



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO SEGUNDO

Normas Particulares para las A.I.U.

"ALTZA" (AL)

**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 SEGUNDO

Normas Particulares para las A.I.U.

"ALTZA" (AL)

**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^a 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:

<u>ALTZA</u>	<u>Pág.:</u>
- A.I.U. AL.01 "La Herrera"	1
- A.I.U. AL.02 "Txingurri"	6
- A.I.U. AL.03 "Larratxo"	11
- A.I.U. AL.04 "Altza Gaina"	15
- A.I.U. AL.05 "Lardi Alde"	19
- A.I.U. AL.06 "Jolastokieta"	21
- A.I.U. AL.07 "Pikabea"	24
- A.I.U. AL.08 "Oleta"	27
- A.I.U. AL.09 "Arria"	33
- A.I.U. AL.10 "Carretera N-I (Tramo La Herrera/Buenavista)"	39
- A.I.U. AL.11 "Larres"	40
- A.I.U. AL.12 "Buenavista"	42
- A.I.U. AL.13 "Alto de Buenavista"	46
- A.I.U. AL.14 "Eskalantegi"	55
- A.I.U. AL.15 "Mendibil"	60
- A.I.U. AL.16 "Putxuzulo"	63
- A.I.U. AL.17 "Molinao"	67
- A.I.U. AL.18 "Papin"	71
- A.I.U. AL.19 "Landarro"	74
- A.I.U. AL.20 "Garbera"	76
- A.I.U. AL.21 "Esnabide"	80
- A.I.U. AL.22 "Don Bosco"	82
- A.I.U. AL.23 "Las Mercedes"	84
- A.I.U. AL.24 "Auditx-Akular"	89
- A.I.U. AL.25 "Luzuriaga"	91

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Este:

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

Oeste:

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

Libro Segundo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Altza" (AL)

A.I.U. "AL.01 LA HERRERA" (Altza)

(SUPERFICIE: 80.300 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se establece como objetivo prioritario la intervención en el Area desde criterios de recualificación espacial y urbana en orden a mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas.

Este objetivo deberá concretarse en la recuperación de los "espacios libres" y de las referencias como lugares de actividad e identidad.

- * En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:

- Mejora del acceso rodado al Area en particular y al barrio en general desde la "Avenida Alcalde José Elozegi", así como desde la "Variante", minimizando el impacto de los tráficos de paso. En particular se propone la unión de los Paseos de Herrera y Txingurri.
- Resolución de la problemática relacionada con el saneamiento en coordinación con la propuesta viaria y renovación, en general, de las redes de distribución de infraestructuras, evitando las inundaciones hasta la fecha frecuentes en la zona baja del barrio, aprovechando para ello la ejecución de la estructura viaria descrita en el párrafo anterior, y proponiendo estudiar la elevación de la rasante general en la Plaza de San Luis hasta la correspondiente al paso bajo la carretera "N-I".
- Reforma interior del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación generalizada de las construcciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaran "fuera de ordenación" o puedan declararse por el planeamiento pormenorizado, posibilitándose asimismo, intervenciones de sustitución y reordenación. Podría resultar así la ordenación de un total de 648 viviendas de las que 106 serían de nueva planta, mientras que 14 serían objeto de derribo.
- Transformación de los usos y edificios industriales existentes en "residenciales" y "terciarios" preferentemente.
- Reordenación de los aprovechamientos nuevos y sustitutorios de las edificaciones derribadas, mejorando las condiciones de habitabilidad, conformando los "espacios libres" públicos y liberando suelo dotacional.
- Promoción de iniciativa pública de viviendas con los objetivos de garantizar el realojo en el ámbito de los sectores de población afectados por situaciones de "fuera de ordenación", etc. motivadas fundamentalmente por el objetivo de recualificación global del barrio, así como de ofertar viviendas a precio limitado en el ámbito.
- Consolidación de los equipamientos existentes: frontón y escuelas, proponiéndose la ampliación de la dotación deportiva de estas últimas, como dotación para el barrio, así como la creación de un edificio singular de equipamiento en la "plaza de San Luis".
- Nueva definición y urbanización de la "plaza de San Luis" y de los recorridos peatonales que acceden a ella y a los apeaderos de R.E.N.F.E. y Eusko Trenbideak, elevando la rasante general de la plaza hasta el nivel de este último y abordando la problemática relativa a las "barreras urbanísticas" existentes.
- Ampliación de la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito.
-

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Formulación de un "plan especial de reforma interior" que concrete, ordene, priorice y defina las acciones a llevar a cabo, su gestión y su viabilidad económica; así como, en su caso, de un "programa estratégico de renovación integral" coordinado con aquél.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.300/AL.01** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 61.300 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **60.160 m²(t)**

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- TA."AL.01.1":

- . "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa): **0,80 m²(t)/m²**

- TA."AL.01.3":

- . "Edificabilidad sobre parcela aportada" (Normativa): **0,50 m²(t)/m²**

- Resto de parcelas:

Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente, salvo en las parcelas subedificadas situadas en el frente de la Avda. de Alcalde Elozegi en las que dicho aprovechamiento será el resultante de los parámetros que se indican a continuación.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan el "perfil" y la "altura" de las edificaciones existentes.

- TA."AL.01.1":

IV / II - 15,00 m

- TA."AL.01.3":

V(a) / II - 16,00 m⁽²⁾

- Parcelas subedificadas en el frente de la Avenida Alcalde Elozegi, medido en esta calle:

- . "Perfil de edificación":

IV(b) / II

- . "Altura de edificación":

14,00 m.

Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las parcelas "a.300".

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽²⁾ La altura de edificación máxima en el frente de la calle Bertsolari Txirrita en el punto más desfavorable no superará 12,50 m.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

. "Uso de vivienda":

- Número de viviendas:

. TA."AL.01.1":

18 viv.

. TA."AL.01.3":

88 viv.

- Régimen de "promoción"

TA."AL.01.3":

VPP ("Viviendas de Protección Pública")⁽³⁾

. "Usos terciarios":

Se autorizan en todas sus modalidades, con la sola excepción del "uso comercial" de 50 categoría.

. "Uso de garaje":

Se autoriza en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

El P.E.R.I. podrá autorizar su disposición en Planta Baja.

* **ZONA E.110/AL.01** (Carretera Interurbana /S.G.)

(Superficie: 7.960 m²)

* **ZONA E.120/AL.01** (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 4.040 m²)

* **ZONA E.200/AL.01** (Red Ferroviaria /S.G.)

(Superficie: 6.775 m²)

* **ZONA E.300/AL.01** (Zona Portuaria /S.G.)

(Superficie: 225 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

- **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE PASAIA**

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en la TA."AL.01.1" y en la TA."AL.01.3" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.1"-.

⁽³⁾ El "coeficiente medio" de venta será equivalente a "V.P.O." 1,40/1,54.

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.1":
 - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:

0,6990 m²(t)("A.300"-VPP)/m²

- 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:

- Iniciativa de planeamiento:
 - . P.E.R.I.:
 - . Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia:
- Formulación y presentación del planeamiento:
 - . P.E.R.I.:

- Ayuntamiento

- Junta de Obras del Puerto

- Un (1) año a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

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

- * El "plan especial de reforma interior" recogerá la ordenación prevista para el sistema general viario resolviendo en este el saneamiento mediante la creación de un nuevo colector.
- * El "plan especial de reforma interior" ordenará un "espacio libre" de superficie superior a 2.000 m² en el entorno próximo de la actual "plaza de San Luis".

A.I.U. "AL.01" (Cont.)

- * El "plan especial de reforma interior" contemplará la dotación de una zona deportiva y de "espacios libres" junto al Colegio "Romualdo de Toledo" ("Herrera Ikastetxea") con una extensión mínima de 4.000 m², así como una parcela con destino de "equipamiento comunitario" con un aprovechamiento mínimo de 1.400 m²(t).
- * El "plan especial de reforma interior" recogerá las soluciones concretas de mejora de los accesos a las estaciones de ferrocarril de R.E.N.F.E. y de Eusko Trenbideak, así como al frontón.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución se remiten al "plan especial de reforma interior" a redactar con las precisiones establecidas en el apartado anterior, referido a la totalidad del Area, excepción hecha de la superficie afectada por el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia, que definirá en esta la Ordenación Pormenorizada
- * Se declaran "fuera de ordenación" los edificios grafiados en tal situación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

A.I.U. "AL.02 TXINGURRI" (Altza)

(SUPERFICIE: 55.700 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo industrial existente definiendo las pautas para su eventual reconversión progresiva en "usos industriales" compatibles con los "residenciales" así como, preferentemente, en "usos terciarios".
- * Remodelación de la accesibilidad al Area en particular y al barrio en general, ordenando nuevas trazas viarias así como reservas de suelo que permitan completar nuevos movimientos para la circulación rodada.

En particular se propone unir los Paseos de Txingurri y Larratxo y remodelar a continuación de esta unión la traza del acceso desde la Variante, planteándose la opción de resolver asimismo un carril de salida a la misma en dirección a "La Herrera". Se proyecta igualmente ensanchar la sección viaria existente.

- * Consolidación de las edificaciones residenciales de tipología aislada existentes, autorizándose su sustitución o ampliación hasta agotar el "aprovechamiento" asignado, cabiendo la tramitación de un expediente de Normalización de fincas en aquellas situaciones afectadas por el nuevo viario.
- * Urbanización de los "espacios libres" resultantes de la propuesta de ordenación, preservando el arbolado existente junto a la "regata de Txingurri".
- * Definición de la dotación de plazas de aparcamiento para el Area.
- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto. En el caso de las "unidades de ejecución" delimitadas deberán formular previamente los correspondientes "proyectos de gestión".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.100/AL.02 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 44.700 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio"
zonal:⁽⁴⁾

39.413 m²(t)⁽⁵⁾

⁽⁴⁾ Dato de carácter informativo.

