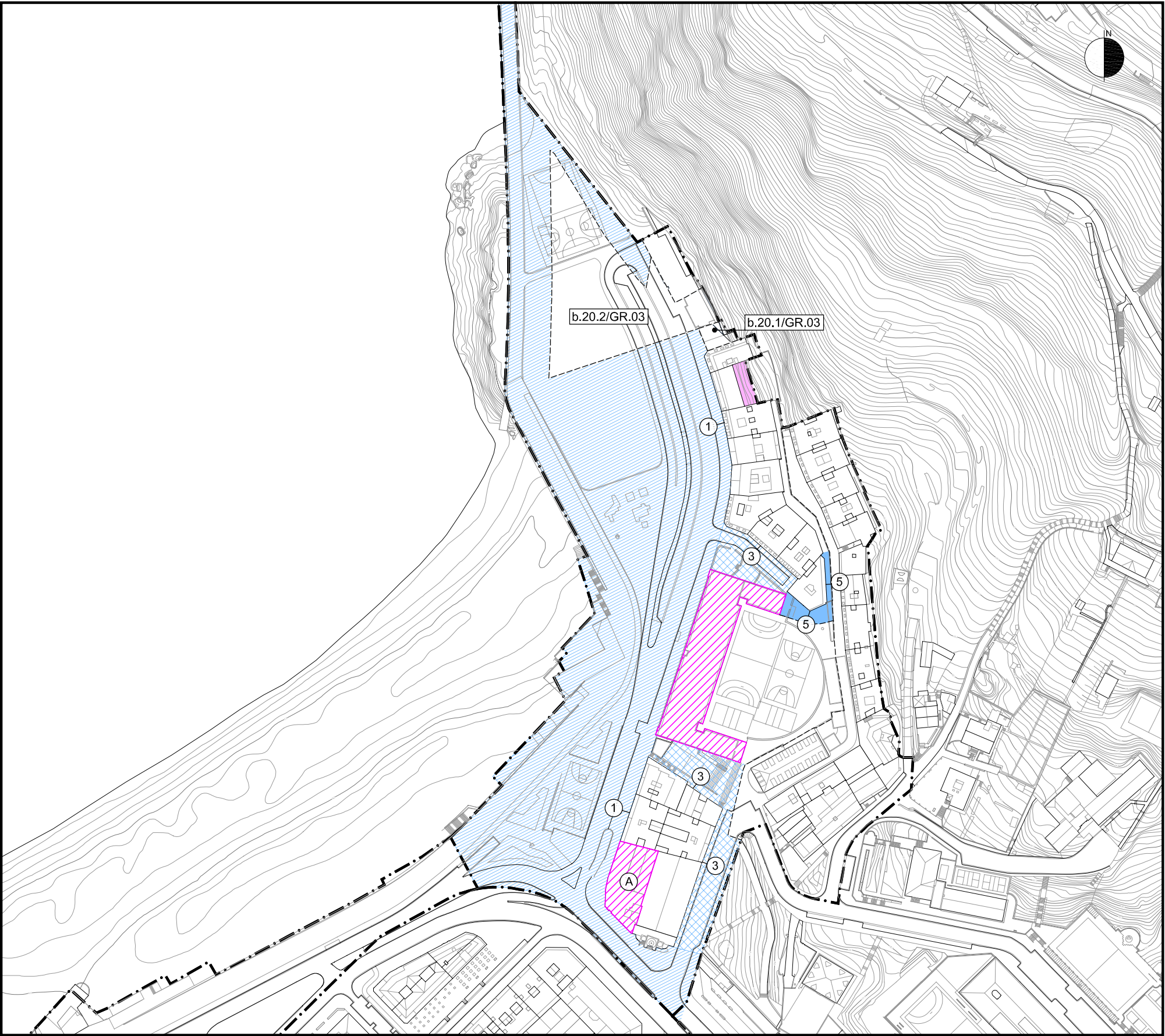
### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

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

"GR.03 Sagües"



