

---

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL DOC.2.1 “NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”

---

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:

EGILEA / AUTOR:



JOSÉ MIGUEL TOLEDO ETXEPARE

AZAROA / 2017 / NOVIEMBRE

**SUMARIO**

**TOMO I**

**DOCUMENTO 1: MEMORIA.**

**ANEJO 1.- DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.**

**DOC. "2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"**

**TOMO II**

**ANEJO 2.- TEXTO NORMATIVO COMPARADO.**

**DOCUMENTO 1: MEMORIA**

**INDICE**

<u>0.- EQUIPO REDACTOR</u> .....	1
<u>1.- INTRODUCCIÓN.</u> .....	2
<u>2.- ANTECEDENTES.</u> .....	3
<u>3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS</u> .....	4
<u>4.- DISPOSICIONES NORMATIVAS URBANÍSTICAS GENERALES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN</u> .....	4
4.1.- CLASIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	4
4.2.- RELACIÓN DEL ARTICULADO Y SU GRADO DE MODIFICACIÓN. ....	5
4.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES.....	14
<u>5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.</u> .....	19

## **0.- EQUIPO REDACTOR**

La elaboración del presente documentó ha sido desarrollada por el técnico:

- José Miguel Toledo Etxepare.- Arquitecto

La dirección de las labores de redacción de este documento ha correspondido a la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia con D.Enrique Ramos, Concejal delegado y la dirección técnica de D. Juan Carlos Cuevas y D. Carlos Azcoaga.

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

Transcurridos siete años desde la entrada en vigor del Texto Refundido del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, el Ayuntamiento ha considerado necesario promover este expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referido exclusivamente al DOC.: "2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES", al objeto de adecuar su contenido a las nuevas condiciones y circunstancias que han ido acaeciendo durante este periodo en el ámbito jurídico, legislativo y normativo del urbanismo y la ordenación del territorio.

Así mismo, la modificación de las Normas Urbanísticas trata de corregir las numerosas incertidumbres, reticencias y ambigüedades que han ido siendo detectadas, en el transcurso de este periodo, en el desarrollo de las labores de control e interpretación técnica de sus determinaciones.

El contenido repetitivo y prescindible generalizado en la redacción de los artículos del documento, la compleja aplicación de criterios de medición y cómputo de aprovechamientos; combinando parámetros relacionados, con la geometría de las edificaciones y categorías de los usos asignados, y el exceso de pormenorización en algunos contenidos, son algunos de los aspectos que esta modificación pretende subsanar.

Han sido también modificados algunos aspectos que a la vista de su aplicación en el proceso de desarrollo urbanístico del Plan General se han demostrado excesivos incluso inviables o excesivamente onerosos (nº de plazas de aparcamiento de bicicletas por metro cuadrado de edificabilidad, distancias mínimas entre edificios en el suelo no urbanizable,.....)

La labor de "ajuste" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Donostia nos ha permitido así mismo adecuar algunas de sus determinaciones a las nuevas circunstancias socioeconómicas que caracterizan estos tiempos y que constituyen una tendencia a futuro que ahora podemos adaptar.

Nos referimos fundamentalmente a; las actuales características de disminución del tamaño medio de las unidades familiares y la proliferación de las unidades monoparentales y el importante crecimiento de la actividad turística del municipio y la proliferación de las actividades de hospedaje en la ciudad (actualización de la regulación del uso terciario hotelero en su conjunto, redimensión del tamaño de las viviendas promedio,...).

Muchas de las modificaciones propuestas están relacionadas con una nueva concepción de la política urbanística basada en la rehabilitación del patrimonio edificado y la mejora de las condiciones energéticas de las viviendas y la obtención del máximo provecho de los recursos dispuestos, frente a la expansión y el desarrollo basado en un mayor consumo de suelo.

En cualquiera de los aspectos señalados, las modificaciones propuestas no suponen un cambio sustancial en ninguno de los objetivos generales de ordenación del Plan General ni afectan al interés general del municipio.

