



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO DECIMOSEXTO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"MIRAMON / ZORROAGA" (MZ)**

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

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



**INDICE GENERAL:**

**DOCUMENTO "A". MEMORIA**

Libro Primero

I. Introducción

II. Propuesta de Ordenación

Libro Segundo

Cuadros de Características de la Ordenación

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

Libro Primero

Normas Generales

Libros Segundo a Decimoséptimo

Normas Particulares para las A.I.U.

Anexo

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

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

Libro Primero

Estudio Económico-Financiero / Programa de Actuación

Libro Segundo

Anexos

**DOCUMENTO "D". PLANOS**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO DECIMOSEXTO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"MIRAMON / ZORROAGA" (MZ)**

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

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



## EQUIPO DE TRABAJO:

### DIRECCION:

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

### EQUIPO REDACTOR:

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

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

### COLABORACIONES EXTERNAS:

#### Información y diagnóstico socio-urbanísticos:

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

#### Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:

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

#### Tráfico y Sistema de Transporte:

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

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Area Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

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

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

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

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

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

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

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

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

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

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

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

M<sup>a</sup> José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Dominguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

## **INDICE GENERAL:**

### LIBRO PRIMERO

Normas Generales

### LIBRO SEGUNDO

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

### LIBRO TERCERO

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

### LIBRO CUARTO

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

### LIBRO QUINTO

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

### LIBRO SEXTO

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

### LIBRO SEPTIMO

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

### LIBRO OCTAVO

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

### LIBRO NOVENO

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

### LIBRO DECIMO

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

### LIBRO UNDECIMO

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

### LIBRO DUODECIMO

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

### LIBRO DECIMOTERCERO

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

### LIBRO DECIMOCUARTO

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

### LIBRO DECIMOQUINTO

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

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

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

### LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

### ANEXO

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

## Documento "B" NORMAS URBANISTICAS

**INDICE:**

**MIRAMON-ZORROAGA**

**Pág.:**

- A.I.U. MZ.01	"Merkelin" .....	1
- A.I.U. MZ.021	"Miramón (I)" .....	6
- A.I.U. MZ.022	"Miramón (II)" .....	9
- A.I.U. MZ.031	"Iyola (I)" .....	11
- A.I.U. MZ.032	"Iyola (II)" .....	17
- A.I.U. MZ.04	"Ilunbe" .....	19
- A.I.U. MZ.05	"Ciudad Sanitaria" .....	21
- A.I.U. MZ.06	"Agerre" .....	24
- A.I.U. MZ.07	"Zorroaga" .....	27
- A.I.U. MZ.08	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Miramón/Zorroaga)" .....	29
- A.I.U. MZ.09	"Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Ilunbe)" .....	30

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

**Norte:**

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

**Sur:**

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

**Libro Decimosexto  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Miramón-Zorroaga" (MZ)**

## A.I.U. "MZ.01 MERKELIN" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 75.880 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Ordenación de un desarrollo residencial de edificación aislada alineado en el frente Oeste de la carretera de Ayete.
- \* Prolongación de la acera existente a lo largo de todo el frente a la "Carretera de Ayete".
- \* Creación de áreas con destino a "espacios libres" de dominio y uso público configuradas a modo de miradores hacia el "Valle de Ibaeta".
- \* La nueva edificación quedará condicionada a la previa aprobación de un proyecto de urbanización que defina las necesarias obras de urbanización a realizar, debiéndose garantizar la ejecución de la misma con anterioridad a la concesión de licencias de primera utilización de las nuevas edificaciones.

Asimismo como requisito previo para la edificación se exigirá la aprobación del correspondiente proyecto de compensación que garantice la cesión al Ayuntamiento de los aprovechamientos lucrativos establecidos por la legislación vigente y de los espacios de dominio público previstos en el Area.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA A.500/MZ.01

(Residencial de Edificación Aislada)

(Superficie: 68.320 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":

- . Condiciones de regulación de "aprovechamiento edificatorio":

"Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa):

**0,23 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)** (Se consolidan las edificaciones existentes que superen el índice señalado).

- Condiciones de "parcelación":

- . "Superficie de parcela" mínima:

**1.200 m<sup>2</sup>(p)** (se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima).

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

- . "Frente de parcela" mínimo al vial de acceso:
  - "Superficie de parcela"  $\leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **25,00 m.**
  - "Superficie de parcela"  $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **30,00 m.**
  
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - "Perfil de edificación": **III / I**
  - "Altura de edificación": **11,00 m.**
    - . "Altura a aleros" o "cornisas horizontales": **9,50 m.**
  
- Condiciones particulares de "uso": (Nº máximo de viviendas en parcelas "a.500"):
  - . "Superficie de parcela" :
    - $\geq 1.200 \text{ m}^2(\text{p}) \leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **1 viv.**
    - $> 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **2 viv.**
  
- \* **ZONA E.120/MZ.01** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 7.560 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
  
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA**
  
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto" - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."MZ.01.1" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.94"**.
  