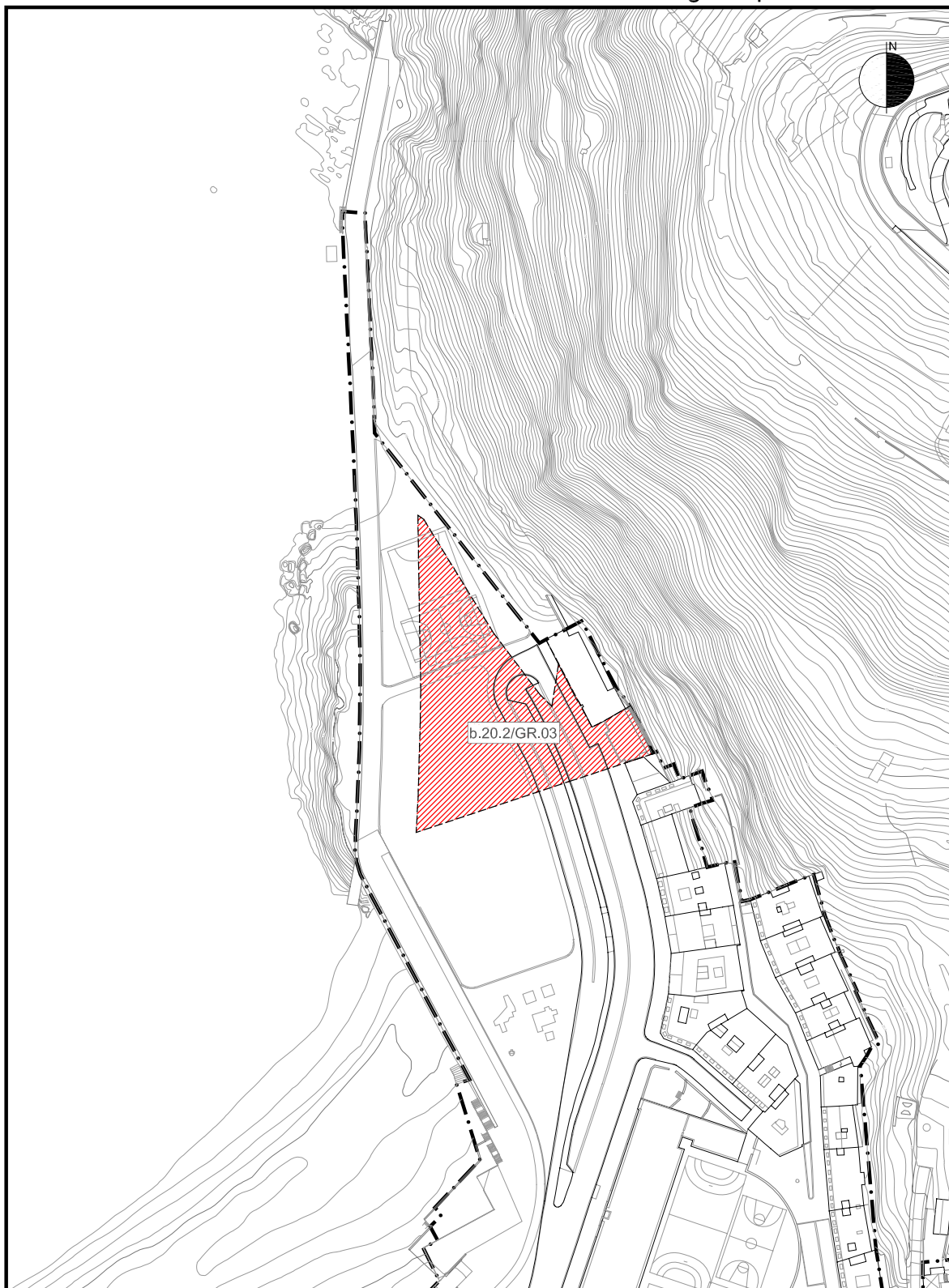
- "Espacios" de "Primer Orden"
- "Espacios" de "Segundo Orden"
- "Espacios" de "Tercer Orden"
- "Espacios" de "Cuarto Orden"
- "Espacios" de "Quinto Orden"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
- Edificaciones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

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

ESCALA 1:1000

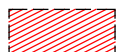


Parcela "b.20.2/GR.03" - Subámbito "GR.03.1 Sagües Iparra"