## **2.- ANTECEDENTES.**

En el transcurso del periodo señalado desde la entrada en vigor del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián hasta la fecha se han ido produciendo los siguientes hechos que atañen al contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Entrada en vigor de nueva "Legislación Urbanística" (con incidencia en el desarrollo del Plan General)

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

-Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Otra Legislación Sectorial.

- Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de campings.
- Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.(sin referencia en las Normas Urbanísticas actuales)

Documentos Urbanísticos y de Ordenación Territorial aprobados definitivamente.

(En muchos casos únicamente afectan al contenido de las Normas Urbanísticas por la referencia que se hace de ellos en algunos artículos.)

Decreto 4/2016, de 16 de enero, de modificación de Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

- PTP de Donostia-San Sebastián (donostialdea-Bajo Bidasoa). Decreto 121/2016, de 27 de julio.
- PTS Agroforestal de la CAPV. Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.
- Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica y Mediterránea. Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- Resolución de 18 de marzo de 2016, del Director de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa a la concreción de las disposiciones del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales anuladas por la sentencia del TS de 3 de septiembre de 2015.
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Norma Foral 6/2014, de 3 de junio.
- PEPPUC de Donostia-San Sebastián. Acuerdo de 27 de febrero de 2014.

Sentencias judiciales con incidencia en el contenido del Plan General.

- Sentencia Administrativo Nº 373/2013, TSJPV, Sala de lo Contencioso, Sección 2, Recurso 216/201, de 21 de junio de 2013

### **3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Tal y como se ha expuesto en el apartado introductorio la presente modificación puntual del PGOU de Donostia pretende únicamente actualizar y corregir el denominado DOC.: "2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES" del citado Plan General para subsanar las deficiencias; de redacción reiterativa generalizada del texto, del contenido excesivamente pormenorizado de algunos aspectos sometidos a posterior desarrollo (contenido de las Ordenanzas necesarias para el adecuado control de la ejecución pormenorizada del Plan), de referencias normativas repetitivas, de aplicación de criterios confusos, de requerimientos y cuantificaciones excesivas y de todos aquellos aspectos ( de rango superior y obligada consideración) que se han ido produciendo a lo largo de los años transcurridos desde su entrada en vigor hasta la fecha.

Al objeto de pormenorizar todos estos aspectos mencionados, a continuación se relacionan la totalidad de los artículos que constituyen las Normas Urbanísticas Generales indicando el "aspecto" de las modificaciones propuestas en cada uno de ellos clasificándolos en los cinco diferentes tipos de modificación establecidos.

Además, de manera exhaustiva, se ha elaborado el "Anejo 2" a esta memoria que contiene el texto íntegro comparado de las Normas Urbanísticas vigentes (indicando el tipo de modificación prevista), junto al texto alternativo propuesto.

Para la comprensión global de las modificaciones introducidas se recomienda una lectura completa del texto elaborado y la comprobación de lo que se elimina, añade, modifica y lo que se mantiene. Este anejo constituye el documento más completo para poder comprender la modificación, en términos generales, propuesta.

Con independencia de estos contenidos justificativos de la modificación puntual del DOC.: "2.1.NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES" del PGOU de Donostia-San Sebastián, el "Anejo 1" a este expediente contiene el texto normativo alternativo propuesto. Texto refundido del citado documento que debe de sustituir al actualmente vigente en el momento de su aprobación y publicación.