⁽⁵⁾ Se incluyen en el cómputo en su totalidad los aprovechamientos localizados en semisótanos, autorizándose adicionalmente la construcción de sótanos con destino exclusivo a usos complementarios de los principales en particular a aparcamiento.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Parcelas "b.100"
 - . Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa):

1,00 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
 - Parcelas "a.500"
 - . Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa):

0,20 m²(t)/m²(p). Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes cuya "edificabilidad" sea superior a la señalada.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "b.100":
 - . Nueva edificación:
 - "Perfil de edificación":

V / III
 - "Altura de edificación":

20,00 m.
 - Ocupación máxima de parcela:

60%
 - . Parcelas con edificación consolidada:

- Se consolidan, en cada caso, los "parámetros" de las edificaciones existentes.
 - Parcelas "a.500" (Condiciones de parcelación):
 - . Superficie de parcela mínima:

1.800 m²(p)
- Condiciones particulares de uso:
 - Se autoriza la implantación de "usos terciarios", salvo los "comerciales" de 5ª categoría, en las parcelas "b.100".
 - Se autoriza la construcción de hasta dos (2) viviendas por parcela de 1.800 m², consolidándose sin embargo las situaciones preexistentes que superen esta determinación.
 - Se autoriza el "uso de garaje" en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

- En las parcelas "b.100", en caso de nueva edificación, se dispondrá de una dotación mínima de aparcamientos de una (1) plaza por cada 50 m²(t).

- * **ZONA E.110/AL.02** (Autopista /S.G.) **(Superficie: 1.920 m²)**
- * **ZONA E.120/AL.02** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 9.080 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1", UE."AL.02.2" y UE."AL.02.3" constituirán en cada caso un "área de reparto" única e independiente - **AR."SU.3", AR."SU.4" y AR."SU.5"**.
 - Los terrenos comprendidos en el ámbito denominado TA."AL.02.4" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.6"**.
 - Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.3": **1,2342 m²(t)("b.100")/m²**
 - . AR."SU.4": **1,0000 m²(t)("b.100")/m²**

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

. AR."SU.5": **1,0000 m²(t)("b.100")/m²**

. AR."SU.6": **0,3273 m²(t)("a.300")/m²**

. "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-.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

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:⁽⁶⁾

- "Uso industrial" ("terciario"): **38.567 m²(t)**

- "Uso residencial":

. Parcelas "a.500" consolidadas: **846 m²(t)**

. Número de viviendas consolidadas: **4 viv.**

⁽⁶⁾ Datos con carácter informativo.

A.I.U. "AL.02" (Cont.)

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Se urbanizarán los nuevos "espacios libres" proyectados.
- * Se ejecutará el nuevo viario proyectado así como las nuevas infraestructuras, y en particular la de saneamiento.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimitan en el Area las "unidades de ejecución" UE."AL.02.1", UE."AL.02.2" y UE."AL.02.3", grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", con una extensión de 2.840 m², 9.480 m² y 5.440 m² respectivamente, en las que se actuará por el Sistema de Compensación.
 - Se delimita el ámbito denominado TA."AL.02.4", de 1.440 m², en el que se actuará por expropiación con el objeto de ejecutar el nuevo vial proyectado entre los Paseos de Larratxo y Txingurri.
 - Se delimita asimismo el "ámbito de expropiación" AE."AL.02.5", de 1.200 m², correspondiente a la propuesta de remodelación del Sistema General Viario relativo al acceso a la "variante".
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Se formularán "proyectos de obras ordinarias" para el desarrollo de la urbanización correspondiente a cada "unidad de ejecución".
 - El Ayuntamiento redactará un "proyecto de obras ordinarias" adicional para la ejecución del nuevo viario propuesto.
- * Programa de ejecución:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2** de las presente 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.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Los titulares de los derechos correspondientes en cada "unidad de ejecución" financiarán la urbanización de intervenciones en cada ámbito, correspondiendo al Ayuntamiento la urbanización externa a las mismas.

A.I.U. "AL.03 LARRATXO" (Altza)

(SUPERFICIE: 148.820 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del patrimonio edificatorio con sus actuales características y tipologías.
- * Consolidación de los "usos residenciales", "comerciales" y de garajes y regulación de los mismos, así como de aquellos compatibles con los predominantes.
- * Consolidación de las dotaciones de "espacios libres" existentes así como del "equipamiento docente", "deportivo" (frontón) y "social".
- * Reurbanización y previsión de construcción de un frontón en la zona residencial de Jolastokieta en coordinación con el desarrollo del Area de "Lardi-Alde".
- * Mejora de la accesibilidad rodada al Area, mediante acciones fundamentalmente ordenadas en Txingurri, La Herrera y la propia Area.
- * Consolidación como parcela con destino a guardería de vehículos del edificio construido con tal fin junto al nº 20 de la calle Bertsolari Txirrita.
- * Consolidación de las condiciones de Zonificación Pormenorizada y del "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada parcela por el planeamiento de desarrollo aprobado (Planes Parciales de Altza y Jolastokieta), adecuadas a la realidad ejecutada.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/AL.03

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 134.620 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽⁷⁾

239.167 m²(t)

- Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil y altura de edificación":

Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" existentes para cada edificación. En la parcela f.120 situada junto a la confluencia de la calle Leosiñeta con el paseo de Larratxo, se autoriza la edificación sobre la rasante del punto de cota inferior de su alineación hasta una

⁽⁷⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.03" (Cont.)

altura máxima de 9,00 m. e inferior a la rasante del punto de cota superior de su alineación, con el objeto de la construcción de garajes hasta un "aprovechamiento edificatorio" de 8.000 m²(t), medido "sobre" y "bajo rasante".

- Condiciones particulares de uso:

. "Uso de garaje":

Se autoriza su disposición en planta baja.

* **ZONA E.120/AL.03** (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 14.200 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

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

- "Aprovechamiento tipo":

. "Áreas 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.

A.I.U. "AL.03" (Cont.)

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 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 asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.400", "a.500" y "c.000" definidas en la presente Norma Particular.

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:⁽⁸⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300":

217.144 m²(t)

- Parcelas "a.400":

878 m²(t) - 807 m²(p)

- Parcelas "a.500":

523 m²(t) - 502 m²(p)

. Número de viviendas:

- Parcelas "a.300":

2.320 viv.

- Parcelas "a.400":

14 viv.

- Parcelas "a.500":

4 viv.

⁽⁸⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.03" (Cont.)

- "Usos terciarios":
("Usos comerciales" en "plantas bajas"):
 - . Existentes: **20.622 m²(t)**
- "Uso de aparcamiento"
(parcela "e.140"):**16.493 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" (zonas "f.110"):**4.640 m²**
 - . "Equipamiento comunitario"
(zonas "g.000"):
 - Colegio P. Larratxo:**4.000 m²(p) - 2.880 m²(t)**
 - Frontón:**338 m²(p)**
 - Diverso (en parcela "e.140"):**1.390 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La intervención en la parcela f.120 situada junto a la "Torre Blanca" con frente al paseo de Larratxo y a la calle Leosiñeta en la que se autoriza en subsuelo el uso de aparcamiento requerirá la previa aprobación de un "estudio de detalle" que precise las alineaciones de la ordenación proyectada en el supuesto de la ejecución de éstos.

A.I.U. "AL.04 ALTZA GAINA" (Altza)

(SUPERFICIE: 186.380 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente con sus actuales características, autorizándose la reconstrucción, con su "aprovechamiento" original, de los edificios situados en el entorno de la Parroquia.
- * Consolidación de los "usos residenciales", "comerciales" y de garajes y regulación de los mismos, así como de aquellos usos compatibles con los predominantes.
- * Consolidación de la dotación de "espacios libres" y de las dotaciones docentes, sanitaria y deportivas.
- * Actuación sobre el viario junto al "centro de salud", como consecuencia de la ejecución del nuevo acceso Este al barrio desde la "variante".
- * Consolidación del "Cementerio".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

*** ZONA A.300/AL.04**

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 166.340 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽⁹⁾

142.923 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" existentes para cada edificación.

- Condiciones particulares de uso:

El uso característico del Area será el "residencial" autorizándose la implantación de "usos terciarios" en todas sus modalidades -salvo en la de "grandes superficies comerciales"-, así como el "uso de garaje" en todas sus categorías.

⁽⁹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.04" (Cont.)

- * **ZONA E.120/AL.04** (Vía urbana /S.G.) (Superficie: 11.040 m²)
- * **ZONA G.000/AL.04** (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 9.000 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá 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-.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.400" y "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

A.I.U. "AL.04" (Cont.)

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.⁽¹⁰⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300":

. "Uso vivienda"

("plantas bajas" y "altas"):

122.775 m²(t)

. "Usos auxiliares" ("plantas bajas"):

6.829 m²(t)

. "Usos auxiliares y vivienda" ("planta sótano"):

18.599 m²(t)

. Total (computable

"sobre rasante"):

129.604 m²(t)

- Parcelas "a.400":

. Superficie parcelas "a.400":

2.378 m²

. "Uso vivienda"

("plantas bajas" y "altas"):

1.808 m²(t)

. "Usos auxiliares"

("planta sótano"):

152 m²(t)

- Parcelas "a.500":

. Superficie parcelas "a.500":

5.873 m²

. "Uso vivienda"

("plantas bajas" y "altas"):

4.438 m²(t)

. "Usos auxiliares"

("planta sótano"):

557 m²(t)

. Número de viviendas:

- Parcelas "a.300":

1.412 viv.

- Parcelas "a.400":

22 viv.

- Parcelas "a.500":

52 viv.