  - Asimismo, el resto de las parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá, en cada caso, un "área de reparto independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.94":

**0,2092 m<sup>2</sup>(t)("a.500")/m<sup>2</sup>**

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

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

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

\* Programa de Actuación:

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

\* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- No se proponen acciones con ese carácter.

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

\* Se establece como "línea de edificación" referida a la carretera de Ayete una distancia de 10,00 m. medida desde el borde de la calzada, consolidándose no obstante la edificación existente, salvo en los supuestos de su sustitución.

\* Se ordena una superficie mínima de 4.180 m<sup>2</sup> de extensión con destino a espacios libres, con acceso directo desde la carretera de Ayete y colindante con el suelo no urbanizable, reuniendo los requisitos establecidos para los jardines en el artº 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

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

#### - "Uso de vivienda":

. Parcelas "a.500":	<b>15.713 m<sup>2</sup>(t)</b> <sup>(2)</sup>
- Número de viviendas existentes:	<b>18 viv.</b>
- Número potencial de nuevas viviendas (estimado):	<b>35 viv.</b>
- Número de viviendas resultante (estimado):	<b>53 viv.</b>

#### - Dotaciones:

. "Espacios libres" (mínimo):	<b>4.180 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	----------------------------

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

### \* Parcelas "a.500":

- En las parcelas "a.500" se exigirá, como parte de la urbanización complementaria necesaria para la concesión de licencia de "primera utilización", la plantación de arbolado de especies autóctonas en su interior, debiendo disponerse como mínimo un árbol por cada 25,00 m<sup>2</sup>(t) edificados.
- Las parcelas "a.500" quedan sujetas a una "servidumbre de paso" de conductos de instalaciones generales en una franja de 2,00 m de anchura a partir de sus linderos.

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

- \* Se deberá reparar la urbanización de superficie y renovar y adecuar las instalaciones de servicios urbanos a las necesidades derivadas del nuevo desarrollo previsto.
- \* Se urbanizarán a modo de miradores hacia el "Valle de Ibaeta", con accesibilidad desde la acera-paseo, los espacios libres ordenados con uso y dominio públicos.

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

### \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" discontinua, UE."MZ.01.1", definida en el plano nº 4 de la presente Norma Particular con una extensión de 38.480 m<sup>2</sup>, en la que se actuará por el Sistema de Compensación.

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

<sup>(2)</sup> Incluye eventual colmatación del aprovechamiento en las parcelas consolidadas subedificadas.

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

\* Condiciones de parcelación:

No se autorizan subdivisiones de las parcelas "a.500" que den como resultado "sub-parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y/o prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.

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

Se formulará y tramitará un proyecto de urbanización único que definirá las obras a realizar en la "unidad de ejecución".

\* Responsabilidad de financiación de las "cargas de urbanización" (UE."MZ.01.1"):

Titulares de derechos de la UE."MZ.01.1".

\* Plazos de desarrollo y ejecución:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas.

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

## A.I.U. "MZ.021 MIRAMON (I)" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 1.343.845 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo de un "parque empresarial" concebido como una zona de implantación mixta de oficinas de empresa, industria de alta tecnología, y equipamientos públicos diversos, con el apoyo de servicios y equipamientos comerciales y recreativos, una zona residencial de baja densidad y un "parque" de gran extensión.
- \* Consolidación de los edificios existentes en el ámbito de intervención construidos: factoría de "Ibermática, S.A.", "Patronato San Miguel", "Torres de Arbide", "Policlínica Gipuzkoa", sedes de "Euskal Telebista (E.T.B.)" y de la "Orquesta de Euskadi" y depósito de abastecimiento de agua de "Oriaventa".
- \* Consolidación de las determinaciones establecidas en el "Plan Parcial del Sector 36.1 del Area de Miramón", aprobado definitivamente el 15 de Junio de 1993, así como en el Proyecto de Compensación formulado en su desarrollo y aprobado definitivamente el 3 de abril de 1995.
- \* Consolidación del trazado de la carretera San Sebastián-Hernani por Ayete y ampliación a cuatro carriles -dos en cada sentido con "mediana" intermedia- de la carretera San Sebastián-Hernani por los Hospitales, en el tramo afectado, modificando las condiciones de acceso respecto de las definidas por el precitado Plan Parcial.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