### **4.- DISPOSICIONES NORMATIVAS URBANÍSTICAS GENERALES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN**

#### **4.1.- CLASIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.**

De acuerdo a lo señalado con anterioridad, las modificaciones propuestas se pueden clasificar según los apartados o aspectos siguientes:

#### **Artículos de las Normas Urbanísticas Generales**

- 1 Sin modificaciones
- 2 **Modificados**

#### **Clasificación de las modificaciones**

- 2.1  Corrección (eliminación) del texto por reiterativo.
- 2.2  Eliminación de contenido inadecuado (prescindible).
- 2.3  Actualización de referencias legislativas o de Planeamiento.
- 2.4  Modificaciones por criterio

#### 4.2.- RELACIÓN DEL ARTICULADO Y SU GRADO DE MODIFICACIÓN.

##### **INDICE:**

Pág./▶▶▶▶

##### TITULO PRIMERO

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.-	Ámbito de aplicación	1/
Artículo 2.-	Condiciones de vigencia	1▶
Artículo 3.-	Documentos del Plan General y carácter normativo u orientativo	
De los mismos	.....	2▶▶▶
Artículo 4.-	Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General	3▶▶
Artículo 5.-	Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación	6▶▶
Artículo 6.-	Modificación del Plan General.....	10▶
Artículo 7.-	Condiciones para la revisión del Plan General.....	12

##### TITULO SEGUNDO

##### RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO

##### CAPITULO PRIMERO. LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8.-	Sistematización general de los usos urbanísticos	14▶▶▶
Artículo 9.-	Contenido de los usos urbanísticos	17▶▶▶

##### CAPITULO SEGUNDO. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

##### Sección Primera.

##### RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 10.-	Las zonas globales y su sistematización.	46
Artículo 11.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“A.10 Residencial de casco antiguo”	47▶▶▶
Artículo 12.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“A.20 Residencial de Ensanche”	50▶▶▶
Artículo 13.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“A.30 Residencial de edificación abierta”	53▶▶▶▶
Artículo 14.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“A.40 Residencial de bajo desarrollo”	57▶▶▶
Artículo 15.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“B.10 Uso Industrial”	60▶▶

<b>Artículo 16.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“B.20 Uso Terciario” .....	63 ▶▶▶
<b>Artículo 17.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“D.10 Rural de protección especial” .....	66 ▶
<b>Artículo 18.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“D.20 Rural forestal” .....	69 ▶
<b>Artículo 19.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“D.30 Rural agro ganadera y de campiña” .....	71 ▶▶
<b>Artículo 20.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos” ....	74 ▶▶
<b>Artículo 21.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“E.10 Sistema general viario” .....	76 ▶
<b>Artículo 22.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“E.20 Sistema general ferroviario” .....	78 ▶
<b>Artículo 23.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“E.30 Sistema general portuario” .....	79 ▶
<b>Artículo 24.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“F.10 Sistema general de espacios libres urbanos” .....	80 ▶
<b>Artículo 25.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales” .....	82 ▶
<b>Artículo 26.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“G.00 Equipamiento comunitario (SG)” .....	85 ▶
<b>Artículo 27.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global	
	“H.00 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)” .....	87 ▶

### **Sección Segunda.**

#### **RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

<b>Artículo 28.-</b>	La calificación global y su determinación .....	88 ▶▶
<b>Artículo 29.-</b>	Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo .....	89 ▶

#### **CAPITULO TERCERO.**

##### **RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.**

<b>Artículo 30.-</b>	Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad .....	▶▶▶▶
<b>Artículo 31.-</b>	Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física .....	102 ▶

**TÍTULO TERCERO.**  
**LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN  
MATERIAL Y FORMAL  
DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**Sección Primera.**  
**RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS**

<b>Artículo 32.-</b>	Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.....	105	▶
<b>Artículo 33.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo".....	106	▶▶▶
<b>Artículo 34.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche" .....	109	▶▶▶
<b>Artículo 35.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" .....	127	▶▶▶
<b>Artículo 36.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" .....	132	▶▶
<b>Artículo 37.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.10 Uso industrial" .....	140	▶▶
<b>Artículo 38.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.20 Uso terciario" .....	144	▶
<b>Artículo 39.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.10 Red de comunicación viaria" .....	147	▶
<b>Artículo 40.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.20 Red de comunicación ferroviaria" .....	149	▶
<b>Artículo 41.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.30 Espacio portuario" .....	151	
<b>Artículo 42.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "e.40 Aparcamiento" .....	151	▶
<b>Artículo 43.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.10 Espacios libres urbanos" .....	153	▶
<b>Artículo 44.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.20 Espacios libres urbanos comunes" .....	154	▶
<b>Artículo 45.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.30 Cauces fluviales" .....	156	▶
<b>Artículo 46.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g.00 Equipamiento comunitario" .....	157	▶
<b>Artículo 47.-</b>	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas		

