



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO DECIMOCUARTO

Normas Particulares para las A.I.U.
"LOIOLA / MARTUTENE" (LM)

**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 DECIMOCUARTO

Normas Particulares para las A.I.U.

"LOIOLA / MARTUTENE" (LM)

**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:

LOIOLA-MARTUTENE

Pág.:

- A.I.U. LM.01	"Ciudad Jardín de Loiola"	1
- A.I.U. LM.02	"Loiola"	12
- A.I.U. LM.03	"Igeltegi"	21
- A.I.U. LM.04	"Liborio Enea"	27
- A.I.U. LM.05	"Cuarteles de Loiola"	33
- A.I.U. LM.06	"Txomin Enea"	37
- A.I.U. LM.07	"Antzita"	44
- A.I.U. LM.08	"Portutxo"	50
- A.I.U. LM.09	"Campos Elíseos"	56
- A.I.U. LM.10	"Torrua Zahar"	60
- A.I.U. LM.11	"Mateo Gaina"	65
- A.I.U. LM.12	"Sarrueta"	67
- A.I.U. LM.13	"Ciudad Jardín de Martutene"	73
- A.I.U. LM.14	"Artolategi"	80
- A.I.U. LM.15	"Martutene"	87

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Norte:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución
5. Aplicación de la Ley de Costas

Sur:

1. Estado actual. Delimitación
2. Zonificación Global
3. Zonificación Pormenorizada
4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución
5. Aplicación de la Ley de Costas

**Libro Decimocuarto
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Loiola-Martutene" (LM)**

A.I.U. "LM.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (Loiola-Martutene) (SUPERFICIE: 65.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente acorde con las características propias de la "Ciudad Jardín" proyectada, colmatando, con una tipología y parcelación similares, aquellas partes de la misma que no han sido aún desarrolladas.

No obstante, y con objeto de disminuir el negativo impacto que supone la presencia de la "Carretera Variante" para el Area, se plantea la modificación de los criterios generales de parcelación, en la zona perimetral al Noroeste del Area, posibilitando la implantación de bloques lineales que, además de formalizar el límite del desarrollo edificatorio, supongan una adecuada barrera que elimine o mitigue en alguna medida los citados efectos negativos que supone la presencia de la "Variante" en las proximidades de una zona residencial.

- * Adscribir al régimen de "Protección Pública" el 40% de las viviendas nuevas proyectadas en el "Area", localizando todas ellas en parcelas "a.300".
- * Destinar a usos de "equipamiento comunitario" las parcelas resultantes a ambos lados del ramal de salida de la "Variante", entre el nuevo acceso previsto al Barrio de Loiola y el río Urumea.

Concretamente, y por lo que se refiere a los terrenos situados a la orilla del río, se ha considerado oportuno, dadas sus condiciones topográficas y las instalaciones deportivas existentes, plantear en ellos el uso de "equipamiento deportivo".

- * Resolución de los accesos rodados al Barrio de Loiola y su relación con el de Amara, a través del viario planteado en la propia Area y en la adyacente de "Riberas de Loiola".
- * Construcción de la parte correspondiente del "paseo de ribera" en la margen izquierda del río Urumea.
- * 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. Loiola/Martutene" 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".

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "3. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas, incluido en esta misma "Norma Particular".

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.400/LM.01** (Residencial de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 59.740 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **14.461 m²(t)**
 - * Asignado al AR."SU.75":
 - "Uso de vivienda" -"a.300"-: **1.800 m²(t)**
 - "Uso de vivienda" -"a.300" V.P.P.-: **2.500 m²(t)**
 - "Uso de vivienda" -"a.400"-: **2.895 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" (Parcelas "a.400"):
 - "Edificabilidad" sobre "parcela edificable": **0,50 m²(t)/m²(p)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "a.300" y "a.400":
 - . "Perfil de edificación": **III/II**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Retiros": **3,00 m.**
- Condiciones de "parcelación":
 - . Parcelas "a.400":
 - Parcela mínima: **300 m²(p)**
 - Frente mínimo de parcela a vial: **15,00 m.**
- Se consolidan los edificios de parcelas "a.400", que no cumplen las condiciones de edificación o parcelación establecidas.
- Se consolida asimismo el "aprovechamiento edificatorio" de las parcelas "a.300.1" y "a.300.2".
- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas por parcela "a.400": **3 viv./parc.**

⁽¹⁾ No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas fuera de la "unidad de ejecución".

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

. Nº de viviendas de "Protección Pública":

27 viv.

* **ZONA E.110/LM.01** (Autopista, Autovía y Carretera /S.G.)

(Superficie: 5.660 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":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.75"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."LM.01.1"

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.75":

0,1990 m²(t)("a.400")/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.

A.I.U. "LM.01" (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:
 - Financiación del Sistema General Viario incluido en el Area, a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

 - Financiación del encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., a cargo del Gobierno Vasco -75%- y la Diputación Foral -25%-, siendo la obtención del suelo a cargo del Ayuntamiento.

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

- * Se construirá un "paseo de ribera" en toda la longitud de la margen del río que limita el Area.

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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
 - En parcelas "a.300": **1.195 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **5.866 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.
No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas

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

- . Superficie de "parcela" "a.400" dentro de la UE. delimitada: **5.790 m²(p)**

- . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (En la UE. delimitada):
 - En parcela "a.300/3": **4.300 m²(t)** De los que 2.500 m²(t) se destinan al régimen de "Protección Pública".