- "Uso comercial":

- Parcelas "a.300":

. En "plantas bajas":

7.073 m²(t)

. En "plantas de sótano":

7.247 m²(t)

⁽¹⁰⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.04" (Cont.)

- "Uso de garaje" (parcela "e.140"):
3.518 m²(t) ordenados liberando en superficie 2.000 m² de plaza con servidumbre de uso público.
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" ("f.110"):
3.160 m² (plazas de Larraundi y San Marcial)
 - . "Equipamiento comunitario" (parcelas "g.000"):
 - Privado:
 - . Escuela de la Construcción: **12.970 m² - 8.722 m²(t)**
 - . Parroquia de San Marcial: **810 m² - 1.190 m²(t)**
 - Público:
 - . Tenencia de Alcaldía: **158 m² - 348 m²(t)**
 - . Centro de Salud: **1.560 m² - 1.805 m²(t)**
 - . Hogar del Jubilado: **360 m² - 585 m²(t)**
 - . Frontón: **1.212 m² - 729 m²(t)**
 - . Bolatoki: **252 m²**
 - . Instituto: **7.000 m² - 5.481 m²(t)**
 - . Parvulario: **4.000 m² - 900 m²(t)**
 - . Colegio San José de Calasanz: **7.200 m² - 6.554 m²(t)**
 - . Cementerio: **9.000 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se autoriza -previa formulación de un "estudio de detalle" y, en su caso, de un proyecto de "normalización de fincas"- la reordenación de los edificios situados frente a la plaza de la Parroquia, con un "perfil de edificación" de "III / I" y una "altura de edificación" de 11,00 m

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de financiación:

Corresponderá al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián la financiación de las intervenciones de reurbanización a realizar.

A.I.U. "AL.05 LARDI ALDE" (Altza)

(SUPERFICIE: 34.834 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Integración del Area en su entorno próximo resolviendo en continuidad con el mismo la ordenación de nuevos "espacios libres" y de "equipamiento" completando los existentes en Roteta (Arria) y Jolastokieta (Larratxo), así como el trazado viario, interviniendo en la remodelación de la calle Bertsolari Txirrira y en su conexión con el ambulatorio y Altza Gaina.
- * Creación de un lugar central en el barrio de Altza y a escala de éste, con destino a la localización de "usos terciarios diversos", a ordenar previa transformación y sustitución de los "usos industriales" preexistentes, prohibiéndose expresamente las "grandes superficies comerciales".
- * Reordenación interior del Area y previsión de aparcamientos suficientes en razón de la nueva demanda.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA C.000/AL.05 (Terciario Diverso)

(Superficie: 34.834 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal":

17.417 m²(t)

- . Condiciones reguladoras del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Edificabilidad zonal" (Normativa):
 - Superficie de parcela ocupada:

0,50 m²(t)/m²

6.585 m²(po)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

III / II (Se autoriza un "perfil" de V / II en un 10% máximo de la superficie de parcela ocupada por la edificación)

- "Altura de edificación":

13 m. (Se autoriza una "altura" de 20,00 m en un 10% máximo de la superficie ocupada por la edificación)

- Condiciones particulares de uso:

- . Se autoriza el "uso de garaje" en sus "categorías" 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.
- . Se prohíben expresamente los "usos comerciales" de 5^a "categoría".
- . Se deberá disponer al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada 33 m²(t).

A.I.U. "AL.05" (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 (Aprobación Definitiva de 2 de junio de 1994) |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": | |
| - Delimitación de "áreas de reparto": | - El Area "AL.05" -TA."AL.05.1"- constituirá un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.8"-. |
| - "Aprovechamiento tipo": | - 0,5832 m ² (t)("C.000")/m ² |

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

- * Se consideran como tales los "espacios libres" (zonas "f.120") definidos en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- * La urbanización de la totalidad de los "espacios libres" así como la ejecución de un frontón en el Area se realizarán a cuenta de la "propiedad" del Area.
- * La ocupación del subsuelo se limita a un máximo de 7.000 m²(po).

A.I.U. "AL.06 JOLASTOKIETA" (Altza)

(SUPERFICIE: 37.940 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo industrial existente en el ámbito delimitado, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- * Consolidación de la parcela "residencial" preexistente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

*** ZONA B.100/AL.06 (Zonas Industriales Comunes)**

(Superficie: 37.940 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽¹¹⁾

30.418 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolidan las edificaciones existentes, tanto "industriales" como "residenciales", en sus actuales condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría, autorizándose la ampliación de aquellas parcelas subedificadas.

- "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa).⁽¹²⁾

0,68 m²(t)/m²

- Ocupación máxima de "parcela":

40%

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

III / I (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera el "perfil" señalado).

- "Altura de edificación":

13,00 m (Se consolida, sin embargo, la edificación existente que supera la "altura" señalada).

⁽¹¹⁾ Dato de carácter informativo.

⁽¹²⁾ Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada.

A.I.U. "AL.06" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

Se consolida la parcela residencial "a.300" existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento con destino a ocho (8) viviendas y bajos comerciales.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- SUELO URBANO

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":

- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá 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-.

A.I.U. "AL.06" (Cont.)

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.⁽¹³⁾

- "Uso industrial":

. "Aprovechamiento edificatorio":

- Existente:

27.157 m²(t)

- Proyectado (estimado):

2.221 m²(t)

. Parcela industrial:

32.520 m²

. Superficie de parcela ocupada:

16.434 m²

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

776 m²(t)

. Número de viviendas:

8 viv.

- "Usos terciarios"

("Usos comerciales" en "planta baja"
de parcela "a.300"):

264 m²(t)

⁽¹³⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.07 PIKABEA" (Altza)

(SUPERFICIE: 23.540 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del patrimonio edificado y urbanizado.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

*** ZONA A.300/AL.07**

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 18.340 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽¹⁴⁾

22.621 m²(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 de garaje" en "plantas bajas".

*** ZONA E.120/AL.07 (Vía Urbana /S.G.)**

(Superficie: 5.200 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

⁽¹⁴⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.07" (Cont.)

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- El ámbito denominado TA."AL.07.1" se
incluye en el "área de reparto"
AR."SU.6".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.6":

0,3273 m²(t)("a.300")/m²

. "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-.

A.I.U. "AL.07" (Cont.)

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.⁽¹⁵⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio"
(parcelas "a.300"):

17.411 m²(t)

. Número de viviendas:

157 viv.

- "Usos terciarios":
("Usos comerciales" en "plantas
bajas"):

5.210 m²(t)

⁽¹⁵⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.08 OLETA" (Altza)

(SUPERFICIE: 54.160 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del patrimonio edificado, así como de las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1991.
- * Ordenación de los suelos vacantes con destino residencial definiendo una "unidad de ejecución" en cuyo desarrollo se urbanizará una dotación de "espacios libres" de nueva creación en continuidad con la existente.
- * Consolidación como "espacio libre" de dominio y uso público de la plaza existente junto al ferrocarril y Kosta-Etxeberri, y tratamiento a modo de parque con itinerarios peatonales de la ladera que une dicha plaza con el paseo de Casares, así como de los vacíos urbanos colindantes con el parque de Arria.
- * Dotación de un frontón como "equipamiento deportivo" local.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AL.08 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 50.800 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽¹⁶⁾

49.882 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - UE. "AL.08.1":

0,37 m²(t)/m²("a.300")

- Ambito del "estudio de detalle" convalidado:

- Se convalidan los "aprovechamientos" asignados.

- Resto del Area:

- Se consolidan en cada caso los "aprovechamientos" existentes.

⁽¹⁶⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.08" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación":
 - Se consolidan los "perfiles" existentes en cada caso, previéndose para la UE."AL.08.1" los "perfiles" representados en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
 - "Altura de edificación":
 - Se consolidan las alturas existentes, definiéndose para la UE."AL.08.1" la "altura" representada en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
 - Condiciones particulares de uso:
 - No se autorizan los "usos industriales" incompatibles con los "usos residenciales".
 - Se autorizan los garajes en "planta baja".
 - En la UE."AL.08.1" se ordena un máximo de veinticuatro (24) viviendas.
- * **ZONA E.120/AL.08** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 3.360 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."AL.08.1" y en la TA."AL.08.2" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.6"**.

A.I.U. "AL.08" (Cont.)

- Asimismo cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.6":
 - 0,3273 m²(t)("a.300")/m²
 - . "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-.

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

Las zonas "f.120" delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" en el ámbito de la UE."AL.08.1" y de la TA."AL.08.2" se definen con rango de planeamiento 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"-.

A.I.U. "AL.08" (Cont.)

* Características de la ordenación:⁽¹⁷⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio"	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	39.424 m²(t)
- Parcela "a.300" en UE."AL.08.1":	3.022 m²(t)
- Parcelas "a.400" consolidadas:	1.413 m²(t) - 1.524 m²(p)
- Parcelas "a.500" consolidadas:	132 m²(t) - 1.520 m²(p)

. Número de viviendas

- Existentes consolidadas (Total):	533 viv.
. Parcelas "a.300":	511 viv.
. Parcelas "a.400":	20 viv.
. Parcelas "a.500":	2 viv.

- Nueva edificación (UE."AL.08.1"):	24 viv.
-------------------------------------	----------------

- "Usos terciarios":

("Usos comerciales" en "plantas bajas")

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	5.891 m²(t)
---	-------------------------------

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.110"):	760 m²
--------------------------------	--------------------------

. "Equipamiento comunitario" (zonas "g.000"):	
Frontón:	192 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se proyecta la urbanización de la totalidad del ámbito de la UE."AL.08.1" y en particular de la acera a ejecutar en su borde Sur y de los "espacios libres" ordenados en la ladera, así como la correspondiente a los "espacios libres" proyectados fuera de ella.

⁽¹⁷⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.08" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita en el Area la "unidad de ejecución" UE."AL.08.1", de 8.320 m² de extensión, en la que se actuará por el "sistema de compensación".