"h.00 Infraestructura de servicios" ..... 159 ▶

### Sección Segunda.

#### OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 48.- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales ..... 160 ▶▶

Artículo 49.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas ..... 163

### Sección Tercera.

#### CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 50.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada 164 ▶

Artículo 51.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano ..... 165

Artículo 52.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado..... 167

Artículo 53.- Formulación de estudios de detalle ..... 167

Artículo 54.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado..... 169

## CAPÍTULO SEGUNDO.

### RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### Sección Primera.

##### CRITERIOS GENERALES

Artículo 55.-	Términos y conceptos diversos y definición de los mismos .....	171	▶
Artículo 56.-	Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación .....	174	▶
Artículo 57.-	Criterios para la medición de la altura de edificación .....	176	▶
Artículo 58.-	Condiciones de edificación de carácter general .....	176	▶

#### Sección Segunda.

##### CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES (Parcelas "a")

Artículo 59.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales ("Parcelas a") .....	180	▶▶▶
Artículo 60.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales ("Parcelas a") .....	194	▶▶▶
Artículo 61.-	Tamaño mínimo y promedio de vivienda .....	199	▶▶▶

#### Sección Tercera.

##### CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES (Parcelas "b", "e.40", "g" y "h")

Artículo 62.-	Condiciones generales de uso .....	206	
---------------	------------------------------------	-----	--

#### Sección Cuarta.

##### CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Artículo 63.-	Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos ...	208	▶▶▶
---------------	---	-----	-----

## TÍTULO CUARTO.

### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64.-	Condiciones generales de edificación y uso .....	211	▶▶▶▶
Artículo 65.-	Carreteras y caminos rurales .....	215	
Artículo 66.-	Pistas para vehículos .....	217	
Artículo 67.-	Protección de la vegetación de interés y de la fauna .....	217	▶
Artículo 68.-	Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados por el planeamiento urbanístico .....	218	
Artículo 69.-	Protección de cauces fluviales .....	218	

Artículo 70.-	Implantación de construcciones móviles o prefabricadas .....	218	▶▶
Artículo 71.-	Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras .....	219	▶
Artículo 72.-	Criterios generales reguladores del régimen general de edificación .....	220	

**CAPÍTULO SEGUNDO.**  
**DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 73.-	Usos extractivos .....	220	
Artículo 74.-	Explotaciones agropecuarias-forestales comunes .....	220	▶▶▶
Artículo 75.-	Usos agrarios no profesionalizados.....	232	▶
Artículo 76.-	Usos forestales .....	234	
Artículo 77.-	Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas .....	234	▶
Artículo 78.-	Industrias agrarias autónomas e industrias de explotación del litoral .....	236	
Artículo 79.-	Usos residenciales autónomos .....	238	▶
Artículo 80.-	Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización .....	240	▶▶
Artículo 81.-	Campamentos turísticos .....	252	▶▶