 - En parcelas "a.400": **2.895 m²(t)**

- . Número de viviendas existentes:
 - En parcelas "a.300": **10 viv.**
 - En parcelas "a.400": **52 viv.**

- . Número de viviendas nuevas:
 - En parcela "a.300.3": **45 viv.** De las que 27 viv. se destinan al régimen de Protección Pública.

 - En parcelas "a.400" : **23 viv.**

- . Total Nº de viviendas en la A.I.U.⁽¹⁾: **130 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **21 viv./Ha.**

- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Existente en parcela "a.300.1" (Local de "planta baja"): **205 m²(t)**

- Dotaciones:
 - . "Equipamiento comunitario":
 - Parcela "g.000.1": **5.100 m²**
 - Parcela "g.000.2": **9.940 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Las parcelas edificables se reflejan en el plano "2.A. Condiciones de edificación", incluido en la presente Norma Particular.

- * Las "alineaciones" de la edificación en la parcela "a.300.3" se definen en el gráfico de "2.B. Condiciones de edificación" incluido en la presente Norma Particular.

- * En la edificación a implantar en la parcela "a.300.3", se dispondrán cuatro pasos para uso público a nivel de "planta baja", de 5,00 m. de anchura mínima cada uno de ellos.

⁽¹⁾ No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas fuera de la "unidad de ejecución".

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

Su situación deberá coincidir sensiblemente con lo indicado en el gráfico "2B. Condiciones de edificación" adjunto, sin perjuicio de los ajustes que pueda introducir el "Proyecto de Edificación" correspondiente.

- * El "equipamiento" a implantar en la zona "g.000.2", permitirá, en cualquier caso, la disposición de un "paseo de ribera" de 5,00 m. de anchura mínima en toda la longitud del límite con el río, así como el libre acceso al citado "paseo" desde la actual carretera a Egia.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Además de la construcción de los elementos del Sistema General Viario pertenecientes al Area, se ejecutará la urbanización general de ésta, teniendo en cuenta que el "viario local" se urbanizará con características de "coexistencia" entre los tráficos peatonal y rodado, manteniéndose, en general, las "cotas de rasante" existentes en el ámbito.
- * Urbanización del "paseo de ribera" con una anchura libre mínima de 5,00 m.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimita la "unidad de ejecución" UE."LM.01.1", de 35.753 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación".
 - Se cederán al dominio público los "espacios libres", "viales" y parcelas de "equipamiento", todos ellos de carácter local, definidos en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-, además de los porcentajes de "aprovechamiento edificatorio" establecidos por la Legislación Urbanística vigente.
 - El suelo destinado al Sistema General Viario y, en su caso, el necesario para realizar el encauzamiento del río Urumea, se obtendrá a través de los mecanismos previstos en la vigente Ley del Suelo.
- * Construcciones "fuera de ordenación":
 - En general, se declaran "fuera de ordenación", todas aquellas edificaciones no adecuadas al régimen de uso de cada zona calificada, o que no hayan sido expresamente consolidadas y adscritas a una parcela concreta.

Con este criterio se han señalado 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":

Las obras de urbanización correspondientes a la "unidad de ejecución" delimitada, se realizarán conforme a un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística.

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

* Programa de ejecución:

La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación", y del "proyecto de compensación" y el de "urbanización" exigidos en la UE."LM.01.1", se ajustará a los criterios establecidos con carácter genérico en las presentes Normas Urbanísticas.

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

Todas las obras de urbanización a efectuar en la "unidad de ejecución" delimitada, correrán a cargo de los titulares de la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
- 2.a. Condiciones de edificación.
- 2.b. Condiciones de edificación.
3. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.02 LOIOLA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 59.600 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, a excepción de aquellas construcciones que por su deterioro o su inadecuada localización, son susceptibles de ser sustituidas.
- * En este sentido, se delimita en el Area un ámbito a desarrollar por medio de un "plan especial de reforma interior", para el que se determinan los nuevos "aprovechamientos" a ejecutar.
- * Construcción de la canalización del río y el "paseo de ribera" correspondientes al tramo que afecta al Area.
- * Transformación de las características de la Autovía del Urumea a su paso por el Area, con la finalidad de adecuarla al carácter urbano de la zona que atraviesa.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas, incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.300/LM.02** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 45.240 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

110.827 m²(t)

- Asignado al AR."SU.76"

("A.300"):

7.521 m²(t)

- Asignado al AR."SU.77"

("A.300"):

9.965 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Fuera del ámbito del

"plan especial":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en parcelas "a.300".

En parcelas "a.200" se regula indirectamente a través de la definición de la forma de la edificación.

- En el ámbito del "plan especial":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el que resulte de la forma actual de las edificaciones que se consoliden, añadido al que se asigna a las "áreas de reparto" delimitadas.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En parcelas "a.300"

(Totalidad del Area):

- Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Generales.

- Fuera del ámbito del

"plan especial":

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes en parcelas "a.300".

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas "a.200" subedificadas.