* <b><u>ZONA C.100/MZ.021</u></b> (Parque Empresarial)	<b>(Superficie: 1.304.470 m<sup>2</sup>)</b>
- <u>Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio"</u> :	
. "Edificabilidad zonal" (Normativa):	<b>0,15 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b>
. "Aprovechamiento edificatorio": edificios consolidados:	33.058 m <sup>2</sup> (t)
. "Aprovechamiento edificatorio" complementario de las parcelas consolidadas (Ibermática, Policlínica, E.T.B. y Orquesta de Euskadi, Depósito de Oriaventa, Patronato San Miguel y Torres de Arbide):	14.695 m <sup>2</sup> (t)
. "Aprovechamiento edificatorio" en parcelas nuevas:	
- Parcelas de "parque empresarial" ("Usos industriales" y "terciarios"):	99.518 m <sup>2</sup> (t)
- Parcela de "uso hotelero":	9.000 m <sup>2</sup> (t)
- Parcelas de "usos terciarios de servicio" ("Usos comerciales" y "recreativos"):	9.400 m <sup>2</sup> (t)
- Parcelas de "uso de vivienda":	30.000 m <sup>2</sup> (t)
	-----
Total (Nueva edificación)	162.613 m <sup>2</sup> (t)
. <b>"Aprovechamiento edificatorio" total:</b>	<b>195.671 m<sup>2</sup>(t)</b>

## A.I.U. "MZ.021" (Cont.)

- . Aprovechamientos dotacionales de titularidad pública: **14.200 m<sup>2</sup>(t)**
- Condiciones particulares de "Uso":
  - . Las viviendas se desarrollarán según tipologías "a.410" y/o "a.500".
  - . "Uso de vivienda" (n1 máx.): **200 viv.**
- \* **ZONA E.110/MZ.021** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 21.250 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.120/MZ.021** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 18.125 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "EN EJECUCION"**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL vigente (P. Parcial del Sector 36.1 del Area de Miramón con A.D. de 15/06/93)**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico"<sup>(1)</sup>:
  - Delimitación de "áreas de reparto": - El Area constituye un "área de reparto" única e independiente - **AR."UP.8"**.
  - "Aprovechamiento tipo": **0,1456 m<sup>2</sup>(t)("C.100")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación: - **"EN EJECUCION"** según las determinaciones del Plan Parcial de constante referencia.

<sup>(1)</sup> Se consolidan las determinaciones propuestas establecidas en el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 3 de abril de 1995.

## A.I.U. "MZ.021" (Cont.)

- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Reacondicionamiento de la plataforma de la Carretera San Sebastián-Hernani, urbanización del Paseo del borde de la Carretera de Ayete, en el tramo comprendido en el Area, y construcción del nuevo colector de aguas fecales hasta Anoeta a cargo de la propiedad de la misma (Costo estimado de las obras: 370,0 M.Ptas.)

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

- \* Se establece la "línea de edificación", que determina la separación mínima de las edificaciones, a 25,00 m del eje de la Carretera de los Hospitales -S.G. E.110/MZ.021- y a 50,00 m. del borde de la plataforma de la "Variante de San Sebastián".

A los terrenos comprendidos entre la "línea de edificación" citada y el límite del Sistema General E.110/MZ.021 se les asigna unas condiciones de Calificación Pormenorizada que permitan su consideración como "reserva de suelo" para futuras ampliaciones de calzada, o para la disposición de nuevos elementos de enlace con la red viaria del Sector.

- \* Los accesos al ámbito desde la Carretera de los Hospitales se modifican en relación con las determinaciones del Plan Parcial debiendo ceñirse a la solución recogida en el plano "2. Zonificación Global" de la presente Norma Particular.
- \* Se destinan a "sistema de espacios libres" de dominio y uso público -"f.110"- un mínimo de 600.000 m<sup>2</sup>, además de la dotación exigida reglamentariamente de "jardines" (15 m<sup>2</sup>/viv.) y "Áreas de juego y recreo" (3 m<sup>2</sup>/viv) en la zona residencial, y la correspondiente a "áreas peatonales" [4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>(t)] en la zona de "Parque Empresarial".
- \* Se destinan a "sistema de equipamiento comunitario" de dominio y uso público al menos 10.000 m<sup>2</sup> para uso de "parque deportivo", 5.000 m<sup>2</sup> para uso de "equipamiento escolar" (Centro de Preescolar y E.G.B.) y 10.000 m<sup>2</sup> para uso de "equipamiento social".
- \* En el Area Residencial la dotación de garajes y aparcamientos será de un mínimo de 1,5 plazas/viv. en el interior de las parcelas y de un mínimo de 0,5 plazas/viv. para el aparcamiento anejo a vías públicas (300 y 100 plazas respectivamente).
- \* Las parcelas de "parque empresarial" que se destinen a "usos industriales" requerirán una dotación de aparcamiento de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t) que se elevará a 2 plazas si se destinan a "usos terciarios". En el Area Central de Servicios ("Usos hoteleros", "comerciales", "recreativos" y de "equipamiento comunitario") esta dotación será de 1 plaza/33 m<sup>2</sup>(t).