**TÍTULO QUINTO.**

**CAPÍTULO PRIMERO.**  
**CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 82.-	Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales .....	256	
Artículo 83.-	Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística .....	257	
Artículo 84.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.1 Espacios y especies naturales protegidos" .....	257	▶
Artículo 85.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas" .....	263	▶
Artículo 86.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo" .....	265	▶
Artículo 87.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" .....	266	▶
Artículo 88.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.5 Ambitos de Protección de aguas subterráneas" .....	267	
Artículo 89.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.6 Ambitos de		

	protección paisajística” .....	267
<b>Artículo 90.-</b>	Régimen general de regulación del condicionante “C.7 Corredores ecológicos” .....	268 ▶
<b>Artículo 91.-</b>	Régimen general de regulación del condicionante “C.8 Areas inundables” ..	269 ▶▶
<b>Artículo 92.-</b>	Régimen general de regulación del condicionante “C.9 Areas de interés geológico” .....	270 ▶
<b>Artículo 93.-</b>	Régimen general de regulación del condicionante “C.10 Areas acústicas” ..	270 ▶
<b>Artículo 94.-</b>	Régimen general de regulación del condicionante “C.11 Areas de mejora ambiental” .....	271 ▶
Artículo 95.-	Régimen general de regulación del condicionante “C.12 Suelos potencialmente contaminados”	271
Artículo 96.-	Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.....	272

## **TÍTULO SEXTO.**

### **RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 97.-	Régimen de clasificación del suelo	273
Artículo 98.-	El suelo urbano y sus categorías	273
Artículo 99.-	El suelo urbanizable	275
Artículo 100.-	El suelo no urbanizable	275
Artículo 101.-	Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado	276
<b>Artículo 102.-</b>	Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incrementode edificabilidad	276 ▶
Artículo 103.-	Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada	278
<b>Artículo 104.-</b>	Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable ...	279 ▶

#### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

##### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 105.-	Criterios generales	280
<b>Artículo 106.-</b>	Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano	282 ▶
<b>Artículo 107.-</b>	Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	285 ▶
<b>Artículo 108.-</b>	Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable	286 ▶

**CAPÍTULO TERCERO.**

**RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

Artículo 109.-	Criterios generales	289
Artículo 110.-	Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano	290
Artículo 111.-	Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	291
Artículo 112.-	Los coeficientes de ponderación de usos	291 ▶▶

**CAPÍTULO CUARTO.**

**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Artículo 113.-	Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización	296 ▶
Artículo 114.-	Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización	297
Artículo 115.-	Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	298
Artículo 116.-	Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales	298

**CAPÍTULO QUINTO.**

**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 117.-	Ejecución de la edificación en suelo urbano .....	299 ▶
Artículo 118.-	Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.....	302 ▶

Artículo 119.-	Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable .....	303
Artículo 120.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento .....	305
Artículo 121.-	Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable...	309

**TÍTULO SÉPTIMO.**

**NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

Artículo 122.-	Protección e integración ambiental .....	310
Artículo 123.-	Criterios generales .....	310
Artículo 124.-	Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y natural..	311

**TÍTULO OCTAVO.**  
**NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO.**

<b>Artículo 125.-</b>	Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados ....	312 ▶
<b>Artículo 126.-</b>	Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados....	312 ▶▶
<b>Artículo 127.-</b>	Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo .....	313 ▶
<b><u>DISPOSICIONES ADICIONALES</u></b>	.....	314

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

<b>Primera.-</b>	Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General .....	316 ▶
<b>Segunda.-</b>	Consolidación transitoria de determinadas previsiones establecidas en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General .....	319

**ANEXOS (Gráficos)**

- 1.- Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".
- 2.- Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.21 Residencial de ensanche antiguo".

#### 4.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES MODIFICACIONES.

De acuerdo a la clasificación establecida para los diferentes grados de modificación señalados, y sin que sea exhaustiva la relación de artículos afectados (para el estudio completo de las modificaciones propuestas recomiendo la lectura del anejo 2 a este documento que contiene el texto completo comparado de las NN UU vigentes y modificadas.) a continuación se relacionan las principales modificaciones propuestas y que se corresponden a las:

**2.1** ► Modificaciones en la redacción del texto por redundancia, reiteración o perífrasis.

Ha sido una modificación generalizada, sin que destaque ningún artículo en concreto y únicamente tiene la intención de evitar la reticencia, sin que por ello se altere el contenido normativo del texto.