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

- Las parcelas "a.200" calificadas se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a las "variantes" de calificación "a.200" y "a.210". A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas respectivamente en los artículos 3.2.1.2. y 3.2.1.3. de las presentes Ordenanzas.
- En el ámbito del "plan especial":
 - Será el propio documento el que determine la "altura" y "perfil" de las nuevas edificaciones proyectadas, y las que resultan consolidadas.
- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas en el ámbito TA."LM.02.1": **64 viv.**
 - . Nº de viviendas en el ámbito TA."LM.02.2": **81 viv.**
- * **ZONA E.110/LM.02** (Autopista, Autovía y Carretera /S.G.) **(Superficie: 3.900 m²)**
- * **ZONA E.120/LM.02** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 5.400 m²)**
- * **ZONA E.200/LM.02** (Red Ferroviaria /S.G.) **(Superficie: 5.060 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 parte).
 - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (En parte).

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.76"** y **"SU.77"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

Los terrenos incluidos en las citadas "áreas de reparto" son coincidentes respectivamente con los de los TA."LM.02.1" y "LM.02.2".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.76":

2,47 m²(t)("A.300")/m²

. AR."SU.77":

1,59 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. "LM.02" (Cont.)

- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
 - "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **dos (2) años**.

 - * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Financiación de las modificaciones del Sistema General Viario a cargo de la Diputación Foral.
 - Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afectan a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.
- La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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

- * Se construirá un "paseo de ribera" en toda la longitud de la margen del río que limita el Area, como complemento al tratamiento de canalización que se realice.
- * El P.E.R.I. a redactar mantendrá el espacio libre existente en el TA."LM.02.1", ampliándolo en la mayor medida que permita la ordenación que se proponga.

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"-, por lo que se refiere a la parte no afectada por el "planeamiento de desarrollo" previsto.

En el resto, quedarán determinadas por el "plan especial" a redactar, en base al contenido de la presente Norma Particular.

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- En el ámbito de "ejecución directa":

. "Uso de vivienda":

- "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:
- . En parcelas "a.200":
- . En parcelas "a.300":

67.294 m²(t)
22.816 m²(t)
44.478 m²(t)

- Número de viviendas existente:
- . En parcelas "a.200":
- . En parcelas "a.300":

852 viv.
269 viv.
583 m²(t)

. "Usos terciarios"

- ("Comercial" en "planta baja"):
- "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:
 - . En parcelas "a.200":
 - . En parcelas "a.300":

8.378 m²(t)
3.691 m²(t)
4.687 m²(t)

. Dotaciones:

- Espacios libres "f.110":
- Equipamiento comunitario "g.000":
- Centros de las Redes de Servicios "h.000":

1.590 m²
600 m²(p) - 1.208 m²(t)
490 m²(p) - 948 m²(t)

- En el ámbito del P.E.R.I. a desarrollar:

- . Se expresa aquí ,con carácter orientativo una posible distribución de los "aprovechamientos" previstos con arreglo a una determinada ordenación de los mismos, lo que permite conocer de forma aproximada el resultado final de la intervención en lo que a sus aspectos numéricos se refiere.

Su definitiva concreción corresponde en cualquier caso al "plan especial de reforma interior" que se redacte para el desarrollo del ámbito de intervención propuesto.

. "Uso de vivienda":

- "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:
- Número de viviendas existente:
- "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
- . En la TA."LM.02.1":
- . En la TA."LM.02.2":

16.953 m²(t)
220 viv.
6.391 m²(t)
8.443 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Número de viviendas nuevas:	
. En la TA."LM.02.1":	64 viv.
. En la TA."LM.02.2":	81 viv.
- Nº de viviendas total en el ámbito:	364 viv.
. "Usos terciarios" ("Comercial" en "planta baja"):	
- "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	1.880 m²(t)
- "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
. En la TA."LM.02.1":	1.130 m²(t)
. En la TA."LM.02.2":	1.522 m²(t)
- Nº de viviendas total en el Area:	1.217 viv.
- Intensidad del "uso de vivienda" (zonal):	269 viv./Ha.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación (Parcelas "a.200")" de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

- * Urbanización del "paseo de borde" del río, de forma complementaria a las obras de canalización, con una anchura mínima de 4,00 m.
- * Urbanización general del ámbito del P.E.R.I.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Los TA."LM.02.1" y "LM.02.2" incluidos en el ámbito del "plan especial de reforma interior" a formular, se identifican, con carácter orientativo, como "unidades de ejecución" independientes.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación (Parcelas "a.200").
2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.03 IGELTEGI" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 68.160 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, y convalidación de las determinaciones contenidas en el "P.E.R.I., La Salle" ("Aprobación definitiva" 10/10/1994), formulado para una parte del A.I.U. con objeto de ampliar las instalaciones del equipamiento escolar incluido en el ámbito, mejorando al mismo tiempo los accesos y la trama viaria interna del Area.

Se consolida asimismo el Proyecto de Compensación que, en desarrollo del citado P.E.R.I. y afectando al ámbito TA. "LM.03.1", fue aprobado definitivamente el 3 de abril de 1995.

- * En este sentido cabe señalar la construcción de un único acceso desde la Autovía del Urumea, recogiendo por medio de un nuevo vial perimetral los diferentes accesos existentes.

Ello implica la ejecución de un nuevo paso inferior bajo la vía del ferrocarril de Eusko Trenbideak.