## A.I.U. "MZ.022 MIRAMON (II)" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 142.110 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Implantación en el Area de un desarrollo "residencial" de "edificación aislada" -80 viv. en total-.
- \* Ampliación a cuatro carriles -dos en cada sentido con "mediana" intermedia- de la carretera Donostia-San Sebastián-Hernani por los Hospitales, en el tramo afectado, cuyo costo se financiará por la propiedad del Area -M<sup>o</sup> de Defensa-, en base a los acuerdos establecidos con el Ayuntamiento en el "convenio" urbanístico suscrito con fecha 28 de marzo de 1995.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA A.500/MZ.022

(Zona Residencial de Edificación Aislada)

(Superficie: 130.284 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,137 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. "Aprovechamiento edificatorio" resultante: **17.849 m<sup>2</sup>(t)**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I**
- "Altura de edificación": **11,00 m.**
- "Altura máxima a "aleros" o "cornisas" horizontales: **9,50 m.**

. Condiciones de "parcelación":

- "Superficie de parcela" mínima : **1.000 m<sup>2</sup>(p)**
- "Frente de parcela" al vial de acceso:
  - . "Superficie de parcela"  $\geq 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$ : **30,00 m.**
  - . "Superficie de parcela"  $\geq 1.000 \text{ m}^2(\text{p}) < 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$ : **25,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

- . "Uso de vivienda":
  - Intensidad máxima: **6,2 viv./Ha. (80 viv.)**
  - N<sup>o</sup> de "viviendas por "parcela":
    - . "Superficie de parcela"<sup>(1)</sup>  $< 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$ : **1 viv./parc.**
    - . "Superficie de parcela"<sup>(1)</sup>  $\geq 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$ : **2 viv./parc.**

## A.I.U. "MZ.022" (Cont.)

\* **ZONA E.110/MZ.022** (Carretera /S.G.) **(Superficie: 11.826 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (CUATRIENIO "I")**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN PARCIAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto": - El Area se incluye en el "área de reparto" **AR."UP.9"**, en la que se integran los terrenos clasificados como "Suelo Urbanizable Programado". Cuatrienio "I".
- "Aprovechamiento tipo": **0,1286 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación: - **CUATRIENIO "I"**
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Reacondicionamiento de la plataforma de la carretera San Sebastián-Hernani, en el tramo comprendido en el Area, a cargo de la propiedad<sup>(1)</sup>. (Costo estimado: 147,0 M.Ptas.)

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

Se establece la "línea de edificación" que determina la separación mínima de las edificaciones, a 25,00 m. del eje de la carretera de los Hospitales -S.G. E.110/MZ.022-. A los terrenos comprendidos entre la "línea de edificación" citada y el límite del Sistema General E.110/MZ.022 se les asignarán unas condiciones de Calificación Pormenorizada que permitan su consideración como "reserva de suelo" para futuras ampliaciones de la calzada, o para la disposición de nuevos elementos de enlace con la red viaria del Sector.

<sup>(1)</sup> Según "Convenio urbanístico" precitado.

## A.I.U. "MZ.031 IYOLA (I)" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 75.200 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del desarrollo residencial de tipología de edificación aislada, manteniendo básicamente el trazado viario y la "parcelación" existentes y la asignación genérica a ésta última de un régimen de "Edificación Residencial Aislada" con destino exclusivamente a edificios aislados de vivienda unifamiliar.

Se consolidan, sin embargo, las construcciones y los "aprovechamientos" que sobrepasan esas condiciones, y se plantea la regulación parcial del régimen de titularidad del sistema viario, estableciendo la titularidad pública de un tramo del mismo y una "servidumbre de uso público" en el resto de su trazado.

Asimismo, si resultase necesario, se formulará el correspondiente expediente expropiatorio para garantizar la "servidumbre de uso público" establecida.

- \* Ordenación de las posibilidades de complementación del desarrollo existente, mejorando las condiciones de vialidad en el ámbito, urbanizando consiguientemente el viario que se destina al dominio público en el que se ordena una dotación de aparcamiento en superficie y resuelve la circulación en el vial en "fondo de saco".
- \* El área se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones establecidas.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA A.500/MZ.031

(Residencial de Edificación Aislada)

(Superficie: 75.200 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>: **11.551 m<sup>2</sup>(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" "Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,20 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - "Perfil de la edificación": **III / I**
  - "Altura total de edificación": **10,00 m.**
    - . "Altura a Aleros" o "cornisas" horizontales": **8,50 m.**
- Condiciones de parcelación:

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo. No se han considerado los "aprovechamientos edificatorios" de las "parcelas" eventualmente subedificadas.