**2.2** ► Eliminación de referencias, condiciones y aspectos que se han considerado prescindibles por tratarse de estipulaciones no necesarias y que con el transcurso del tiempo han podido quedar obsoletas o por ser reiterativas y estar contenidas en otros artículos más pertinentes con el contenido en cuestión. También se ha considerado la eliminación de determinaciones que en una lectura actual se han considerado inadecuadas.

En este apartado caben destacar los:

**"Artículo 5.** Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación."

Se han eliminado las exhaustivas medidas a adoptar en el contenido de las futuras ordenanzas y las referencias a ordenanzas ya redactadas y aprobadas (implantación del uso de vivienda en distintas plantas de los edificios residenciales,...).

**"Artículo 6.** Modificación del Plan General."

Se han eliminado las referencias a la necesidad de incrementar los estándares dotacionales por incremento de la edificabilidad urbanística introduciendo la referencia a la nueva regulación que establece el Decreto 123/2012.

**"Artículo 9.** Contenido de los usos urbanísticos."

Se han eliminado las referencias a las condiciones de implantación de los usos industriales de 3ª, 4ª y 5ª categoría que se regulan en las condiciones de usos principales y compatibles de cada zona de uso global y en las establecidas para el suelo no urbanizable.

Se ha eliminado el uso de campamento turístico (esta actividad está englobada en el uso de camping como uno de los usos hoteleros).

**"Artículos 11-27.** Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales."

Se ha eliminado las referencias al régimen jurídico que se han considerado están referidas a la clasificación del suelo y no corresponden a la calificación global.

**"Artículo 28.** La calificación global y su determinación."

Se ha eliminado la condición complementaria que otorga el grado de ordenación estructural a las parcelas de tipología "b.20. Uso terciario".

Se ha eliminado el apartado 3 del artículo por confuso y prescindible.

Se han eliminado en los artículos referidos al régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas (**32-47**), las determinaciones contrarias a la sentencia del T.S de 3/09/15 (PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales).

**2.3** Cambios debidos a la actualización de las determinaciones; por las nuevas condiciones legislativas que alteran las referencias legales hasta ahora vigentes, por la entrada en vigor de planes de rango territorial y de desarrollo del propio Plan General (PEPPUC) y por las ordenanzas municipales ya redactadas y aprobadas.

En este apartado cabe destacar:

- Por la entrada en vigor del P.E.P.U.C. los Artículos: **3, 4, 30.4.A, 33.2.1, 35.2, 35.3.B, 74.3.B** y los correspondientes al TÍTULO OCTAVO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO; **125, 126, 127**.
- Por la "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de viviendas preexistentes", el mencionado "**Artículo 5**"
- Por la reciente "Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo", los:
  - "**Artículo. 5**": incorpora la necesidad de regulación de la implantación del nuevo uso de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.
  - "**Artículo.9**": redefine la relación de usos asimilados al uso de vivienda y la relación de usos y actividades que configuran el uso terciario "hotelero". Por relación con este artículo, se modifican todos aquellos que hacen referencia al uso hotelero.
  - "**Artículo 81**": en el que se regula la implantación de los campamentos turísticos que pasan a denominarse campings y quedan vinculados con la citada Ley de Turismo y el Decreto 396/2013, de 30 de junio, de ordenación de campings.
- Por el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se modifica el "**Artículo 6**" antes mencionado y numerosos artículos en los que adquiere la condición de legislación vigente de referencia:  
"**Artículo 9.6.H. Uso alojamiento dotacional**"  
"**Artículo 102.2.G**"  
"**Artículo 104.1.A**"
- Las modificaciones debidas a las referidas sentencias administrativas so:
  - Sentencia Administrativo Nº 373/2013, TSJPV, Sala de lo Contencioso, Sección 2, Recurso 216/201, de 21 de junio de 2013.  
  