- * Transformación de las características de la Autovía del Urumea a su paso por el Area, con la finalidad de dotarla de unas características más acordes con el carácter urbano de la zona que atraviesa.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/LM.03** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 61.133 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal⁽¹⁾": **27.367 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.78":
 - . "Garajes no auxiliares": **5.385 m²(t)**
 - . "Uso terciario" -"c.000"-: **5.385 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.79":
 - . "Uso de vivienda" -"a.300"-: **3.616 m²(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Fuera del ámbito del "plan especial":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- En el ámbito del "plan especial":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el que resulte de la forma actual de las edificaciones que se consolidan, añadido al que se asigna a las "áreas de reparto" delimitadas.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Fuera del ámbito del "plan especial":
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
 - En el ámbito del "plan especial":
 - Los definidos por el "P.E.R.I." vigente que se consolida.
- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas en el ámbito TA."LM.03.1": **28 viv.**
 - . "Usos terciarios":
 - No se autorizan "usos comerciales" de 4ª y 5ª categoría.
- * **ZONA E.110/LM.03** (Autopista, Autovía y Carretera /S.G.) **(Superficie: 6.267 m²)**
- * **ZONA E.200/LM.03** (Red Ferroviaria /S.G.) **(Superficie: 760 m²(t))**

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 parte)
 - **EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (En parte)

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.78"** y **"SU.79"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

Los terrenos incluidos en las citadas "áreas de reparto" son coincidentes respectivamente con los de los TA."LM.03.1" y "LM.03.2".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.78"⁽¹⁾:

0,5465 m²(t)("c.000")/m²

. AR."SU.79":

1,2678 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.

⁽¹⁾ Se consolidan a todos los efectos los criterios de distribución de aprovechamientos establecidos en el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 3 de abril de 1995.

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

- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - Financiación de las modificaciones del Sistema General Viario a cargo de la Diputación Foral.

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

Se asigna este rango normativo al vial que unifica los accesos al Area desde la Autovía del Urumea, y cuyo trazado se define en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

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"- por lo que se refiere a la parte a desarrollar como "ejecución directa" del Plan General.

En el resto, quedarán determinadas por el Plan Especial ("Aprobación definitiva" 10/10/1994), en base al contenido de la presente Norma Particular.

- * Características de la ordenación⁽¹⁾:

- En el ámbito de "ejecución directa":

. "Uso de vivienda":

- * "Aprovechamiento edificatorio"

consolidado:

- En parcelas "a.300":

10.669 m²(t)

- En parcelas "a.400":

7.430 m²(t)

- En parcelas "a.500":

1.262 m²(t)

1.977 m²(t)

- * Nº de viviendas consolidado:

- En parcelas "a.300":

124 viv.

- En parcelas "a.400":

100 viv.

- En parcelas "a.500":

16 viv.

8 viv.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . "Usos terciarios":
 - * "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:
 - En "planta baja" de parcelas "a.300": **525 m²(t)**
 - En parcelas "c.000": **1.787 m²(t)**
- . "Dotaciones":
 - * "Equipamiento comunitario" ("g.000"):
 - Colegio público Ariztgain: **4.900 m²(p) - 2.480 m²(t)**
- En el ámbito del P.E.R.I. a desarrollar:
 - . "Uso de vivienda":
 - * "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
 - En el TA."LM.03.2": **3.000 m²(t)**
 - * Nº de viviendas nuevas:
 - En el TA."LM.03.2": **28 viv.**
 - * Total nº de viviendas en el A.I.U.: **152 viv.**
 - * Intensidad del "uso de vivienda": **24,78 viv./Ha.**
 - . "Usos terciarios":
 - * "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
 - En TA."LM.03.2": **616 m²(t)**
 - En TA."LM.03.1": **5.385 m²(t)**
 - . "Uso de garaje":
 - * Garajes no auxiliares (Titularidad privada):
 - En TA."LM.03.1": **5.385 m²(t)**
 - . Dotaciones:
 - Consolidación de las actuales instalaciones del Colegio La Salle y construcción de un edificio "polideportivo" como ampliación de las mismas.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Los TA."LM.03.1" y "LM.03.2" incluidos en el ámbito del "plan especial de reforma interior" coinciden con las "unidades de ejecución" delimitadas en el citado P.E.R.I.

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

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se definen en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", perteneciente al presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-, sin perjuicio de las posibles modificaciones que el P.E.R.I. introduzca al respecto.

A.I.U. "LM.04 LIBORIO ENEA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 30.800 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, e implantación de nuevas edificaciones residenciales en el suelo vacante del Area, hasta completar un total aproximado de 282 viviendas.
- * Construcción del vial de conexión con el Area de "Igeltegi" desde el "fondo de saco" actualmente existente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/LM.04 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 30.800 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

33.214 m²(t)

* Asignado al AR."SU.80":

- "Uso de vivienda" -"a.300"-:

4.167 m²(t)

- "Uso de vivienda" -"a.410"-:

2.466 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

* Fuera de la UE. delimitada:

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

* En la UE.:

- Parcelas "a.410":

. "Edificabilidad" sobre

"parcela edificable":

0,42 m²(t)/m²(p)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Parcelas "a.300":

- "Perfil de edificación":

III / II

- "Altura de edificación":

11,00 m.

- Fuera de la "unidad de ejecución" delimitada, se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Generales.(Totalidad del Area).