1b. CONDICIONES DE EDIFICACION

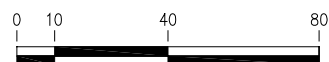
ESCALA 1:2.000



Parcela Edificable



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN OROKORRAREN BULEGOA  
OFICINA DEL PLAN GENERAL

**ANEXO II**

**INFORMES PREVIOS MUNICIPALES**

Zk.: / Nº.: CU-2020-00167

SESE MASGRAU, ISABEL MANUELA  
OSIO 22\_  
BARCELONA\_

Hirigintzako kontsultari buruzko **txostena**  
**Informe** sobre consulta urbanística

Kontsultaren datuak: / Datos de la consulta:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Eskatzailea</b> / Solicitante | NAN IFK / DNI - IFK / CIF  |
| FACTORIA UDA SLP                 | B64635824  |
| <b>Lekua</b> / Lugar             | ZABALETA 29  |
| <b>Laburpena</b> / Resumen       | Consulta urbanística solicitando certificado urbanístico sobre la finca sita en Calle de Zabaleta 29 |

9212a V

**Txostena** / Informe

Consultado el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, aprobado definitivamente el 25/06/2010, se detallan a continuación los datos solicitados:

**Finca sita en Calle de Zabaleta 29**

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado

Ámbito Urbanístico: GR.02 Gros (II)

Zonificación global: A.20 Residencial de Ensanche común

Zonificación pormenorizada: a.20 Residencial de Ensanche común

Lo que comunico a los efectos oportunos,

Idazki honetan emandako informazioa ezin da inolaz ere errekurritu eta ez du Udala lotzen hurrengo ekintzetarako.

La información facilitada en este escrito no es susceptible de recurso alguno, ni vincula al Ayuntamiento para posteriores actuaciones.

Donostia, 2020/05/19.

HIRIGINTZAKO ARKITEKTO TEKNIKOA

Angel Maria Alonso Martin

Zk.: / Nº.: CU-2020-00290

FACTORIA UDA SLP  
OSI 22 LOCAL PB\_  
BARCELONA\_

Hirigintzako kontsultari buruzko **txostena**  
**Informe** sobre consulta urbanística

Kontsultaren datuak: / Datos de la consulta:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Eskatzailea / Solicitante</b> | <b>NAN IFK / DNI - IFK / CIF</b>  |
| FACTORIA UDA SLP                 | B64635824   |
| <b>Lekua / Lugar</b>             | ZABALETA 29   |
| <b>Laburpena / Resumen</b>       | Respecto al edificio sito en Calle Zabaleta 29 se plantean una serie de preguntas sobre parametros urbanisticos, de ordenacion y de edificabilidad. |

9212n V

**Txostena / Informe**

Con fecha de registro de entrada 4 de agosto de 2020, se solicita consulta urbanística en relación al edificio sito en la calle Zabaleta 29, preguntando acerca de parámetros urbanísticos, de ordenación y de edificabilidad.

Se pretende implantar un uso hotelero en la parcela de referencia.

**DATOS URBANÍSTICOS:**

- Planeamiento General: Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado con fecha 25 de junio de 2010 y modificación puntual de dicho documento aprobado inicialmente el 27/02/2020.
- Ámbito Urbanístico: GR.02 Gros (II)
- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano Consolidado
- Calificación Global: A.20 Residencial de ensanche
- Calificación Pormenorizada: a.20 Residencial de ensanche común
- Grado de catalogación: -

El artículo 12 donde se establece el régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.20 Residencial de ensanche", de la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Generales, con aprobación inicial de fecha 27/02/2020, en su epígrafe 4 "Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial" establece lo siguiente:

*"Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.*

*Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de la compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.*

*A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre*



DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN

► Hirigintza Sostengagarria  
Urbanismo Sostenible

San Martín, 48 | Tel. 010 - 943483838 | [www.donostia.eus](http://www.donostia.eus)  
20005 Donostia / San Sebastián

*otras, las siguientes circunstancias:*

- 1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.*
- 2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mistura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciario de la zona."*

Las cuestiones planteadas respecto a la dotación de plazas de aparcamiento son cuestiones a contestar por la sección técnica de actividades.