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

La urbanización de los "espacios libres" "f.120" se formulará a través la tramitación de "proyectos de obras ordinarias o complementarias" a los de edificación.

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

Los titulares de los derechos de la "unidad de ejecución" costearán en su totalidad las cargas de urbanización a realizar en su ámbito, correspondiendo al Ayuntamiento la financiación de las acciones urbanizadoras previstas fuera de aquélla.

- * Programa de 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.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AL.09 ARRIA" (Altza)

(SUPERFICIE: 165.040 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del patrimonio edificatorio existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento y volumetría (grupos Roteta, Arri Zahar, Los Boscos, Arri Berri, Santa Bárbara, etc.)
- * Consolidación de los "usos residenciales", "comerciales" y de garajes y regulación de los mismos, así como de aquellos usos compatibles con los predominantes citados.
- * Recualificación de la dotación de "espacios libres" existentes en la trama urbana y consolidación del parque de Arria recientemente urbanizado.
- * Consolidación de las dotaciones docente y cultural (Casa de Cultura de Casares) y obtención de Tomasenea como dotación local adicional.
- * Ordenación de nuevos aprovechamientos residenciales al este del Area, en Darieta, colmatando el vacío existente en la trama urbana, integrando el Grupo "Los Boscos" y el polideportivo con el "Alto de Buenavista" y ordenando nuevos "espacios libres".
- * Estos nuevos aprovechamientos residenciales se destinarán parcialmente a la ejecución de viviendas de protección pública.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AL.09** (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 150.200 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁸⁾: **148.814 m²(t)**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- UE. "AL.09.1":
"Edificabilidad" (referida a la totalidad de la "unidad"): **0,39 m²(t)/m²**

- Resto del Area: Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.

⁽¹⁸⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.09" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- UE. "AL.09.1":

- . Parcelas "a.400":

- "Perfil de edificación":

IV / II

- "Altura de edificación":

14,00 m

- . Parcelas "a.410" y "a.500":

- "Perfil de edificación":

III / I

- "Altura de edificación":

11,00 m

- Resto del Area:

- Se consolida el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.

- Condiciones particulares de uso:

- . "Uso de vivienda:

- Nº máximo de viviendas en la UE.:

46 viv.

- Nº de viviendas proyectadas en la UE. adscritas a "protección pública":

24 viv.

- "Aprovechamiento edificatorio" adscrito a viviendas de "protección pública" en la UE.:

40% (del total de la UE.)

- . "Usos terciarios":

Se autorizan en todas sus modalidades, con la única excepción de los "usos comerciales" de 5ª "categoría".

- . "Uso de garaje":

Se autoriza en todas sus "categorías".

- . La finca "Tomasenea" se destina a "equipamiento comunitario".

* **ZONA E.120/AL.09** (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 14.840 m²)

A.I.U. "AL.09" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

* Régimen de desarrollo y
ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN
GENERAL**

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en la
"unidad de ejecución" UE."AL.09.1" se
incluyen en el "área de reparto"
AR."SU.6".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.6":

0,3273 m²(t)("a.300")/m²

. "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-.

A.I.U. "AL.09" (Cont.)

- * Programa de Actuación: *** EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del 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 asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.400", "a.410" y "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

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:⁽¹⁹⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300" consolidadas:	126.227 m²(t)
- Parcelas "a.400" consolidadas [637 m²(p)]:	424 m²(t)
- Parcelas "a.400" proyectadas (UE."AL.09.1")	
V.P.P.:	2.452 m²(t)
V.P.L.:	1.532 m²(t)
- Parcelas "a.410" proyectadas (UE."AL.09.1"):	1.532 m²(t)
- Parcelas "a.500" consolidadas [1.979 m²(p)]:	560 m²(t)
- Parcelas "a.500" proyectadas (UE."AL.09.1"):	613 m²(t)
. Número de viviendas:	
- Existentes (total):	1.651 viv.
. Parcelas "a.300":	1.640 viv.
. Parcelas "a.400":	7 viv.
. Parcelas "a.500":	4 viv.

⁽¹⁹⁾ Datos con carácter informativo.

A.I.U. "AL.09" (Cont.)

- Proyectadas (total):	46 viv.
. Parcelas "a.400":	36 viv.
. Parcelas "a.410":	8 viv.
. Parcelas "a.500":	2 viv.
- "Usos terciarios": ("Usos comerciales" en "plantas bajas"):	
. "Aprovechamiento edificatorio":	15.474 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" ("f.110"):	33.216 m²
. "Equipamiento comunitario" (zonas "g.000")	
- Casa de Cultura Casares:	920 m²(p) - 1.080 m²(t)
- Tomasenea:	1.600 m²(p) - 688 m²(t)
- Docente Arri Berri:	2.275 m²(p) - 1.760 m²(t)
- Hogar del Jubilado (Santa Bárbara):	103 m²(t)
- Parcela "h.000" (subestación de Iberdrola):	1.750 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las alineaciones y rasantes de la nueva edificación se concretarán con la redacción de un "estudio de detalle" que respetará las condiciones de calificación pormenorizada establecidas y demás determinaciones.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se procederá a la urbanización del ámbito correspondiente a la UE."AL.09.1" delimitada.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AL.09.1", discontinua, con una extensión superficial de 15.972 m², en la que se actuará por el "sistema de compensación". Los edificios existentes dentro de su ámbito se declaran expresamente "fuera de ordenación", a excepción de "Tomasenea".

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

Las "obras de urbanización" previstas en la UE."AL.09.1" se formularán a través de un "proyecto de obras ordinarias".

A.I.U. "AL.09" (Cont.)

- * Responsabilidad de financiación de las "cargas de urbanización":

Las "obras de urbanización" corresponderán a los adjudicatarios de los aprovechamientos ordenados.

- * Plazos de ejecución:

Formulación y presentación de "proyectos de gestión": 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. "AL.10 CARRETERA N-I" (Tramo La Herrera/Buenavista) (SUPERFICIE: 59.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las redes viaria y ferroviaria existentes.
- * Ordenación de la solución de variante norte de Pasai Antxo.
- * Resolución del acceso rodado a Buenavista y Altza desde Pasai Antxo a doble nivel.
- * Consolidación de los aprovechamientos portuarios existentes y remisión de su ordenación a la redacción y tramitación de un Plan de Ordenación del Puerto de Pasaia.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA E.300/AL.10** (Zona Portuaria /S.G.) **(Superficie: 20.488 m²)**

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

Se consolida la edificación existente en sus actuales características autorizándose su sustitución. Se remite al Plan Especial de Ordenación del Puerto de Pasaia la concreción de las intervenciones.

- * **ZONA E.110/AL.10** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 20.176 m²)**

- * **ZONA E.200/AL.10** (Red Ferroviaria /S.G.) **(Superficie: 18.736 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

- * Régimen de desarrollo y
ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL EN LAS ZONAS "E.110" Y "E.200"

- PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO DE PASAIA, para el Sistema General Portuario incluyendo el territorio perteneciente a los términos municipales de Pasaia y otros municipios.

A.I.U. "AL.11 LARRES" (Altza)

(SUPERFICIE: 36.760 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de la dotación de "equipamiento docente" correspondiente a la Ikastola Oleta.
- * Consolidación y ampliación de la dotación de "equipamiento deportivo", ordenando un Area recreativa de esparcimiento con piscinas al aire libre.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/AL.11** (Equipamiento Comunitario /S.G.)

(Superficie: 36.760 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . Se consolida la edificación existente, limitándose las nuevas intervenciones a una edificabilidad máxima sobre parcela de 0,5 m²(t)/m²(p).
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los "perfiles" y "alturas de edificación" existentes previéndose un "perfil" III / I para la nueva edificación posible.

- Condiciones particulares de uso:

Se destina preferentemente a "usos deportivos" y "docentes".

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- SUELO URBANO

- EJECUCION DIRECTA

A.I.U. "AL.11" (Cont.)

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:

- Dotaciones:

. Polideportivo Altza ("g.220"):	8.160 m²(p) - 4.503 m²(t)
. Colegio Público Oleta ("g.110"):	7.000 m²(p) - 3.747 m²(t)
. Parcela "g.000":	13.280 m²(p)

A.I.U. "AL.12 BUENAVISTA" (Altza)

(SUPERFICIE: 41.959 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del "uso residencial" existente en el Area y sustitución de los usos incompatibles con éste, en particular de aquéllos de carácter "industrial".
- * Rehabilitación de la edificación y reforma interior del ámbito para lo cual se redactará un "plan especial de reforma interior" que valorará las aptitudes de la edificación existente cuyo uso se proyecta modificar para su eventual adecuación a los nuevos previstos.
- * Ordenación de nuevos aprovechamientos residenciales en sustitución de la edificación a derribar, destinándose en parte a la ejecución de viviendas de protección pública y autorizándose en cualquier caso su transformación en "usos terciarios" incluso en "plantas altas": oficinas, hoteles, etc.
- * Dotación de "espacios libres" de uso público, ordenando itinerarios peatonales y zonas estanciales.
- * Conexión peatonal de la plaza de San Antonio con la calle Eskalantegi paralelamente a la Avenida de Buenavista, reordenando las traseras de la edificación existente.
- * Mejora de la accesibilidad rodada y peatonal, y regulación de la dotación y accesibilidad de garajes.
- * Ordenación de una parcela con destino a "equipamiento comunitario".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AL.12** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 35.779 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽²⁰⁾: **55.667 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - TA."AL.12.1":
"Edificabilidad" referida a la totalidad del ámbito: **1,25 m²(t)/m²**
 - Resto del Area:
 - Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.