- * Parcelas "a.410":
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones particulares de "uso":
 - . N° de viviendas en la UE. delimitada:
 - * En parcela "a.300": **36 viv.**
 - * En parcela "a.410": **16 viv.**

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":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.80"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."LM.04.1"

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.80":

0,5425 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:

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

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

Se asigna este rango normativo a la conexión viaria con el Area de "Igeltegi" desde el "fondo de saco" existente.

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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. Superficie de parcelas "a.410":

5.840 m²

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- En parcelas "a.300":	25.040 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (UE."LM.04.1"):	
- En parcela "a.300":	4.167 m²(t)
- En parcela "a.410":	2.466 m²(t)
. Nº de viviendas existentes:	
- En parcelas "a.300":	230 viv.
. Nº de viviendas nuevas (UE."LM.04.1"):	
- En parcela "a.300":	36 viv.
- En parcela "a.410":	16 viv.
. Nº de viviendas total:	282 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	91 viv./Ha.
- "Usos terciarios":	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- En parcelas "a.300":	1.541 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Las alineaciones máximas de la edificación sobre y bajo rasante, se reflejan en el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en la presente Norma Particular.
- * La rasante de la "planta baja" en la parcela "a.300.3" no superará en ningún caso la cota +30.00 m.
- * Deberá ser formulado un "estudio de detalle" que precise las alineaciones y rasantes de la edificación en las parcelas de nuevo desarrollo "a.300" y "a.410".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Urbanización de las nuevas parcelas privadas resultantes.
- * Reurbanización y mejora del vial existente en las partes afectadas, y construcción del tramo que lo conecta con el Area de "Igeltegi".
- * Ejecución de un nuevo acceso rodado y peatonal al Area desde la Autovía del Urumea en sustitución del existente, en el caso de que se vea afectado por la construcción de aquella.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" UE."LM.04.1", de 16.160 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- El suelo necesario para construir el nuevo acceso al Area desde la Carretera de Hernani, se obtendrá por los mecanismos previstos en la vigente Ley del Suelo.
- No podrá ser concedida Licencia de Primera Utilización para ninguna de las nuevas edificaciones construidas en el Area, en tanto no esté ejecutada la conexión viaria con el Area de "Igeltegi".

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

El vial que atraviesa el Area, se mejorará y completará mediante "proyectos de obras" complementarios a los de edificación, en los tramos correspondientes a cada una de las "parcelas" a desarrollar, o bien en su totalidad a través de un "proyecto" independiente.

* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación", y del "proyecto de compensación" exigidos en la UE."LM.04.1", se ajustará a los criterios establecidos en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas Urbanísticas.
- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por parte de la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente.

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

- Todas las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" delimitada correrán a cargo de los titulares de la misma.
- Los costos necesarios para la modificación de los accesos al Area desde la Carretera a Hernani, originados por la construcción de la Autovía del Urumea, serán financiados en su totalidad por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "LM.05 CUARTELES DE LOIOLA" (Loiola-Martutene) (SUPERFICIE: 167.540 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, en un Area que alberga exclusivamente instalaciones pertenecientes al Ministerio del Ejército -Cuarteles, servicios complementarios y edificios residenciales-, y cuyo uso se mantiene.
- * El encauzamiento previsto para el río Urumea, afecta a terrenos actualmente ocupados por alguno de los citados edificios complementarios, que se declaran "fuera de ordenación".
- * 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 grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de la presente "Norma Particular" la línea de "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la correspondiente "zona de servidumbre de protección".

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

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/LM.05** (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 167.540 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

59.329 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "LM.05" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": **IV / II**
 - * "Altura de edificación": **13,00 m.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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⁽¹⁾:
 - . "Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000"):
 - * Superficie: **167.540 m²**
 - * "Aprovechamiento edificatorio" existente: **59.329 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "LM.05" (Cont.)

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Son las afectadas por el encauzamiento previsto para el río Urumea, y se señalan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" perteneciente al presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.06 TXOMIN ENEA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 154.120 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se proyecta la reordenación general del actual Barrio de Txomin Enea para su transformación en un nuevo núcleo de "uso residencial", a través de una importante intervención de reforma interior que se concretará por medio del P.E.R.I. al que se remite la presente Norma Particular.

No obstante, se establecen aquí una serie de criterios generales a seguir por el "planeamiento pormenorizado", motivados fundamentalmente por las condiciones de la edificación existente y la presencia del río Urumea y la Carretera de Hernani, que bordean el Area por el Norte y Sur respectivamente, y que vienen a ser los siguientes:

- * Consolidación de los edificios residenciales de más reciente construcción, que, además de sus buenas condiciones de conservación, resultan compatibles con las cotas de rasante de la urbanización previstas para el borde del encauzamiento del Rio Urumea.

En cualquier caso será el P.E.R.I. a formular el que defina las edificaciones que considere conveniente derribar conforme a la más adecuada ordenación del Area.