## A.I.U. "MZ.031" (Cont.)

- . Se consolida la parcelación existente, no autorizándose la subdivisión de las parcelas existentes, salvo aquellas comprendidas en la "unidad de ejecución" delimitada.
- . "Superficie de parcela" mínima<sup>(1)</sup>:
  - **1.500 m<sup>2</sup>(p)** (se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)
- . Condiciones de acceso:
  - Las parcelas contarán con acceso rodado directo desde el viario existente o remodelado.
- Se consolidan las edificaciones existentes que incumplan las condiciones de edificación y parcelación establecidas.
- Condiciones particulares de uso:
  - . Nº máximo de viviendas por parcela ("a.500"):
    - **1 viv.**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
    - **SUELO URBANO**
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
    - **EJECUCION DIRECTA**
  - \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
    - Delimitación de "áreas de reparto":
      - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."MZ.031.1", así como en los TA."MZ.031.2" TA."MZ.031.3" se incluyen en el "área de reparto" independiente **AR."SU.94"**.
- Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

<sup>(1)</sup> Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad pública establecidos.

## A.I.U. "MZ.031" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.94":

**0,2092 m<sup>2</sup>(t)("a.500")/m<sup>2</sup>**

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

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

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

\* Programa de Actuación:

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":

. Parcelas "a.500" consolidadas:

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

. Parcelas "a.500" proyectadas:

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

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

## A.I.U. "MZ.031" (Cont.)

\* Características del Uso de Vivienda:

- Número de viviendas existentes: **31 viv.**
- Número de nuevas viviendas: **4 viv.**
- Número de viviendas resultante: **35 viv.**

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

\* Parcelas "a.500":

- En las parcelas "a.500" se exigirá, como parte de la urbanización complementaria necesaria para la concesión de licencia de "primera utilización", la plantación de arbolado de especies autóctonas en su interior, debiendo disponerse como mínimo un árbol por cada 25 m<sup>2</sup>(t) edificados.
- Las parcelas "a.500" quedan sujetas a una "servidumbre de paso" de conductos de instalaciones generales al servicio del Area en una franja de 2,00 m. de anchura a partir de sus linderos.

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

Se deberá urbanizar el viario previsto en el UE."MZ.031.1" y adecuar las instalaciones de servicios urbanos por los particulares previamente a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento y a la concesión de las licencias de "primera utilización" de las nuevas viviendas.

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."MZ.031.1" definida en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, con una extensión de 8.875 m<sup>2</sup>, en la que se actuará por el sistema de "compensación".

\* Condiciones de parcelación:

No se autorizan subdivisiones de las parcelas "a.500" que den como resultado "sub-parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y/o prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.

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

Se formulará y tramitará un proyecto de urbanización único que definirá las obras a realizar en la "unidad de ejecución".

## A.I.U. "MZ.031" (Cont.)

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

Corresponderán a los beneficiarios de los "aprovechamientos" ordenados.

- \* Plazos de desarrollo y ejecución:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas.

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

## IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión y dominio.

## A.I.U. "MZ.032 IYOLA (II)" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 107.620 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo de un área residencial de edificación aislada de baja densidad, en la que se prevé la ordenación de 44 viviendas incluida la edificación existente (8 viviendas) que se consolida.
- \* Ordenación unitaria de los accesos al Area y al colindante ["MZ.031 Iyola (I)"]
- \* Consolidación del depósito de agua existente.
- \* Autorización del uso de "estación de servicio" en primera línea de la carretera de Hospitales.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA A.500/MZ.032 (Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 106.040 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Edificabilidad zonal": **0,125 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I**
- "Altura de edificación": **11,00 m.**
- "Altura máxima a aleros o cornisas horizontales": **9,50 m.**

. Condiciones de "parcelación":

- "Superficie de parcela" mínima : **1.200 m<sup>2</sup>(p)**
- "Frente de parcela" al vial de acceso:
  - . "Superficie de parcela"  $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **30,00 m.**
  - . "Superficie de parcela"  $\geq 1.200 \text{ m}^2(\text{p}) < 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **25,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

- . Se autoriza el uso "estación de servicio" de carretera con un aprovechamiento edificatorio máximo de 150 m<sup>2</sup>(t) en el frente de la Carretera de Hospitales siempre que el acceso a la parcela correspondiente no se realice desde la glorieta proyectada.