⁽²⁰⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.12" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **V / II⁽²¹⁾**
 - "Altura de edificación": **17,00 m⁽¹⁾**Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las parcelas "a.300".
- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio" adscrito a viviendas de "protección pública" en el ámbito TA."AL.12.1": **9.000 m²(t)**
 - Nº mínimo de viviendas adscritas al régimen de "protección pública": **100 viv.**
 - . "Usos terciarios":

Se autoriza su implantación en las modalidades de "usos hoteleros", "oficinas" y "comerciales", con excepción, en este último supuesto de los de 5ª "categoría".
 - . "Uso de garaje":

Se autoriza en todas las "categorías" previstas.
El P.E.R.I. podrá autorizar su disposición en planta baja.

* **ZONA E.110/AL.12** (Carretera Interurbana /S.G.) **(Superficie: 6.180 m²)**

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":
 - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" TA."AL.12.1" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.9"-.

⁽²¹⁾ Será facultativo del P.E.R.I. consolidar los "perfiles" y "alturas de edificación" superiores.

A.I.U. "AL.12" (Cont.)

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.9":

1,1647 m²(t)("A.300")/m²

. "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:

- Plazo de formulación y presentación del P.E.R.I.:

CUATRIENIO "I"

* 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 P.E.R.I. destinará al menos el 20% de la superficie de su ámbito a "espacios libres" y ordenará una dotación mínima de 1.400 m²(t) con destino a "equipamiento socio-cultural".

* El P.E.R.I. resolverá la accesibilidad a los garajes existentes y proyectados en la edificación consolidada de tal forma que se evite la formación de vados continuados en la Avenida de Buenavista.

A.I.U. "AL.12" (Cont.)

- * Se delimita en el ámbito del P.E.R.I. el TA. "AL.12.1" que se define en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" y cuya extensión superficial es de 31.649 m².
- * Las alineaciones máximas establecidas para la rehabilitación o sustitución de los edificios existentes no incluidos en la TA. "AL.12.1" serán las definidas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas".
- * Se autorizan exclusivamente vuelos abiertos de una profundidad máxima de 0,60 m. y de una longitud máxima de 2,00 m. que ocupen como máximo el 40% del desarrollo en planta de la fachada.

A.I.U. "AL.13 ALTO DE BUENAVISTA" (Altza)

(SUPERFICIE: 80.955 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación, saneamiento y colmatación del desarrollo urbano del Area ordenando tanto las nuevas implantaciones en parcelas inedicadas con aprovechamientos residenciales con tipologías de baja densidad como la rehabilitación y reforma del patrimonio existente, ordenando un total de 155 viviendas de las que 76 viviendas se proyectan de nueva planta.
- * Mejora de la red viaria e infraestructural, garantizando la accesibilidad y jerarquizando los itinerarios, diferenciándolos en rodados, peatonales y mixtos o de coexistencia.
- * Dotación y urbanización de "espacios libres" de carácter local.
- * Dotación de una parcela de "equipamiento comunitario" con destino preferente a la creación de un conjunto residencial de iniciativa pública destinado a personas ancianas con residencia de carácter asistencial unida opcionalmente a apartamentos.
- * Consolidación del Colegio de la Anunciata como "equipamiento comunitario" en sus actuales condiciones de aprovechamiento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.400/AL.13

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 80.955 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽²²⁾.

19.811 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

Se consolidan las edificaciones existentes en sus condiciones actuales de aprovechamiento, salvedad hecha de aquellas que se declaran fuera de ordenación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas", definiéndose a continuación de forma particular las condiciones de aplicación en los ámbitos que se señalan seguidamente.

⁽²²⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Se consolidan los "perfiles" y "alturas" de la edificación existente, salvo los correspondientes a los edificios fuera de ordenación y a aquellos incluidos en los ámbitos que se señalan a continuación.
- Condiciones particulares de aplicación en "unidades de ejecución" y parcelas de nueva edificación:
- . UE."AL.13.2 Mutiozabal" (parcelas "a.500") (Superficie: 2.520 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,35 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **4 viv.**
 - Tamaño mínimo de parcela: **650 m² (2 viv.)**
500 m² (1 viv.)
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Frente mínimo a vial": **20,00 m**
 - "Retiros": **5,00 m.** (Se autoriza, sin embargo, la construcción adosada de un máximo de dos (2) viviendas).
- . UE."AL.13.3 Zuluaga" (parcelas "a.500") (Superficie: 4.360 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,30 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **6 viv.**
 - Tamaño mínimo de parcela: **650 m² (2 viv.)**
500 m² (1 viv.)
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Frente mínimo a vial": **20,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.** (Se autoriza, sin embargo, la construcción adosada de un máximo de dos (2) viviendas).
- . UE."AL.13.4 Berratxo-Azpi" (parcelas "a.410") (Superficie: 8.337 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,27 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **15 viv.**
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Fondo máximo de edificación": **10,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.** (frente)
3,00 m. (laterales) (Se autoriza, sin embargo, la construcción adosada).

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

- . UE."AL.13.5 Eskalantegi Goia"
(parcelas "a.300") (Superficie: 9.750 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,25 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **18 viv.**
 - "Perfil de la edificación": **IV / I**
 - "Altura de edificación": **13,00 m.**
 - "Fondo máximo de edificación": **16,00 m.**
 - "Frente máximo de edificación": **40,00 m.**
- Se autoriza la disposición de "patios interiores" según art1 3.2.1.4.
- . UE."AL.13.6 Lorete" (parcelas "a.410") (Superficie: 8.940 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,36 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **18 viv.**
 - Tamaño mínimo de parcela: **150 m²**
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Fondo máximo de edificación": **10,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.** (Se autoriza, sin embargo, la construcción adosada).
- . UE."AL.13.7 Regina/Concepción"
(parcelas "a.500") (Superficie: 2.040 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,44 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **4 viv.**
 - Tamaño mínimo de parcela: **300 m² (2 viv.)**
250 m² (1 viv.)
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.** (Se autoriza, sin embargo, la construcción adosada de un máximo de dos (2) viviendas).
- . TA."AL.13.8 Berratxo" (parcelas "a.400") (Superficie: 4.489 m²)
- Edificabilidad sobre parcela aportada (Normativa): **0,31 m²(t)/m²**
 - Número máximo de viviendas: **12 viv.**
 - "Perfil de la edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Fondo máximo de edificación": **10,00 m.**
 - "Frente máximo de edificación": **20,00 m.**
 - "Retiros": **3,00 m.**
 - Se autoriza el "uso de garaje" en sus categorías 10 y 20.

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

* Régimen de desarrollo y
ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN
GENERAL**

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- La parcela denominada TA."AL.13.1" se
incluye en el "área de reparto"
AR."SU.6".

- Los terrenos comprendidos en cada una
de las "unidades de ejecución"
UE."AL.13.2", UE."AL.13.3",
UE."AL.13.4", UE."AL.13.5",
UE."AL.13.6" y UE."AL.13.7", y en la
parcela TA."AL.13.8", constituirán cada
uno de ellos un "área de reparto" única
e independiente denominados
respectivamente: **AR."SU.10",
AR."SU.11", AR."SU.12", AR."SU.13",
AR."SU.14", AR."SU.15" y
AR."SU.16"**.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.6":	0,3273 m²(t)("a.300")/m²
. AR."SU.10":	0,3500 m²(t)("a.500")/m²
. AR."SU.11":	0,3000 m²(t)("a.500")/m²
. AR."SU.12":	0,2700 m²(t)("a.410")/m²
. AR."SU.13":	0,2500 m²(t)("a.300")/m²
. AR."SU.14":	0,3600 m²(t)("a.410")/m²
. AR."SU.15":	0,4400 m²(t)("a.500")/m²
. AR."SU.16":	0,3100 m²(t)("a.400")/m²

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

- . "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 Plan General.

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

- * En las "unidades de ejecución" UE."AL.13.4", UE."AL.13.5" y UE."AL.13.6" se destinarán a dotación de "espacios libres" de carácter local las siguientes superficies mínimas: 4.220, 4.960 y 430 m² respectivamente.
- * El nuevo trazado viario proyectado como acceso al ámbito desde la parte alta de Altza se define en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" con rango de planeamiento general.
- * Se asigna ese mismo rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.300", "a.410" y "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

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.⁽²³⁾

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.300":	
. Consolidadas:	2.257 m²(t)
. Nueva planta:	2.437 m²(t)
- Parcelas "a.400":	
. Consolidadas:	2.750 m²(t)
. Nueva planta:	1.391 m²(t)
- Parcelas "a.410":	
. Consolidadas:	-
. Nueva planta:	4.971 m²(t)
- Parcelas "a.500":	
. Consolidadas:	3.269 m²(t)
. Nueva planta:	2.736 m²(t)
. Número de viviendas:	
- Existentes consolidadas:	79 viv.
- Nueva planta:	76 viv.
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" ("f.110"):	3.420 m² (Berra) 4.220 m² (Berratxo-Azpi)
. "Equipamiento comunitario" ("g.000"):	
- Colegio La Anunciata (privado):	5.451 m²(p) - 5.569 m²(t)
- Parcela "Berra" (público):	8.440 m²(p) - 8.440 m²(t)

⁽²³⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se definen de forma pormenorizada en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular, las condiciones relativas a la UE."AL.13.5 Eskalantegi Goia" pudiendo adaptarse éstas mediante la tramitación de un "estudio de detalle".
- * En la parcela "g.000" -Berra- de 8.440 m² de extensión se autoriza un aprovechamiento de 8.440 m²(t) con un "perfil de edificación" máximo **IV(a)** / I y una "altura de edificación" de 16,00 m, estableciéndose para la planta de "ático" un retranqueo de 2,00 m con relación a la línea de fachada en todo su perímetro exterior.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Se plantea la ejecución de la vialidad rodada e itinerarios peatonales establecidos en la ordenación pormenorizada, así como de los "espacios libres".
- * Se plantea la ejecución coordinada de las obras de implantación de infraestructuras de servicio al Area.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."AL.13.2", "AL.13.3", "AL.13.4", "AL.13.5", "AL.13.6" y "AL.13.7". En todas ellas -grafiadas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución"- se actuará mediante el "sistema de compensación".
 - Se actuará mediante "expropiación" en el TA."AL.13.1".