"**Artículo 9.5.D**"  
"**Artículo 32.3.e**"  
"**Artículo 39.1, 39.3.1, 39.3.2**"  
"**Artículo 63.2.A-B-C, 63.3.B**"  
"**Artículo 112.2.F**"

- Resolución de 18 de marzo de 2016, del Director de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa a la concreción de las disposiciones del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales anuladas por la sentencia del TS de 3 de septiembre de 2015.

**"Artículo 12.3.B"**

**"Artículo 13.3.B"**

**"Artículo 15.3.B"**

**"Artículo 16.3.A"**

**"Artículo 34.4.B"**

**"Artículo 35.3.B"**

**"Artículo 37.3.B"**

**2.4** Las principales modificaciones de criterio propuestas en el articulado de las Normas Urbanísticas Generales de Plan General de Donostia-San Sebastián, recomendadas por los responsables técnicos municipales de su aplicación, para la mejora de su interpretación y el reajuste de los parámetros de exigencia establecidos en sus diferentes niveles de regulación urbanística, están referenciadas en los siguientes:

**"Artículo 8.- Sistematización general de los usos urbanísticos."**

Se propone modificar el apartado "2" del mismo para aclarar y ampliar la caracterización de los usos a los efectos de la regulación de su implantación. Se propone también eliminar los últimos párrafos del apartado "3" por considerarlo totalmente discrecional.

**"Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos."**

Además de las correcciones reseñadas anteriormente debidas a los aspectos mencionados, se propone:

- Incorporar al apartado "1" la definición expresa de lo que constituye el uso residencial.
- Modificar la denominación del uso hotelero por el de hospedaje considerando más adecuado el termino por constituir la función genérica del uso con independencia de las modalidades de alojamiento que se adopte para el desarrollo de la actividad.  
Esta modificación implica un cambio generalizado del termino en todo el texto de las Normas Urbanísticas Generales.
- Eliminar, en el apartado "1.A", "las pensiones con un máximo de doce (12) camas" de la relación de usos asimilados a vivienda e incorporar a los mismos el de los alojamientos en habitaciones de vivienda habituales para uso turístico.
- Eliminar por improcedentes los apartados "K" (referido al uso, de campamentos turísticos, ya eliminado como uso específico y sustituido por el de campings como modalidad de uso hospedaje) y "L" (inadecuado al objeto y contenido del artículo).

**Artículo 11.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.10 Residencial de casco antiguo"**

**Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.20 Residencial de Ensanche"**

**Artículo 13.-** Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta"

**Artículo 14.-** Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo"

En todos ellos se incorpora la exigencia de redacción de un PERU (Art 71 LS 2/2006) para los cambios de uso referidos a edificios completos que garantice la idoneidad de la propuesta y el porcentaje máximo de usos no residenciales(40%) en su ámbito de Actuación Urbanística.

**"Artículo 30.-** Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad."

Con carácter puntual se amplía la edificabilidad bajo rasante para las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias para poder cubrir mayores necesidades de servicio.

**"Artículo 31.-** Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física."

Se propone eliminar del apartado "1" los huecos de ascensores, de la relación de espacios computables de este apartado.

Se incorpora la exención del computo de aprovechamiento a los primeros 5,00 m2 de vuelos abiertos de todas las nuevas viviendas.

En ese mismo apartado "1" se propone incorporar al criterio de cómputo del 50% de los vuelos abiertos y retranqueos los que dispongan de cortinas de tela o cristal que no forme un cerramiento continuo con elementos de cierre entre paños.

También se propone admitir, a las viviendas actualmente existentes, el cierre de hasta 5,00 m2 de vuelos abiertos (de forma correcta y unitaria en todo el edificio) para mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas (deberán de compensar a la administración por el correspondiente porcentaje de incremento de la edificabilidad).

Se añaden dos nuevos apartados ("3" y "4") que trasladan el texto de la normativa urbanística general del anterior PGOU de Donostia-San Sebastián (16/11/1995), determinando el criterio de cómputo de la edificabilidad sobre y bajo rasante en aquellos términos.

