

PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACION DE UN USO DE HOSPEDAJE EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE ZABALETA NUMERO 29 - AMBITO URBANISTICO GR.02 GROS (II)  
HIR-BERRIKUNTZAOKO PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRGINTZA-EREMUA

Arquitectos / Arkitektoak  
Pedro Izaskun Miguel A. Irazabalbeitia

DONOSTIA  
09/2021

PROMOTOR /  
SUSTATZAILEA:  
FACTORIA UDA



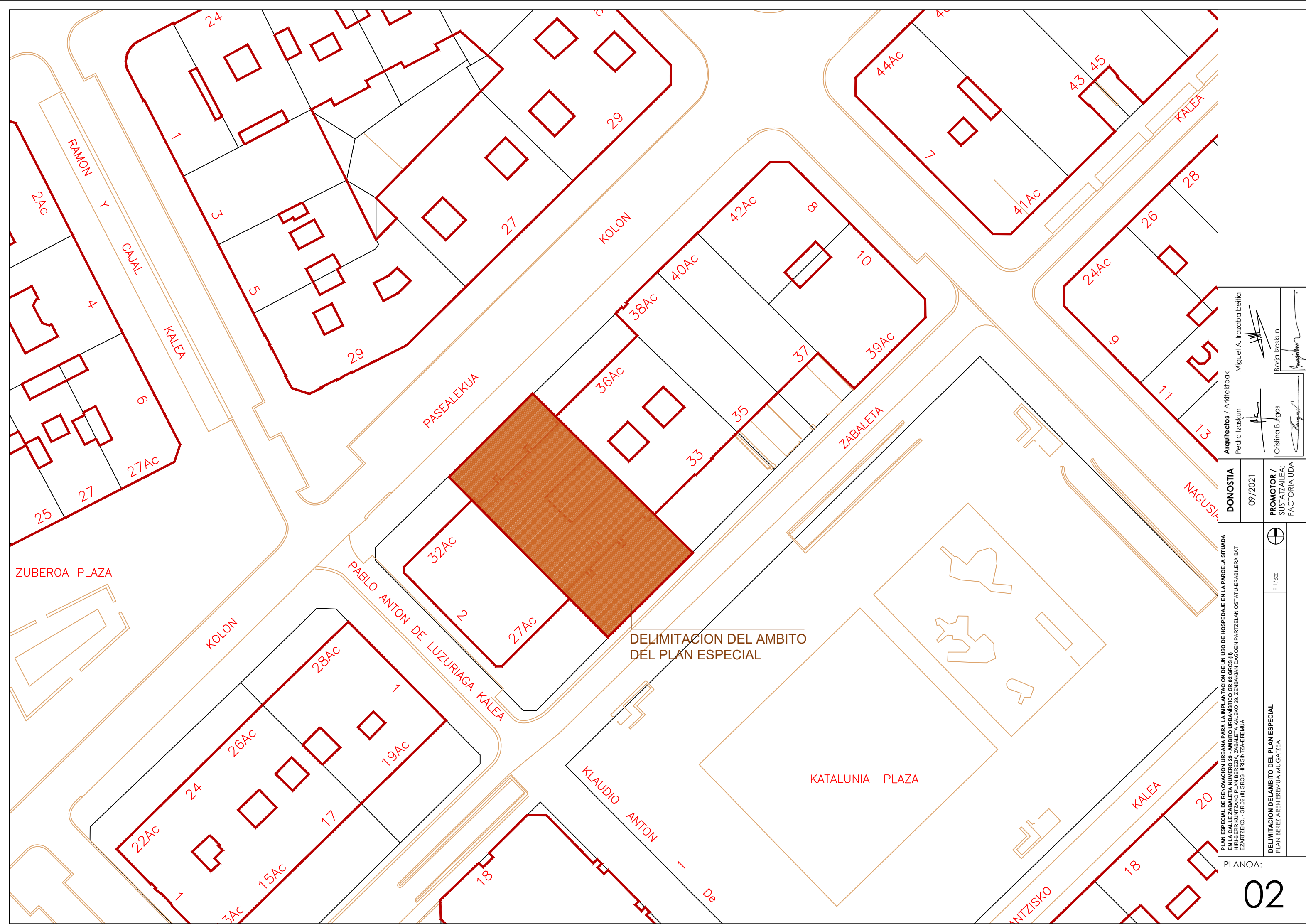
E: 1/5000

PLANO DE SITUACION  
KOKAPEN PLANOA

PLANOA:

01





Arquitectos / Arkitektoak  
Pedro Izaskun  
Miguel A. Irazabalbeitia

Cristina Burgos

Borja Izaskun

DONOSTIA  
09/2021

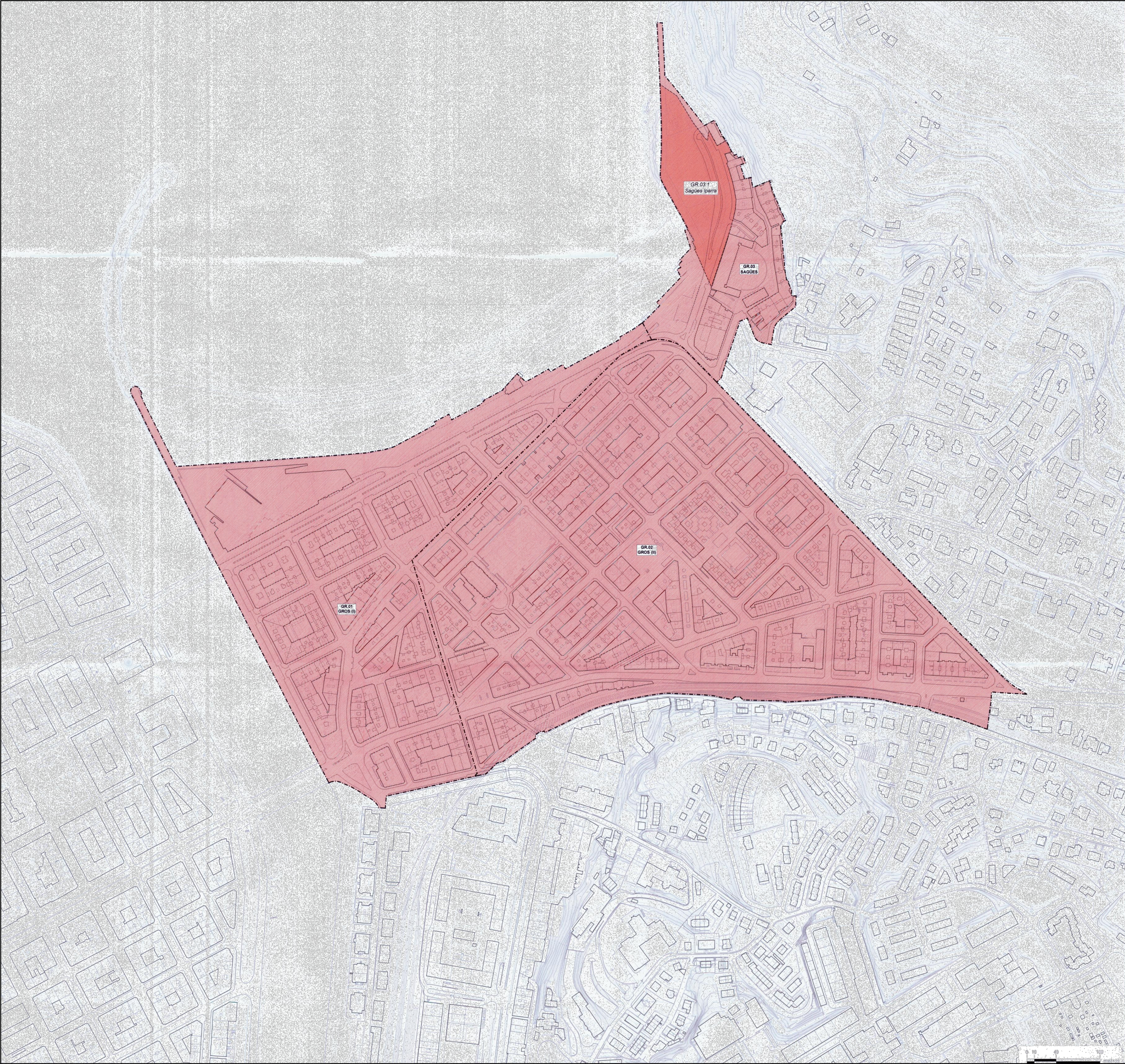
PROMOTOR /  
SUSTATZAILEA:  
FACTORIA UDA

PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACION DE UN USO DE HOSPEDAJE EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE ZABALETA NUMERO 29 - AMBITO URBANISTICO GR.02 GROS (II)  
HIR-BERRIKUNTZA KO PLAN BEREZIA, ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRGINTZA-EREMUA

DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL  
PLAN BEREZIAREN EREMUJA MUGATZEA

E: 1/500





LURZORUAREN SAILKAPENA

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)

URBANIZAZIO GABEZAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)

PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO BUSTATU BEHARRIEKO PLANGINTZA BEHETZAN KATEGORIZATU BEHARRIEKO HIRI LURZORUA

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)

SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER

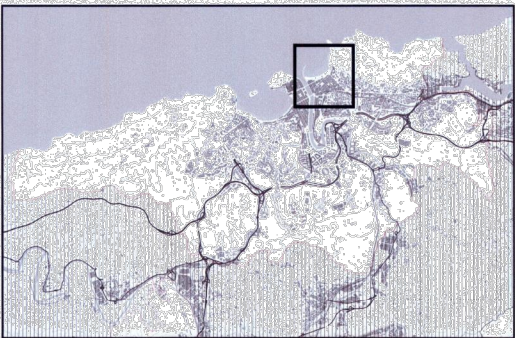
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

AZPIESPARRUA

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

SUBAMBITO



Donostia Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

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

DOC "2.2" NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)

**GROS**

1. GAUR EGUNGO EGOERA  
LURZORUAREN MUGAKETA  
(ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK)  
SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

1. ESTADO ACTUAL. DELIMITACION  
(AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y  
CLASIFICACION Y CATEGORIZACION  
DEL SUELO

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

Arquitectos / Arkitektoak

Pedro Izaskun

Miguel A. Irazabalbeitia

DONOSTIA

09/2021

PROMOTOR /  
SUSTATZAILEA:  
FACTORIA UDA

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

HIRIBERRIKUNTZA KO PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBANKAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO - GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA

DELIMITACION DEL AMBITO URBANISTICO GR.02(II) GROS

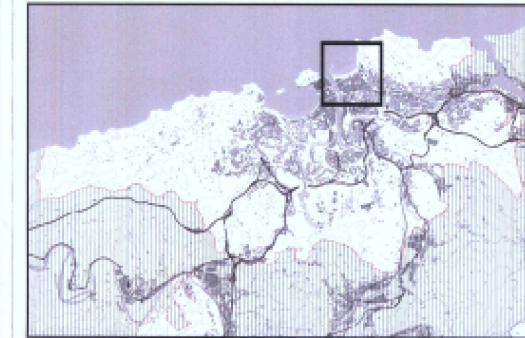
GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA MUGATZEA

PLANOIA:

03



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL
<b>A. BIZTETSI ERABILERAKO ZONAK</b>	<b>A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>
A.18 HIRIGUNE HISTORIKO BIZTETSI ZONA	A.18 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.28 ZABALGUNEKO BIZTETSI ZONA	A.28 RESIDENCIAL DE ENSAMBLE
A.30 ERAKUNTZA BEREKO BIZTETSI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TERZIKO BIZTETSI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
<b>B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK</b>	<b>B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>
B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGARREN BERTORIKO ERABILERAKO ZONA	B.20 USO TERCIARIO
<b>E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</b>
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.)	E.10 RED DE COMUNICACION VARIA (S.O.)
E.20 TRENDIDE SAREAK (S.O.)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.O.)
E.30 PORTU ZONAK (S.O.)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.O.)
<b>F. ESPAZIO LIBREAREN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.O.)
<b>G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
G.30 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.)	G.30 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.O.)
<b>H. ZERBITZU AZPIGINTZETAKO SISTEMA OROKORRA</b>	<b>H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b>
H.30 ZERBITZU AZPIGINTZURAK (S.O.)	H.30 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.O.)
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostia-San Sebastián  
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA-ESPARRUEN (A.U.) ETX. ESPARRUEN NATURALEN (A.U.) HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARAK" DOK.

DOK. "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (A.U.) Y AMBITOS NATURALES (A.N.)"

**GROS**

**2. ZONIFIKAZIO GLOBALA**

1:2.000 ESKALA

2. ZONIFICACION GLOBAL

ESKALA 1:2.000

Donostia-San Sebastián  
Ayuntamiento de San Sebastián

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

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

**Arquitectos / Arkitektoak**

Pedro Izaskun

Miguel A. Irazabalbeitia

**PROMOTOR / SUSTATZAILEA:**

FACTORIA UDA

Cristina Burgos

Borja Izaskun

**DONOSTIA**

09/2021

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

HIRIBERRIKUNTZA PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA

**ZONIFICACION GLOBAL**

ZONAKETA GLOBALA

E: 1/50

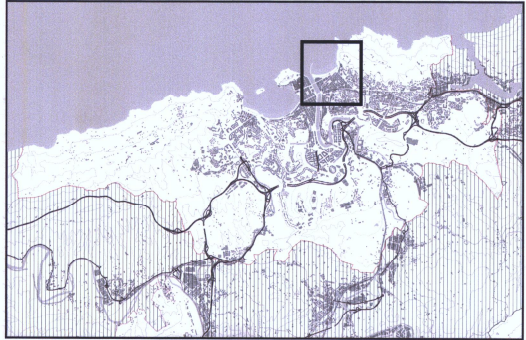
PLANOAO:

**04**





a. BIZITEGI LURSAILA	a. PARCELA RESIDENCIAL
a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA	a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA	a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN
a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA	a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA	a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
b.10 INDUSTRIA LURSAILA	b.10 INDUSTRIAL
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCIARIO
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
e.30 PORTU ESPAZIOA	e.30 ESPACIO PORTUARIO
e.40 APARKALEKUAK	e.40 APARCAMIENTO
f. ESPAZIO LIBREAK	f. ESPACIOS LIBRES
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK	f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
f.30 IBAI IBILGUAK	f.30 CAUCES FLUVIALES
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
h. ZERBITZU AZPIEGITURAK	h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK	h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
SUSTATU BEHARREKO PLANINGITZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XENATUA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (A.U.) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARITZA" DOK.

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

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

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

HIRIBERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA

Akitektoak / Arquitectos

Pedro Izaskun

Miguel A. Irazabalbeitia

Borja Izaskun

DONOSTIA

09/2021

PROMOTOR / SUSTATZAILEA:

FACTORIA UDA

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

HIRIBERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA

ZONIFICACION PORMENORIZADA

ZONAKETA XEHATUA

PLANOAO:

05





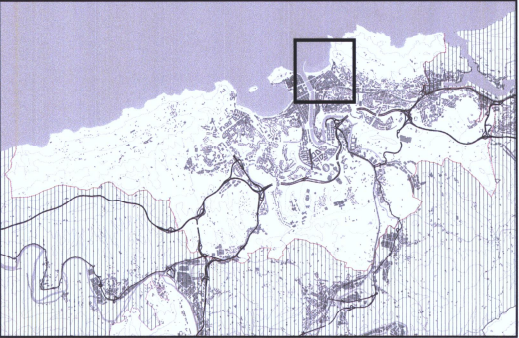
**KOSTA-LEGEEA**  
ITSASERTZEKO LERROA <sup>(1)</sup>  
MUGAKETA LERROA <sup>(1)</sup>  
BABES ZORTASUNEKO ZONAREN MUGA LERROA <sup>(1)</sup>

**LEY DE COSTAS**  
LINEA DE RIBERA DE MAR <sup>(1)</sup>  
LINEA DE DESLINDE <sup>(1)</sup>  
LINEA DE LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION <sup>(1)</sup>

Ingenieros: Ministerio Ronda Zuzendakaria  
Negatiboa: Ogasuneko Lurralde Oinarriak  
emandako informazio digitalizatuaren emaitza da.

<sup>(1)</sup> Líneas resultantes de la información digitalizada facilitada por la Delegación Provincial de Obras Públicas de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente

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



**Donostia Udala**  
Ayuntamiento de San Sebastián

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

**GROS**

5. KOSTA-LEGEEAREN APLIKAZIOA    5. APLICACION DE LA LEY DE COSTAS

1:2.000 ESKALA    ESCALA 1:2.000

Donostia Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián

TESTU BATEGINA: 2010 EKAIA JUNIO 25

**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

<b>Arquitectos / Arkitektoak</b> Pedro Izaskun				
<b>DONOSTIA</b> 09/2021	<b>PROMOTOR / SUSTATZAILEA:</b> FACTORIA UDA		E: 1/5E	
<b>PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACION DE UN USO DE HOSPEDAJE EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE ZABALETA NUMERO 29 - AMBITO URBANISTICO GR.02 GROS (II)</b> HIRIBERRIKUNTZA PLAN BEREZIA. ZABALETA KALEKO 29. ZENBAKIAN DAGOEN PARTZELAN OSTATU-ERABILERA BAT EZARTZEKO. - GR.02 (II) GROS HIRIGINTZA-EREMUA				
<b>AFECCIONES LEY DE COSTAS</b> KOSTALDEI BURUZKO LEGEAREN ERAGINAK				
PLANOAO: <b>06</b>				