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se declara fuera de ordenación el edificio "Mutiozabal Enea", así como las construcciones auxiliares grafiadas en tal situación en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

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

Para cada "unidad de ejecución" se redactará un proyecto de urbanización a coordinar con los colindantes sobre la base de la ordenación prevista.

A.I.U. "AL.13" (Cont.)

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

Las cargas de urbanización corresponderán a los propietarios en cada ámbito correspondiente a una "unidad de ejecución", financiando el Ayuntamiento el viario de nueva creación no incluido en las mismas así como el "equipamiento comunitario" previsto.

- * Plazos de ejecución:

Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización" y "edificación" se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AL.14 ESKALANTEGI" (Altza)

(SUPERFICIE: 49.425 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del patrimonio edificado en sus actuales condiciones de ocupación, "perfil" y volumetría y urbanización del frente de la calle Eskalantegi.
- * Resolución de la accesibilidad rodada al Colegio de "La Anunciata".
- * Transformación de los "usos industriales" -no compatibles con el uso predominante "residencial"- en "usos residenciales" y "terciarios", o en otros "industriales" compatibles.
- * Ordenación de una zona verde con destino a parque en la trasera Oeste de la edificación residencial asentada en la zona Sur del ámbito, así como una parcela de equipamiento.
- * Eventual reordenación de las condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" mediante la formulación de un "plan especial de reforma interior".
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de la presente Norma Particular.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AL.14 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 49.185 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽²⁴⁾

36.512 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- UE. "AL.14.1":
- Resto del Area:

5.220 m²(t)

- Se consolida, en cada caso, el "aprovechamiento" existente.

⁽²⁴⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.14" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - UE."AL.14.1":
 - . "Perfil de edificación": **IV(a) / I**
 - . "Altura de edificación": **16,50 m**
 - . "Fondo de edificación" ("plantas altas"): **12,00 m**
 - Resto del Area:
 - Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las edificaciones existentes, y se autoriza la disposición de "patios interiores".
 - Condiciones particulares de uso:

El uso característico del Area será el "residencial" autorizándose la implantación de "usos terciarios" en todas sus modalidades, excepción hecha de los "usos comerciales" de 5ª categoría.
- * **ZONA E.200/AL.14** (Red Ferroviaria /S.G.) **(Superficie: 240 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
 - * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL⁽²⁵⁾**
 - * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en el ámbito UE."AL.14.1" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.17"**.
- Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

⁽²⁵⁾ Eventualmente podrá redactarse un "plan especial de reforma interior" del Area con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de regular, en su caso, la ordenación y los usos de "plantas bajas".

A.I.U. "AL.14" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.17":

0,4837 m²(t)("b.100")/m²

- . "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-.

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.⁽²⁶⁾

- "Uso de vivienda":

- . "Aprovechamiento edificatorio"
(parcelas "a.300"):
 - Consolidadas:
 - Nueva planta:

25.557 m²(t)

4.472 m²(t)

- . Número de viviendas:
 - Consolidadas:
 - Nueva planta:

291 viv.

48 viv.

⁽²⁶⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.14" (Cont.)

- "Usos terciarios"
("Usos comerciales" en "plantas bajas"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Consolidado: **5.735 m²(t)**
 - Nueva planta: **748 m²(t)**
- "Espacios Libres" f.100: **31.000 m²**
- "Equipamiento comunitario"
(zonas "g.000"):**140 m²(p) - 560 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Las alineaciones de la edificación así como el viario y los "espacios libres" y "parcelas de equipamiento" previstos se definen en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * En el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular se concretan las condiciones particulares de edificación de la parcela integrada en la UE."AL.14.1" de 25.060 m². En la parcela de equipamiento prevista se autoriza un perfil IV/I.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AL.14.1" grafiada en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" en la que se actuará por el Sistema de Compensación.
 - Se delimita asimismo el "ámbito de expropiación" AE. "AL.14.2" de 130 m².
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Se formularán "proyectos de obras ordinarias" para el desarrollo de la urbanización correspondiente a la "unidad de ejecución" y al "ámbito de expropiación" delimitados.
- * Programa de ejecución:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AL.15 MENDIBIL" (Altza)

(SUPERFICIE: 8.580 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de la edificación residencial existente en sus condiciones actuales de aprovechamiento, volumetría y uso.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AL.15 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 8.580 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽²⁷⁾

6.881 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolida en cada parcela el "aprovechamiento edificatorio" existente.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": III/I
- "Altura de edificación": 12,00 m.
- En cualquier caso, se consolidan en cada parcela las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" que superen los definidos con carácter general

- Condiciones particulares de uso:

- Se consolida la edificación existente en la que se ubican un total de setenta y tres (73) viviendas.
- Se autoriza el "uso de garaje" en sus categorías 1ª y 2ª, incluso en "plantas bajas".

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

⁽²⁷⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.15" (Cont.)

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá 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.⁽²⁸⁾

- "Uso de vivienda":

- "Aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300":

6.329 m²(t)

- Parcelas "a.500":

552 m²(t)

⁽²⁸⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.15" (Cont.)

- . Número de viviendas:
- Parcelas "a.300": **68 viv.**
- Parcelas "a.500": **5 viv.**

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita el "ámbito de expropiación" AE."AL.15.1", de 200 m².

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

Se formularán "proyectos de obras ordinarias" para el desarrollo de la urbanización correspondiente al "ámbito de expropiación" delimitados.

A.I.U. "AL.16 PUTXUZULO" (Altza)

(SUPERFICIE: 9.860 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Creación de una dotación de "espacios libres" y "equipamiento comunitario" con acceso directo desde la calle Eskalantegi por iniciativa del Ayuntamiento de Pasaia, autorizando la construcción de aparcamientos en subsuelo.
- * Ordenación de un nuevo vial que mejore la relación viaria entre el Alto de Buenavista y Ancho, en Pasaia.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/AL.16** (Equipamiento Comunitario /S.G.)

(Superficie: 9.860 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio"
(estimado):

5.500 m²(t)

- . Parámetros reguladores de
la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":
- "Altura de edificación":

III / II

13,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

Se autoriza el "uso de garaje" en sus
"categorías" 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

- * Régimen de desarrollo y
ejecución del planeamiento:

**- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN
GENERAL**

- * Sistema de Actuación:

- EXPROPIACION

A.I.U. "AL.16" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada 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:

- Dotaciones:
 - . "Equipamiento comunitario"
 - Parcela "g.000":

9.280 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * La ocupación en planta de la edificación no superará el 50% de la superficie total de la parcela.
- * Se recoge en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular la definición geométrica de la ordenación si bien ésta se podrá reajustar previa la tramitación de un "estudio de detalle".
- * Se autoriza el uso de aparcamiento en subsuelo.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

La intervención contemplará la urbanización de una nueva plaza en el frente de la calle Eskalantegi así como del vial proyectado, canalizándose previamente la regata.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Afectando a la totalidad del Area se delimita el ámbito AE. "AL.16.1" en el que se actuará mediante expropiación. A estos efectos, los Ayuntamientos de Donostia-San Sebastián y Pasaia tendrán, respectivamente, la condición de Administración actuante y beneficiaria, corriendo a cargo del último los gastos de expropiación, urbanización y construcción.

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran así todas las edificaciones existentes en el Area y que se señalan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

A.I.U. "AL.16" (Cont.)

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

La urbanización de los espacios públicos resultantes se realizará a través de "proyectos de obras" complementarios a los de edificación.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AL.17 MOLINAO" (Altza)

(SUPERFICIE: 18.220 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de la edificación existente en sus actuales condiciones de aprovechamiento y volumetría.
- * Mejora de la vialidad en el ámbito y ordenación del aparcamiento.
- * Dotación de un Area para juego de niños, esparcimiento y estancia como sistema local de "espacios libres".
- * Complementación del conjunto edificado con un nuevo desarrollo residencial con tipología de bajo desarrollo.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de la presente Norma Particular.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.400/AL.17

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 18.220 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽²⁹⁾:

8.191 m²(t)

⁽²⁹⁾ Dato de carácter informativo, en el que no se han considerado los eventuales "aprovechamientos edificatorios" de las parcelas subedificadas.

A.I.U. "AL.17" (Cont.)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- . "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa)⁽³⁰⁾:

0,40 m²(t)/m². (No obstante se consolidan las edificaciones existentes cuya edificabilidad sea superior a la citada).

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

III / I

- "Altura de edificación":

11,00 m.

- "Retiros":

3,00 m.

- En cualquier caso, se consolidan las construcciones existentes que superen el "perfil", los "retiros" y la "altura de edificación" previstos.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."AL.17.1" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.6"**.

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

⁽³⁰⁾ Referida a la superficie de las "fincas" de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan de "dominio público" en la presente Norma Particular.

A.I.U. "AL.17" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.6":

0,3273 m²(t)("a.300")/m²

. "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-.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las parcelas "a.300" y "a.500" definidas en la presente Norma Particular.

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.⁽³¹⁾

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300" consolidadas:

2.549 m²(t)

- Parcelas "a.400" consolidadas:

3.929 m²(t)

- Parcelas "a.400" (UE."AL.17.1"):

1.216 m²(t)

- Parcelas "a.500" consolidadas:

347 m²(t)

⁽³¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.17" (Cont.)