- * Ordenación de un "aprovechamiento" de 68.800 m²(t) nuevos en el que se incluye un total de 684 viviendas, de las que 360 viv. se adscriben al régimen de "promoción pública", y 4.000 m²(t) destinados a "uso terciario", integrando en la citada ordenación los edificios existentes que se consolidan.
- * Construcción de un "paseo de ribera" que, continuando el propuesto en otras "áreas" situadas aguas abajo de forma complementaria a la canalización del río prevista, conecte peatonalmente el Area con el centro urbano".
- * Construcción de un vial próximo al límite Norte del Area, que atraviese la misma desde el núcleo antiguo de Txomin, de forma que venga a posibilitar, junto a la actual carretera de Hernani, la conformación de una malla viaria ordenadora de los nuevos desarrollos previstos.
- * Cumplimiento de los "estándares" de dotación previstos en el Reglamento de Planeamiento para el "suelo urbanizable".
- * La canalización del Rio Urumea afecta al Area en su límite Norte, y su configuración definitiva será determinada por el Proyecto de Canalización que sea aprobado al efecto.

Ligado a esto, cabe incluir también como criterio de ordenación, la posibilidad de lograr un gran "espacio libre" unitario que, bordeando el Rio a todo lo largo del Area, tome contacto con el cauce a través del tratamiento que se considere oportuno en la formulación del citado Proyecto de Canalización.

- * 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.I.U. "LM.06" (Cont.)

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas, incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.300/LM.06** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 123.627 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Edificabilidad zonal": **0,70 m²(t)/m²**
- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **86.538 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.81":
 - . "Uso de vivienda" -"a.300"-: **34.400 m²(t)**
 - . "Uso de vivienda" -"a.300" V.P.P.-: **34.400 m²(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - En las parcelas que resulten consolidadas, el "aprovechamiento edificatorio" será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **VI(a) / II.**

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- "Altura de edificación": **22,00 m.**
 - Se autorizan "patios interiores" en parcelas "a.300" consolidadas, y en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Generales.

- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas en el TA."LM.06.1":
 - De Protección Pública: **360 viv.**
 - De promoción libre: **324 viv.**
 - Total viviendas en el TA.: **684 viv.**

 - . "Usos terciarios":
 - Del "aprovechamiento" asignado al "uso de vivienda, 4.000 m²(t) se destinarán al "uso comercial".

- * **ZONA E.120/LM.06** (Vías Urbanas/S.G.) **(Superficie: 30.493 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":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.81"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el del TA."LM.06.1".

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.81":

0,9757 m²(t)("A.300" VPP)/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:

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

- "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **cuatro (4) años.**

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Las obras de encauzamiento del río Urumea ,que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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

* Se asigna este rango normativo al "paseo de ribera" que bordeará el Area por la margen izquierda del río Urumea y al vial de carácter local que se grafía de forma orientativa.

* El P.E.R.I. cumplirá los "estándares de dotación" establecidos por el Reglamento de Planeamiento para el "suelo urbanizable".

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

- * Se mantendrá el "uso de equipamiento comunitario" de la "parcela" del Centro "Arteleku", con las modificaciones de "parcela" que el P.E.R.I estime convenientes para una adecuada ordenación del Area.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo que establezca el P.E.R.I. a redactar, en base al contenido de la presente Norma Particular.

No obstante, se expresa aquí, con carácter orientativo, una posible distribución de los "aprovechamientos" previstos con arreglo a una determinada ordenación de los mismos, lo que permite conocer de forma aproximada el resultado final de la intervención en lo que a sus aspectos numéricos se refiere.

Su definitiva concreción corresponde en cualquier caso al "plan especial de reforma interior" que se redacte para el desarrollo del ámbito de intervención propuesto.

- * Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	13.159 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (TA."LM.06.1"):	64.800 m²(t)
. Nº de viviendas existente consolidado:	156 viv.
. Nº de viviendas nuevo (TA."LM.06.1"):	
- De promoción libre:	324 viv.
- De Protección Pública:	360 viv.
. Total nº de viviendas:	840 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	68 viv./Ha.
- "Usos terciarios" (Incluye portales de acceso a viviendas):	
. "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	3.417 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (TA."LM.06.1"):	4.000 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Dotaciones:

- . El P.E.R.I. cumplirá los "estándares de dotación" establecidos por el Reglamento de Planeamiento para el "suelo urbanizable".

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

El TA."LM.06.1" incluido en el ámbito del "plan especial de reforma interior" a formular, se identifica, con carácter orientativo, como "unidad de ejecución".

* Construcciones "fuera de ordenación":

Se definen en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", perteneciente al presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"- aquellas edificaciones así declaradas por afecciones de Sistemas Generales previstos, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el P.E.R.I. pudiera introducir al respecto.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.07 ANTZITA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 81.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Reordenación de la parte de la Vega del Urumea incluida en la presente Area de Intervención Urbanística para la implantación de "usos industriales", consolidando los ya existentes en parte del ámbito como consecuencia de anteriores desarrollos producidos en base a las determinaciones del Plan General anteriormente vigente.
- * El río Urumea, que bordea el Area al Nordeste, va a verse afectado por el encauzamiento, modificando las actuales condiciones de la ribera, de acuerdo con las previsiones del Proyecto que se formule al efecto.
- * Se propone la construcción de un vial perimetral en continuidad al previsto para el Area de "Txomin-Enea", con el mismo cometido de conformación de la malla viaria ordenadora de la zona.
- * Al mismo tiempo se prevé la construcción de un "paseo de ribera" que, acompañando al vial descrito, forme parte del itinerario peatonal que conecte el Barrio de Loiola-Martutene con el Centro Urbano.
- * Se propone también la consolidación del convento de Kristobaldegi, en la parte no afectada por los elementos de infraestructura previstos.
- * Localización del suelo dotacional resultante de forma que, o bien se sitúe en continuidad con el de las zonas residenciales colindantes, o contribuya a separarlas de las instalaciones industriales.
- * 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 grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de la presente "Norma Particular" la línea de "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la correspondiente "zona de servidumbre de protección".