**"Artículo 34.-** Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche."

Se corrigen algunos errores detectados y se eliminan las referencias a los términos entresuelo y semisótano cuya modificación corresponde al contenido del" Art.55".

**"Artículo 36.-** Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo."

Al objeto de evitar la interpretación imperativa en la iniciativa de ejecución de los cierres de los linderos del segundo párrafo del apartado 3.3.G, se propone modificar el texto exigiendo la adopción de los criterios mencionados cuando se pretenda ejecutarlos.

**"Artículo 55.-** Términos y conceptos diversos y definición de los mismos."

Se propone una revisión general de los términos y parámetros de la edificación.

Las modificaciones aquí propuestas implican la corrección de los mismos términos en los artículos posteriores (semisótano pasa a ser primera planta de sótano,...)

**"Artículo 61.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda."**

Se modifican las dimensiones de las viviendas promedio establecidas con anterioridad disminuyendo la superficie hasta los 50,0 m<sup>2</sup> en las tipologías a.10, a.2, a.30 y hasta los 75,0 m<sup>2</sup> en las de tipología a.4.

La propuesta pretende adecuar la oferta promedio de las viviendas existentes a la dimensión promedio de las unidades familiares actuales y futuras y permitir la rehabilitación funcional de las actuales viviendas sin necesidad de incrementar la edificabilidad de los distintos ámbitos de suelo residencial consolidado.

En el apartado "2.2.B", se incorpora, al criterio de número de viviendas autorizable para la tipología "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque" la tipología "a.401 Residencial de edificación adosada", igualando así el criterio establecido para ambas tipologías.

En el apartado "3.E" se propone eliminar el término "predominantemente" de su texto por ambiguo y contradictorio con lo señalado en el párrafo final del mismo apartado.

**"Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos."**

Además de las modificaciones propuestas en este artículo, debidas a la sentencia administrativa del TSJPV, antes señaladas, se propone reajustar las cuantías de las dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento de vehículos motorizados y bicicletas de los usos comerciales y los de actividades económicas y equipamiento respectivamente, por haberse constado el exceso de las cifras actuales.

**"Artículo 64.- Condiciones generales de edificación y uso."**

Se propone incorporar a la excepción señalada en el en los últimos párrafos del apartado "3.A" los usos de equipamiento comunitario y edificios de interés social, para los supuestos de construcciones e instalaciones que pueden ser reajustadas.

**"Artículo 74.- Explotaciones agropecuarias-forestales comunes."**

Se propone unificar las condiciones de separación y edificación (nº de plantas, altura, ocupación,...) de los invernaderos en las determinaciones establecidas en el apartado "5.D" con independencia de la técnica productiva (hidropónicos o no hidropónicos,...) eliminando la referencia a los mismos del apartado "5.C".

**"Artículo 77.- Usos e instalaciones vinculadas a las obras públicas."**

Se propone reducir la exigencia de dimensión de la parcela mínima, por considerar excesiva la señalada en el apartado "4" para la relación de usos e instalaciones que tienen esta consideración.

**"Artículo 80.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización."**

Se propone reducir las distancias de separación señaladas para los usos de equipamiento comunitario y usos terciarios establecidas en el apartado "3.E" por considerarlos excesivos.

### **5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

La precedente descripción de las modificaciones propuestas y las causas que las determinan, justifican por sí mismas la conveniencia y oportunidad de actualizar las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Donostia-San Sebastián, mediante la redacción y tramitación del correspondiente expediente de modificación puntual del Plan.

Las correcciones introducidas permiten así mismo resolver los problemas de interpretación para su aplicación que han padecido los técnicos municipales durante estos años de vigencia del Plan.

Por último debemos de indicar que las modificaciones propuestas no alteran ninguno de los criterios y objetivos de ordenación estructurante que caracterizan el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.

Donostia / San Sebastián, a Noviembre de 2017

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

**ANEXO 1 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**  
**DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"**  
**"2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"**