- . Número de viviendas:
 - Parcelas "a.300" consolidadas: **31 viv.**
 - Parcelas "a.400" consolidadas: **51 viv.**
 - Parcelas "a.400" (UE."AL.17.1"): **9 viv.**
 - Parcelas "a.500" consolidadas: **3 viv.**
- "Usos terciarios"
("Usos comerciales" en "plantas bajas"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **150 m²(t)**
- "Dotaciones":
 - . "Espacios libres" (zona "f.110"): **670 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se remiten a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada", señalándose que los viales y "espacios libres" ordenados se cederán al uso y dominio públicos.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se urbanizará el ámbito delimitado para la UE."AL.17.1" que incluye calzada, aceras y espacio libre local.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AL.17.1" a desarrollar por el "sistema de compensación".

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

Se formulará y tramitará un "proyecto de urbanización" para el ámbito de la "unidad de ejecución" delimitada.

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

Las cargas de urbanización de la "unidad de ejecución" delimitada serán costeadas por los titulares del "aprovechamiento" previsto en la misma.

- * Plazos de ejecución:

Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización" y "edificación" se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "AL.18 PAPIN" (Altza)

(SUPERFICIE: 32.800 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del "uso industrial", y remodelación del patrimonio edificado y urbanizado.
- * Mejora de las condiciones de accesibilidad, y regulación de las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- * Remisión de la ordenación pormenorizada así como de la eventual consolidación de la edificación residencial existente a la redacción y tramitación de un "plan especial de reforma interior" del Area.
- * Se establece como objetivo específico el establecimiento de limitaciones para la categoría de las industrias autorizadas y la autorización de "usos terciarios".
- * Se plantea asimismo la recuperación en su totalidad del cauce de la regata de Molinao, en parte canalizado y soterrado en la actualidad.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de la presente Norma Particular.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.100/AL.18 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 32.800 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽³²⁾.

22.298 m²(t)

⁽³²⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.18" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Edificabilidad sobre parcela" (Normativa):⁽³³⁾ **0,55 m²(t)/m²(p).** (Se consolidan sin embargo las construcciones existentes que superen ese índice, con excepción de las que expresamente se declaran "fuera de ordenación").
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **13,00 m**
 - Con la salvedad de aquéllas que expresamente se declara "fuera de ordenación", se consolidan sin embargo, las construcciones existentes que superen esas limitaciones.
- Condiciones particulares de uso: Se autorizan los "usos terciarios" (salvo los "comerciales" de "5ª categoría") y los de "aparcamiento" o "garaje" en todas sus "categorías", así como la consolidación de los "residenciales" preexistentes.

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":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

⁽³³⁾ Referida a la superficie de las "fincas" de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan a "dominio público" en la presente Norma Particular.

A.I.U. "AL.18" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":

. "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:

- El P.E.R.I. se tramitará por iniciativa municipal y se aprobará definitivamente en un plazo máximo de cuatro (4) años a contar desde la "aprobación definitiva" del Plan General.

A.I.U. "AL.19 LANDARRO" (Altza)

(SUPERFICIE: 292.120 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Reserva de suelo industrial a desarrollar por iniciativa pública, en función de la coyuntura económica y de las necesidades, en una localización estratégica en relación con el viario y el puerto de Pasaia, con destino a la implantación de nuevas actividades empresariales así como al realojo de industrias que requieren su traslado, ya debido a sus propias condiciones de obsolescencia física (tamaño de local, etc.) ya debido a su incompatibilidad con los usos predominantes en su entorno.
- * Previsión de un nuevo acceso viario al barrio de Altza desde la variante y la Carretera N-I, que permita diversificar y mejorar la accesibilidad a la zona urbana residencial.
- * Se remite expresamente la decisión sobre la cobertura de la "Regata de Molinao", propuesta en la alternativa de ordenación reflejada en la documentación gráfica del presente Plan General, al "planeamiento de desarrollo", reiterando el carácter meramente ilustrativo de dicha propuesta de ordenación.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA B.100/AL.19 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 271.120 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽³⁴⁾: **113.870 m²(t)**
- . "Edificabilidad zonal": **0,42 m²(t)/m²**
- . "Índice de ocupación"⁽³⁵⁾: **0,30 m²(po)/m²**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **II / I** (En un 10% de la superficie ocupada por la edificación podrá elevarse hasta V / II)
 - "Altura de edificación": **12,00 m.** (En un 10% de la superficie ocupada por la edificación podrá elevarse hasta 21,00 m)
 - "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

- El "uso de vivienda" sólo podrá darse como "auxiliar" del "uso industrial".

⁽³⁴⁾ Dato de carácter informativo.

⁽³⁵⁾ Superficie total "ocupada" en "planta" por la edificación en relación a la "superficie zonal".

A.I.U. "AL.19" (Cont.)

- Se autorizará la implantación de "usos terciarios" con una intensidad máxima del 10% del "aprovechamiento edificatorio" total, prohibiéndose expresamente los de "5ª categoría".
- Serán incompatibles los usos no autorizados para las zonas "B.100".

- * **ZONA E.110/AL.19** (Autopista, Autovía y Carretera /S.G.) **(Superficie: 2.720 m²)**
- * **ZONA E.120/AL.19** (Vía Urbana /S.G.) **(Superficie: 18.280 m²)**

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**
- PLAN PARCIAL
- * Programación:
 - Para su programación será necesario coordinar conjuntamente con el A.I.U. "AL.24 Auditz-Akular" el trazado y la ejecución del vial de acceso desde la Autopista A-8.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - La promoción del Area financiará la construcción en su totalidad del nuevo vial de acceso a Altza en el tramo comprendido en su propio ámbito.

A.I.U. "AL.20 GARBERA" (Altza)

(SUPERFICIE: 236.676 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo de un "centro comercial" de gran superficie.
- * Se establece como objetivo específico, que deberá instrumentar y regular de manera expresa el planeamiento de desarrollo, el establecimiento de condiciones de calidad ambiental y paisajística en relación con su colindancia con el área recreativa prevista en Lau-Haizeta.
- * Será condición necesaria para el desarrollo del centro la construcción de un nuevo sistema de accesos al Area desde la "variante" y desde los barrios de Altza e Intxaurreondo, tanto rodados como peatonales.
- * Ejecución de las previsiones establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el "Convenio" suscrito con fecha 17 de Septiembre de 1993, por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y "Eroski, S.Coop."

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA C.200/AL.20** (Gran Superficie Comercial) **(Superficie: 231.876 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

47.250 m²(t)

. "Parcela ocupada":

45.000 m²(po)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

II / I

- "Altura de edificación":

10,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

Se autoriza el "uso de garaje" en todas sus categorías. Se fijan en 3.100 y 2.500 los números máximo y mínimo de plazas de aparcamiento de vehículos a ordenar en superficie.

- * **ZONA E.110/AL.20** (Carretera /S.G.) **(Superficie: 4.800 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADO CUATRIENIO "I"**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- PLAN PARCIAL**

A.I.U. "AL.20" (Cont.)

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- La totalidad del Area "AL.20" se incorpora al "área de reparto" correspondiente al Suelo Urbanizable Programado en el Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General -AR. "UP.9"-

- "Aprovechamiento tipo":

0,1286 m²(t)("A.500")/m²(³⁶)

* Programa de Actuación:

- CUATRIENIO "I" (1995-98)

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Corresponde al desarrollo del Area la ejecución y la financiación de la ampliación y remodelación de la Glorieta de Garbera y de su entronque con la red viaria de Baratzategi, así como de los accesos rodados directos desde ella al "centro comercial", del paseo peatonal de acceso al mismos y a Lau-Haizeta desde Intxaurreondo y del vial peatonal y rodado que accede desde Altza, grafiados en el gráfico "1. Condiciones de edificación y financiación del sistema de accesos" de la presente Norma Particular.

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

* La parcela edificable se ubicará dentro del ámbito al efecto delimitado en el gráfico "1. Condiciones de edificación y financiación del Sistema Viario de accesos" de la presente Norma Particular.

⁽³⁶⁾ A los efectos de la asignación de "aprovechamientos" se tendrá en cuenta lo dispuesto en el "Convenio" suscrito con fecha 17 de Septiembre de 1.993 por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y "Eroski, S. Coop.".

A.I.U. "AL.20" (Cont.)

- * Se destinarán al dominio y uso público el sistema viario recogido en el gráfico "1. Condiciones de edificación y financiación del Sistema Viario de accesos" de la presente Norma Particular.
- * El "plan parcial" resolverá las conexiones viarias rodadas y peatonales del Area con "Baratzategi", "Larratxo" y "Altza Gaina" además de la accesibilidad desde el viario calificado como Sistema General, según se define en el gráfico "1" de la presente Norma Particular.

III.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación y financiación del Sistema Viario de accesos.

A.I.U. "AL.21 ESNABIDE" (Altza)

(SUPERFICIE: 89.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Reserva de suelo con destino a usos relacionados con el servicio a la red viaria y transporte, en particular a aparcamiento de camiones y autobuses, talleres de servicio y gasolinera.
- * Previsión de "espacios libres" en contigüidad con las áreas urbanas del municipio de Rentería y de Las Mercedes.
- * Reserva de suelo para una eventual conexión viaria de la zona de Beraun en Rentería con el acceso a la autopista.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.200/AL.21 (Industria Especial) (Superficie: 58.040 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Edificabilidad zonal": 0,05 m²(t)/m²
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": II / II
 - "Altura de edificación": 8,00 m.
 - Condiciones particulares de uso:
 - Se autorizan los "usos de talleres", "hotel", "hostelería", "estación de servicio", "garaje" y "aparcamiento en superficie".
- * ZONA E.120/AL.21 (Vía Urbana /S.G.) (Superficie: 31.220 m²)
- * ZONA E.200/AL.21 (Red Ferroviaria /S.G.) (Superficie: 140 m²)

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

A.I.U. "AL.21" (Cont.)