Respecto a la alineación de la fachada en planta baja, se hace saber que, aunque en las normas particulares del ámbito urbanístico GR.02 Gros (II), el retranqueo de dicha planta queda grafiado como "espacio privativo de parcelas, no edificable sobre rasante y sometido a servidumbre de uso público en superficie", se trata de un error material y **la alineación es la marcada por los edificios colindantes**.

La envolvente autorizada para parcelas con frente a espacios de primer orden queda establecida en el apartado 3.2 D del artículo 34 del PGOU, además de quedar grafiada en el anexo del mismo documento:

- Número de plantas: VII (a)/IV
- Altura de edificación en fachada: 22,50 m
- Altura de edificación: 25,60 m
- Altura de la planta baja o entresuelo y semisótano alternativos: 4,50 m
- Retranqueo del ático: 2,00 m

Por último, las características que deben cumplir las separaciones entre terrazas no quedan reguladas por la normativa urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Idazki honetan emandako informazioa ezin da inolaz ere errekurritu eta ez du Udala lotzen hurrengo ekintzetarako.

La información facilitada en este escrito no es susceptible de recurso alguno, ni vincula al Ayuntamiento para posteriores actuaciones.

Donostia, 2020/10/06.

HIRIGINTZAKO ARKITEKTO TEKNIKO(A)

Ainhoa Sequeiros Etxeberria



**FACTORIA UDA S.L.P.**  
C/ Osi, 22 – local planta baja  
08034 - BARCELONA

**AC-2020-00102**

Referencia: Consulta  
Emplazamiento: C/ Zabaleta, 29  
Solicitante: FACTORIA UDA SLP

La Jefa de Sección Técnica de Actividades y la Jefa del Servicio de Actividades, con fecha 9 de septiembre, han informado lo siguiente:

### OBJETO DEL INFORME

Con fecha de registro 4 de agosto de 2020, se solicita información urbanística acerca de la posibilidad de ubicar una actividad HOTELERA ocupando totalmente la finca ubicada número 29 de la calle Zabaleta de esta ciudad.

### REGULACIÓN URBANÍSTICA

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Planeamiento General:           | <i>Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente con fecha 25 de junio de 2010 y modificación puntual de dicho documento aprobado inicialmente el 27/02/2020</i> |
| Ámbito urbanístico              | GR.02  |
| Clasificación del Suelo:        | Suelo Urbano categorizado  |
| Planeamiento de desarrollo:     |  |
| Régimen Urbanístico Estructural | Parcela A.20 Residencial de Ensanche   |
| Calificación Pormenorizada      |  |

### CONDICIONES DE USO

(Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana)

El artículo referido a contenido de los **usos urbanísticos**, e incluido en las Normas Urbanísticas Generales, define, **los usos terciarios**, en el que se incluye, entre otros, **el uso hotelero o uso de hospedaje**.

*Se entiende por "uso hotelero u hospedaje" el alojamiento de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, apartoteles etc.*

El artículo 12. referido a "régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global A.20. residencial de Ensanche", incluido en la modificación puntual de las Normas urbanísticas Generales, con aprobación inicial de fecha 27/02/2020, en su epígrafe 4, "porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial", establece:

*Con carácter general, sin perjuicio de medidas mas restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante*



destinada a uso lucrativos autorizados diversos del residencial sera equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

La modificación puntual de PGOU, incorpora una nueva determinación, en dicho artículo 13.4, cuyo contenido textualmente es el siguiente:

*“ Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana”.*

*A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:*

*1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.*

*2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciarios en la zona.*

Así mismo, el acuerdo del Ayuntamiento pleno, por el que se aprueba inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, Normas Urbanísticas generales, de fecha 28/02/2020, acuerda en su punto tercero, *“proceder a la suspensión, por el plazo máximo de dos años, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en los ámbitos en la las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo.”*

## Conclusión

Por lo anteriormente expuesto, se informa que para poder implantar el uso hotelero o de hospedaje en el edificio motivo de consulta, se deberá redactar, tramitar y aprobar un plan especial de renovación urbana.

Lo que se pone en su conocimiento a los efectos procedentes.

Donostia-San Sebastián, 30 de septiembre de 2020

Jefa Sección Técnica de Actividades

Carmen López Arés