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

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del río antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA B.100/LM.07** (Industrial Común) **(Superficie: 69.540 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Edificabilidad zonal": **0,55 m²(t)/m²**
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **38.247 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.82":
 - . "Uso industrial" -"B.100"-: **17.400 m²(t)**
 - . Superficie de "parcela ocupada":
(Referida a la TA."LM.07.1"): **0,33 m²(po)/m²**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el que resulte de la forma actual de las edificaciones en las "parcelas" que se consoliden, añadido al que se asigna al "área de reparto".
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **II / I**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes que no cumplan con los establecidos de forma general.
- * **ZONA E.110/LM.07** (Autopistas, Autovías y Carreteras/S.G.) **(Superficie: 5.760 m²)**
- * **ZONA E.120/LM.07** (Vías urbanas/S.G.) **(Superficie: 6.100 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.82"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el del TA."LM.07.1".
 - Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.82": **0,3839 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.

- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION**, a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
 - "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **dos (2) años**.

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

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

- Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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

- * Se asigna este rango normativo al "paseo de ribera" y vial adyacente que bordean el Area por la margen izquierda del río Urumea.
- * Se reservará un mínimo de 4.000 m² de suelo para "usos dotacionales", que se localizarán de forma que, o bien complementen a los previstos en las "áreas residenciales" colindantes, o, en otro caso, vengán a lograr un adecuado alejamiento de las instalaciones industriales.
- * El P.E.R.I. mantendrá el actual acceso rodado a las parcelas limítrofes pertenecientes al Area "LM.08 Portutxo".

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo que establezca el P.E.R.I. a redactar, en base al contenido de la presente Norma Particular.

- * Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso industrial":

- . "Aprovechamiento edificatorio": **38.247 m²(t)**

- Dotaciones:

El P.E.R.I. ordenará un mínimo de 4.000 m² de suelo destinado a "usos dotacionales" ("f.110" y "g.000").

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

El TA."LM.07.1", incluido en el ámbito del "plan especial de reforma interior" a formular, se identifica, con carácter orientativo como "unidad de ejecución".

- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se definen en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución", perteneciente al presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"- aquellas edificaciones así declaradas por afecciones de Sistemas Generales previstos, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el P.E.R.I. pudiera introducir al respecto.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.08 PORTUTXO" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 39.360 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Definición de un Régimen Urbanístico que mantenga en el Area las características propias de la "ciudad jardín" existente.
- * Resolución de los efectos producidos por el encauzamiento del Rio, en lo que corresponde a su afección a terrenos limítrofes del Area.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

En todo caso, complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del rio Urumea propuestas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/LM.08** (Residencial de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 34.320 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **13.267 m²(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" (Parcelas "a.400"):
 - "Edificabilidad" sobre parcela edificable": **0,55 m²(t)/m²(p)**

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas no subdivisibles.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación (Parcelas "a.400"):
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **10,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones de "parcelación" (Parcelas "a.400"):
 - . Parcela mínima: **500 m²(p)**
 - . Frente mínimo de parcela a vial: **20,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:
 - . Número máximo de viviendas por parcela "a.400": **6 viv.**

- Edificación existente:
 - Se consolidan los edificios existentes en parcelas "a.400", que no cumplen con las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.

 - Se consolida asimismo a todos los efectos la edificación existente en la parcela "a.300" delimitada.

- * **ZONA E.120/LM.08** (Vías urbanas/S.G.) **(Superficie: 5.040 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": **- Constituirá un "área de reparto" independiente el AR."SU.86" que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.**

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

Dentro de la presente A.I.U., forman parte de la citada "área de reparto" los TA."LM.08.1", "LM.08.2" y LM.08.3".

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.86":

0,4535 m²(t)("A.300" VPL)/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:

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

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

- Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

A.I.U. "LM.08" (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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. Superficie de parcelas "a.400":	18.117 m²(p)
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- En parcelas "a.300":	2.458 m²(t)
- En parcelas "a.400":	10.146 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
- En parcelas "a.400" (estimado):	663 m²(t)
. Nº de viviendas existentes:	
- En parcelas "a.300":	21 viv.
- En parcelas "a.400":	55 viv.
. Nº de viviendas nuevas:	
- En parcelas "a.400":	2 viv.
- Dotaciones:	
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000.1" Colegio del Apostolado:	7.600 m² - 4.142 m²(t)
- Parcela "g.000.2" Ikastola Villa M ^a Pilar:	1.305 m² - 752 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas no subdivisibles.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se prevé una intervención "expropiatoria" para la adquisición de los suelos pertenecientes a los TA."LM.08.1", "LM.08.2" y "LM.08.3", calificados como "espacios libres comunes".