## A.I.U. "MZ.032" (Cont.)

- . Nº de "viviendas por "parcela":
  - "Superficie de parcela"<sup>(1)</sup>
    - < 1.800 m<sup>2</sup>(p): **1 viv./parc.**
    - "Superficie de parcela"<sup>(1)</sup>
      - ≥ 1.800 m<sup>2</sup>(p): **2 viv./parc.**

\* **ZONA E.110/MZ.032** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 1.580 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN PARCIAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto": - El Area se incluye en el "área de reparto" **AR."UP.10"**, correspondiente al "Suelo Urbanizable Programado". Cuatrienio "II"
  - "Aprovechamiento tipo": **0,1473 m<sup>2</sup>(t)("a.400")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación: - **CUATRIENIO "II"**
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - No se proponen acciones con ese carácter.

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

- \* El "depósito de agua" se consolida en su actual localización, uso y características.
- \* El viario interno del Area se proyectará de tal forma que permita resolver de forma unitaria el acceso tanto al Area de "Iyola (II)" como a "Iyola (I)" desde la carretera de Hospitales, conectando en cualquier caso el acceso existente en "Iyola (I)" con la nueva glorieta proyectada, y dando continuidad a la solución viaria prevista en el "unidad de ejecución" UE."MZ.031.1".

<sup>(1)</sup> Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad pública establecidos.

## A.I.U. "MZ.04 ILUNBE" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 75.520 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Ampliación del Area Deportiva de Anoeta con la dotación de instalaciones al aire libre compatibles en parte con el uso esporádico y puntual de dichas superficies con destino a aparcamiento al servicio de espectáculos a desarrollar en el Area citada, actuándose en tal caso, por "ejecución directa" del Plan General.
- \* Creación de una conexión peatonal directa con el Area de Anoeta por encima de la "variante".
- \* Eventual localización de una dotación de "equipamiento comunitario" en altura ("Plaza de toros", "parque móvil" municipal, etc.) para lo cual será preciso tramitar un "plan especial de ordenación".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA G.000/MZ.04 (Equipamiento Comunitario) (Superficie: 65.600 m<sup>2</sup>)

- Condiciones Particulares de Edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio"  
dotacional: 300 m<sup>2</sup>(t)

. Parámetros reguladores de  
la forma de la edificación:

- "Perfil de la edificación": I

- "Altura de la edificación": 4,00 m.

- "Dimensión máxima de  
la edificación": 20,00 m.

. Mediante la tramitación de un "plan especial de ordenación" se podrán modificar el "aprovechamiento edificatorio", de caracter dotacional así como los parámetros reguladores de la forma de edificación, asignados.

- \* ZONA E.120/MZ.04 (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 9.920 m<sup>2</sup>)

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

\* Clasificación del Suelo: - SUELO URBANIZABLE  
PROGRAMADO

\* Régimen de desarrollo y  
ejecución del planeamiento: - PLAN ESPECIAL (Opcional)  
"EJECUCION DIRECTA"  
Alternativa

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

- \* Condiciones generales de asignación de aprovechamientos urbanísticos:
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - El Area se incluye en el "área de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al "Suelo Urbanizable Programado". Cuatrienio "I".  
**0,1286 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>(1)**
  - Aprovechamiento tipo:  
**0,1286 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>(1)**
- \* Condiciones de programación:
- \* Condiciones de financiación:
  - **CUATRIENIO "I"**  
La financiación del desarrollo del Area correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

Las condiciones de Ordenación Pormenorizada se definirán en el correspondiente "plan especial", considerándose en el supuesto de no redactarse éste que la totalidad de la parcela resultante, excluido el viario, constituye una parcela "g.000".

<sup>(1)</sup> A los efectos de la asignación de "aprovechamientos" se tendrá en cuenta los "convenios" suscritos por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con diversos propietarios del Area y "Eroski S. Coop" con fecha 17 de Septiembre de 1.993.

**A.I.U. "MZ.05 CIUDAD SANITARIA" (Miramón-Zorroaga) (SUPERFICIE: 132.240 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Consolidación y reordenación del equipamiento hospitalario existente.
- \* Regulación de las condiciones de ampliación de la dotación sanitaria mediante la redacción de un "plan especial de ordenación".
- \* Adaptación de la red viaria y del aparcamiento.
- \* Consolidación de la edificación y viviendas denominadas "grupo Begiristain".

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

\* **ZONA G.000/MZ.05** (Equipamiento Comunitario /S.G.) **(Superficie: 109.828 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio" resultante:

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

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- "Edificabilidad zonal" (Normativa):

**1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil y altura de edificación":

- Las nuevas edificaciones no sobrepasarán el "perfil" y la "altura de edificación" de las existentes.