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

- * En la zona "B.200/AL.21" se destinará una superficie mínima de 25.000 m² a sistema de "espacios libres" de dominio y uso público.
- * La promoción del Area urbanizará los "espacios libres" previstos.

A.I.U. "AL.22 DON BOSCO" (Altza)

(SUPERFICIE: 8.120 m²)

(Término Municipal de Rentería: 48.200 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de los equipamientos existentes en el Area que constituye tan sólo una pequeña parte del ámbito ocupado por la Escuela Laboral Don Bosco, la cual se desarrolla principalmente en el Término Municipal de Rentería.
- * Se consolida, asimismo, la parcela ocupada actualmente por el depósito de agua, si bien en desuso, autorizándose su destino a "equipamiento comunitario".
- * Cualquier intervención edificatoria en la parcela docente del Area requerirá la redacción de un "estudio de detalle" de toda la finca, que deberá tramitarse por mutuo acuerdo entre los Ayuntamientos de Rentería y Donostia-San Sebastián.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/AL.23** (Equipamiento Comunitario /S.G.)

(Superficie: 8.120 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

Se consolida la edificación existente en sus condiciones actuales de "aprovechamiento edificatorio" y volumetría.

- Condiciones particulares de uso:

Se consolida el "uso docente", así como el de "depósito de agua", autorizándose en la parcela que en se ubica éste, la localización de usos de "equipamiento comunitario".

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. "AL.22" (Cont.)

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:

- "Equipamiento comunitario"

. Parcela "g.000":	4.840 m²	(TºMpal.	Donostia-San Sebastián)
--------------------	----------------------------	----------	-------------------------

- Infraestructuras de servicios:

. Parcela "h.000":	3.120 m²	(TºMpal.	Donostia-San Sebastián)
--------------------	----------------------------	----------	-------------------------

A.I.U. "AL.23 LAS MERCEDES" (Altza)

(SUPERFICIE: 50.900 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo residencial existente en sus actuales condiciones, recualificando su entorno urbano.
- * Consolidación del "equipamiento deportivo" existente y ordenación de "espacios libres" de dominio y uso públicos en su entorno.
- * Eliminación de los desarrollos incontrolados de huertas, chabolas, etc.
- * Ordenación de un desarrollo residencial de nueva planta en coordinación con la mejora de la accesibilidad a la edificación preexistente, para lo cual se propone la ejecución de un vial de nueva traza.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AL.23 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 43.100 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽³⁷⁾:

7.622 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- UE. "AL.23.1":

1.320 m²(t)

- Resto del Area:

- Se consolida en cada parcela el "aprovechamiento edificatorio" existente.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- UE. "AL.23.1":

. "Perfil de edificación":

IV / II

. "Altura de edificación":

14,00 m

- Resto del Area:

- Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.

⁽³⁷⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "AL.23" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
 - Se limita a doce (12) el número de viviendas de nueva planta a proyectar en la UE."AL.23.1".
 - Se autoriza el "uso de garaje" en "planta baja".

* **ZONA E.110/AL.23** (Autopista /S.G.)

(Superficie: 7.800 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
 - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" UE."AL.23.1" constituirán un "área de reparto" única e independiente -AR."SU.18"-.

Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - . **AR."SU.18":** **0,0875 m²(t)("a.300")/m²**

A.I.U. "AL.23" (Cont.)

- . "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-.

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.⁽³⁸⁾

- "Uso de vivienda":

- . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Consolidado:
 - Nueva planta (UE."AL.23.1"):

5.534 m²(t) (Tº Mpal. Donostia)
1.320 m²(t)

- "Usos terciarios":

- . "Aprovechamiento edificatorio":

768 m²(t)

- Dotaciones:

- . "Espacios libres" (zonas "f.120"):

5.560 m²

- . "Equipamiento comunitario" (zona "g.000"):

10.600 m² (deportivo)

⁽³⁸⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AL.23" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se determinan en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se ordena un nuevo vial de nueva traza sobre el que se apoya la nueva edificación, en el que deberán resolverse las infraestructuras locales.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AL.23.1" con una extensión de 15.080 m² en la que se actuará por el Sistema de Compensación.

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

Para el desarrollo de la "unidad de ejecución" se tramitará un proyecto de urbanización por iniciativa de la Junta de Compensación o propietario único, en su caso.

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

Los titulares de derechos en la UE."AL.23.1" urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio público resultantes.

- * Plazos de ejecución:

Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de "urbanización" y "edificación" se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AL.24 AUDITZ-AKULAR" (Altza)

(SUPERFICIE: 463.100 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Previsión de una reserva de suelo para desarrollo residencial, de densidad inferior a 20 viv./Ha. con sobredotación de espacios libres y equipamientos, con el objeto de completar las dotaciones del área consolidada colindante.
- * Ordenación de un nuevo viario que mejore las condiciones de accesibilidad del barrio de Altza desde la autopista A-8, cuya puesta en funcionamiento deberá ser previa a la de las construcciones proyectadas en el Área.
- * Creación de un nuevo viario Oeste-Este que se constituya en eje transversal rodado fundamental de la estructura del barrio de Altza, desde el caserío Siux hasta el de Berra, y de otro que comunique el entorno de este último con la calle Eskalantegi mejorando la accesibilidad a los asentamientos residenciales existentes.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.400/AL.24

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 442.220 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Edificabilidad zonal": **0,25 m²(t)/m²**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **11,00 m**

- . Hasta un 25% de la superficie de techo ordenada podrá desarrollarse con tipologías a.300, autorizándose para ello un "perfil de edificación" "IV(a)/II" y una "altura de edificación" de 16,50 m.

- Condiciones particulares de uso:

El uso predominante será el residencial, fijándose en 800 el número máximo de viviendas a ordenar.

El 65% del aprovechamiento residencial ordenado, medido en m²(t), se destinará, como mínimo, a viviendas de protección pública.

Serán incompatibles los usos no autorizados para las zonas "A.400".

* ZONA E.120/AL.24 (Vía Urbana /S.G.)

(Superficie: 20.880 m²)

A.I.U. "AL.24" (Cont.)

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

- PLAN PARCIAL |
| * Programación: | - Para su programación será necesario coordinar conjuntamente con el A.I.U. "AL.19 Landarro" la definición del trazado y la ejecución del vial de acceso desde la Autopista A-8, la cual, en todo caso deberá ser previa a la puesta en uso de las edificaciones proyectadas en el Area. En ningún caso se podrá aprobar el Programa de Actuación antes del Cuatrienio II. |

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

- * La intervención resolverá en su ámbito un nuevo acceso rodado al barrio de Altza desde el enlace de Pasaia en la Autopista A-8.
- * La intervención contemplará el diseño y ejecución de un vial de tráfico rodado de conexión Oeste-Este que se configure como estructura fundamental del barrio de Altza, entre los caseríos Siux y Berra.
- * La intervención ordenará un vial de conexión rodada que conecte el entorno del caserío Berra con la calle Eskalantegi.
- * La dotación de espacios libres tendrá una superficie mínima equivalente al 20% del A.I.U.
- * La dotación de equipamiento deportivo tendrá una superficie mínima equivalente del 7,5% del A.I.U. y se localizará preferentemente en contigüidad con el Area de Larres.
- * La dotación de equipamientos comunitarios no deportivos tendrá una superficie mínima equivalente al 5% del A.I.U., debiendo analizarse el eventual interés de desarrollarse en contigüidad con suelos ya destinados a equipamientos en la actualidad.

A.I.U. "AL.25 LUZURIAGA" (Altza)

(SUPERFICIE: 28.320 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del "uso industrial" del área, previa la sustitución de la edificación existente, expresamente declarada en situación de "fuera de ordenación".
- * Nueva ordenación de los "aprovechamientos edificatorios" y de la accesibilidad rodada.
- * Limitación de los "usos industriales" hasta los de "3ª categoría", autorizándose la implantación de "usos terciarios" a excepción de los "comerciales de 5ª categoría".
- * Ordenación de una superficie mínima de 10.000 m² con destino a "espacios libres".
- * Remisión de la ordenación pormenorizada a la redacción y tramitación de un "plan especial de reforma interior" del Area.
- * Recuperación del cauce de la regata de Molinao.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de la presente Norma Particular.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.100/AL.25 (Zonas Industriales Comunes)

(Superficie: 28.320 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Edificabilidad":

0,55 m²(t)/m²(p)

. Parámetros reguladores de la forma de edificación:

- "Perfil de edificación":

IV(a)/I

- "Altura de edificación":

20,00 m. (Máxima medida en el frente del vial proyectado)

- "Retranqueo" del "ático":

2,00 m.

A.I.U. "AL.25" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

Se autorizan los "usos industriales" tan sólo hasta "3ª categoría".

Se autorizan los "usos terciarios", salvo los "comerciales de 5ª categoría".

Se autoriza el "uso de aparcamiento o garaje" en todas sus "categorías".

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":

- Los terrenos comprendidos en el ámbito TA."AL.25.1" se incluyen en el "área de reparto" AR."SU.17".

- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.17":

0,4837 m²(t) ("b.100")/m²

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

- * La nueva ordenación de la accesibilidad al Area y concretamente la nueva traza viaria proyectada, representada en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B"-, se definen con rango de planeamiento general, así como la propuesta de recuperación de la regata y de su zona de influencia.
- * Se ordenarán al menos 10.000 m² con destino a sistema local de "espacios libres" en el ámbito denominado TA."AL.25.1".

A.I.U. "AL.25" (Cont.)

- * Corresponderá al nuevo desarrollo previsto en el ámbito denominado TA."AL.25.1" la urbanización del nuevo viario local proyectado, así como del nuevo puente a realizar para la conexión del mismo con Pasajes Ancho.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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