- Condiciones particulares de uso:

- Se consolidan los "usos residenciales" existentes (1.700 m<sup>2</sup>(t) -3 residencias colectivas-).

- Se autoriza el uso de "estación de servicios" de carretera con un "aprovechamiento máximo" de 150 m<sup>2</sup>(t) en el frente de la Carretera de Hospitales siempre que el acceso a la parcela correspondiente no se realice desde la glorieta proyectada.

\* **ZONA A.300/MZ.05** (Residencial de edificación abierta) **(Superficie: 5.052 m<sup>2</sup>)**

## A.I.U. "MZ.05" (Cont.)

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>: **2.805 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - Se consolidan las edificaciones existentes en sus condiciones actuales de "aprovechamiento edificatorio".
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Se consolidan los "perfiles" y "alturas de edificación" existentes en cada caso.
- Condiciones particulares de uso:
  - Se consolida el uso residencial limitándose el número de viviendas en 36.
- \* **ZONA E.110/MZ.05** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 7.960 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.120/MZ.05** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 9.400 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **PLAN ESPECIAL (opcional)<sup>(2)</sup> "EJECUCION DIRECTA" alternativa**
  - Se actuará por "expropiación" en el ámbito AE."MZ.05.1" delimitado en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -superficie estimada 21.364 m<sup>2</sup>-.

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

<sup>(2)</sup> Las actuaciones de reforma y adecuación de la edificación existente podrán realizarse en ejecución directa del Plan General, requiriéndose la formulación de un "plan especial de ordenación" para la estructuración viaria así como para la ordenación del "aprovechamiento edificatorio" de nueva planta susceptible de ejecución.

## A.I.U. "MZ.05" (Cont.)

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

La parcela correspondiente a la zona "A.300/MZ.05" constituye un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

### III. ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" (parcelas "a.300"):	<b>2.805 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Aprovechamiento en viviendas:	<b>2.244 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Aprovechamiento en garajes:	<b>561</b>
. Número de viviendas:	<b>36 viv.</b>
. Tamaño medio de vivienda:	<b>62,33 m<sup>2</sup>(t)</b>

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

## A.I.U. "MZ.06 AGERRE" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 247.720 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del existente, implementación y, nuevo desarrollo residencial de "edificación aislada" en el que se prevé la ordenación de un total de alrededor de 100 viviendas - 30 viviendas existentes-.
- \* Consolidación de las parcelas dotacionales existentes, con un "aprovechamiento edificatorio" estimado de 14.424 m<sup>2</sup>(t).
- \* Cesión a la titularidad pública del suelo correspondiente al "depósito de agua".
- \* Dotación de nuevos espacios libres, integrando en éstos el bosque de Agerreko-gaina.
- \* Mejora y ampliación de la red viaria existente.
- \* Consolidación de una "estación de servicio" junto a la "Carretera de los Hospitales".
- \* Previsión de la necesidad de ejecución del túnel artificial correspondiente al vial proyectado entre Hospitales y la vega del Urumea.
- \* La nueva edificación quedará condicionada a la previa aprobación de un P.E.R.I. que defina la ordenación de los nuevos desarrollos, y, las necesarias obras de urbanización a realizar; y garantice su ejecución con anterioridad a la concesión de licencias de primera utilización de las nuevas edificaciones.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.500/MZ.06** (Residencial de Edificación Aislada) **(Superficie: 238.720 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa)<sup>(1)</sup>:

- . Parcelas "g.000": **0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- . Parcelas "a.500": **0,15 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- . Parcelas "b.200": **0,06 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

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

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación": **III / I**
    - "Altura de edificación": **10,00 m.**
    - . "Altura a aleros" o "cornisas" horizontales: **8,50 m.**
  - Condiciones de "parcelación":
    - . "Superficie de parcela" mínima: **1.200 m<sup>2</sup>(p)** (se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima)
    - . "Frente de parcela" mínimo al vial de acceso:
      - "Superficie de parcela"  $\leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **25,00 m.<sup>(1)</sup>**
      - "Superficie de parcela"  $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **30,00 m.<sup>(1)</sup>**
  - Condiciones particulares de uso:
    - . Parcelas "a.500":
      - Superficie de parcela  $\geq 1.200 \text{ m}^2(\text{p}) \leq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **1 viv.**
      - Superficie de parcela  $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$ : **2 viv.**
- \* **ZONA E.120/MZ.06** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 9.000 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación "áreas de reparto": - Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado "TA."MZ.06.1" constituirán un "área de reparto" independiente -AR."SU.95"-.

<sup>(1)</sup> Se consolidan las "parcelas" existentes y ya edificadas que no alcancen el "frente" mínimo previsto.

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

Asimismo, el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.95":

**0,1500 m<sup>2</sup>(t)("A.500")/m<sup>2</sup>**

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

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

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

\* Condiciones de programación:

- Se establece un plazo máximo de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General, para la presentación del P.E.R.I. ante el Ayuntamiento.

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

\* El "plan especial de reforma interior" destinará al menos 32.500 m<sup>2</sup> de superficie con destino a espacios libres que se ubicarán tal y como se grafía en el plano "3. Zonificación Pormenorizada".

\* Se consolidan con destino a "gasolinera" y "usos complementarios" las "parcelas b.200" delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente libro, en el que se distinguen las áreas susceptibles y no susceptibles para la implantación de edificaciones y depósitos.

\* Se consolidan las "parcelas" de "equipamiento comunitario" existente, de acuerdo con lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente libro. El P.E.R.I. a formular podrá determinar eventuales ampliaciones de su superficie.

## A.I.U. "MZ.07 ZORROAGA" (Miramón-Zorroaga)

(SUPERFICIE: 162.180 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación, rehabilitación y reforma parcial de las construcciones existentes del patrimonio edificado destinándolos a "usos dotacionales", manteniendo el destino de una parte del mismo a "equipamiento asistencial" y, planteando destinos alternativos para el resto tales como la localización de la sede del Conservatorio Superior de Música.
- \* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de tipología de "bajo desarrollo".
- \* Consolidación de la ladera colindante con la Carretera de Hospitales como "parque urbano" con una extensión de 38.760 m<sup>2</sup>.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.400/MZ.07**  
(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 119.200 m<sup>2</sup>)**
  - Condiciones particulares de edificación:
    - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
      - "Edificabilidad Zonal" (Normativa):
        - . "Uso residencial" en parcelas "a.400": **0,085 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
        - . "Equipamiento comunitario" en "parcelas "g.000": **0,215 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
      - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
        - "Perfil de edificación": **El actual.** En caso de sustitución o nueva edificación no se sobrepasará el perfil III / I.
      - "Altura de edificación": Se consolida la actual. En caso de sustitución o nueva edificación no se sobrepasará la altura de 12,00 m.
    - Condiciones particulares de uso:
      - Nº máximo de "viviendas" (Parcelas "a.400"): **80 viv.**
- \* **ZONA F.100/MZ.07** (Parque Urbano /S.G.) **(Superficie: 38.760 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.120/MZ.07** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 4.220 m<sup>2</sup>)**

## A.I.U. "MZ.07" (Cont.)

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

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto": - La totalidad del Area constituirá un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.96"-.
  - "Aprovechamiento tipo": **0,085 m<sup>2</sup>(t)("A.400")/m<sup>2</sup>**
- \* Condiciones de programación: - Se establece un plazo máximo de cuatro (4) años para la presentación del P.E.R.I. ante el Ayuntamiento.

**A.I.U. "MZ.08 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN"**  
**(Tramo Miramón-Zorroaga)**

**(SUPERFICIE: 170.520 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Consolidación de la red viaria existente, eventual ampliación de las calzadas a tres carriles por sentido en la "Autopista Bilbao-Behobia" y previsión de enlace con "Hospitales".
- \* Consolidación de la pasarela peatonal de conexión de las Areas de "Anoeta" e "Ilunbe" sobre la "Autopista", recientemente ejecutada.

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA E.110/MZ.08** (Autopista /S.G.) **(Superficie: 167.700 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.120/MZ.08** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 2.820 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

**A.I.U. "MZ.09 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN"  
(Enlace Ilunbe)**

**(SUPERFICIE: 118.280 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Ordenación de la conexión viaria de Ayete y Miramón con el valle del Urumea y desde la "Variante de Donostia-San Sebastián", no programándose en el Plan, si bien se recoge la conveniencia de su ejecución en el momento que se cumplan las condiciones de entorno y oportunidad para la misma.
- \* Desarrollo de un área con destino a "equipamiento comunitario" y dotación de "aparcamiento" complementario (Ciudad Sanitaria, Anoeta, etc.)

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA G.000/MZ.09** (Equipamiento Comunitario) **(Superficie: 49.480 m<sup>2</sup>)**
  - Condiciones particulares de edificación:
  - Se definirán en su caso por el "plan especial de ordenación" a tramitar.
- \* **ZONA E.110/MZ.09** (Autopista, Autovía y Carretera /S.G.) **(Superficie: 68.800 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA** En cualquier caso el Sistema General Viario podrá ejecutarse con independencia del mismo.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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