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.09 CAMPOS ELISEOS" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 35.586 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Area, posibilitando la colmatación de parcelas subedificadas en base a la tipología de vivienda aislada existente.
- * El trazado propuesto para la Autovía del Urumea obliga a la rectificación del acceso existente a la vaguada de Barkaiztegi.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.500/LM.09 (Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 35.586 m²)

- Condiciones particulares de edificación
-Parcelas "a.500"-:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **4.234 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Edificabilidad sobre parcela edificable": **0,25 m²(t)/m²(p)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "alero" horizontal: **7,50 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**
- Condiciones de parcelación
-Parcelas "a.500"-:
 - . Parcela mínima: **1.200 m²(p)**
 - . Frente mínimo de parcela a vial: **25,00 m.**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.
No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas.

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

- Condiciones particulares de "uso"
-Parcelas "a.500"-:

. Nº de viviendas por "parcela":

* Superficie de parcela

<1.800 m²(p):

1 viv./parc.

* Superficie de parcela

≥1.800 m²(p):

2 viv./parc.

- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.400".
- Igualmente las de parcelas "a.500" que incumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.

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":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.86"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.

Dentro de la presente A.I.U., forma parte de la citada "área de reparto" el TA."LM.09.1".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.86":

0,4535 m²(t)("A.300" VPL)/m²

A.I.U. "LM.09" (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.

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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. Superficie de parcelas "a.500":	12.670 m²(p)
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- Parcelas "a.400"	740 m²(t)
- Parcelas "a.500":	2.744 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
- Parcelas "a.500":	750 m²(t)
. N° de viviendas existentes:	
- Parcelas "a.400":	13 viv.
- Parcelas "a.500":	10 viv.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas.

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

. Nº de viviendas nuevas estimado:	
- Parcelas "a.500":	3 viv.
. Total nº de viviendas:	26 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	7,30 viv./Ha.
- Dotaciones:	
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000.1" Colegio de los Agustinos:	16.932 m²(p) - 7.677 m²(t)
- Parcela "g.000.2" Iglesia de la Inmaculada:	797 m²(p) - 277 m²(t)

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Modificación de la carretera de acceso a Barkaiztegi como consecuencia de la construcción de la Autovía del Urumea.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se prevé una intervención "expropiatoria" para la adquisición del suelo perteneciente al TA."LM.09.1", necesario para la modificación del acceso a la vaguada de Barkaiztegi.

* Programa de ejecución:

El "expediente expropiatorio" deberá iniciarse dentro del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General.

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

La rectificación del acceso citado, formará parte de las obras de construcción de la Autovía del Urumea, cuya financiación corre a cargo de la Diputación Foral.

A.I.U. "LM.10 TORRUA ZAHAR" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 322.437 m²)

(Término Municipal de Donostia: 211.580 m²)
(Término Municipal de Astigarraga: 110.857 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente y ejecución de las parcelas vacantes de acuerdo a las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" y regulación del "Aprovechamiento edificatorio" asignado a cada parcela por el "planeamiento pormenorizado" vigente que se convalida a estos efectos y que a continuación se enumera:
 - "Plan Parcial del Polígono 27 -Industrial- de Martutene". ("Aprobación definitiva", 17 de Diciembre de 1970.).
 - "Modificación del Plan Parcial del Polígono 27 -Industrial- de Martutene". ("Aprobación definitiva", 22 de Septiembre de 1987.).
 - "Modificación del Plan Parcial del Sector Torrua Zahar, Zona 27-Martutene-". ("Aprobación definitiva", 9 de Diciembre de 1992).
- * Se convalida asimismo el "Proyecto de Reparcelación del Polígono 27 -Industrial- de Martutene". ("Aprobación definitiva", 6 de Febrero de 1990).
- * El Area se encuentra enclavada en terrenos pertenecientes al Municipio de Donostia-San Sebastián y al de Astigarraga, dándose el caso de parcelas divididas por el límite de ambos Términos Municipales.

En este sentido, la aplicación de la presente Normativa en la parte correspondiente a Astigarraga, será efectiva en tanto en cuanto sea corroborada por el Planeamiento Urbanístico del citado Municipio.

- * 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 grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de la presente "Norma Particular" la línea de "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la correspondiente "zona de servidumbre de protección".

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

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del río antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

A.I.U. "LM.10" (Cont.)

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA B.100/LM.10** (Industrial Común) **(Superficie: 315.557 m²)**
(Término Municipal de Donostia: 204.700 m²)
(Término Municipal de Astigarraga: 110.857 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **246.795 m²(t)**
Término Municipal de Donostia: 152.503 m²(t)
Término Municipal de Astigarraga: 94.292 m²(t)
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": **II/I**
 - * "Altura de edificación": **11,00 m.**

- * **ZONA E.110/LM.10** **(Superficie: 6.880 m²)**
(Autopistas, Autovías y Carreteras / S.G.)
(Término Municipal de Donostia: 6.880 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas 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.

A.I.U. "LM.10" (Cont.)

- "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.

* Programa de Actuación:

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo establecido en el "planeamiento parcial" que ha servido de base a su desarrollo.

* Características de la ordenación:

- "Uso industrial":

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:
- Tº Mpal. de Donostia: **133.794 m²(t)**
- Tº Mpal. de Astigarraga⁽¹⁾: **94.292 m²(t)**

. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
- Tº Mpal. de Donostia: **17.180 m²(t)**

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" existente: **392 m²(t)**

. Nº de viviendas existente: **3 viv.**

⁽¹⁾ Se ha considerado ejecutada la totalidad del "aprovechamiento" en el Municipio de Astigarraga.

A.I.U. "LM.10" (Cont.)

- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **1.137 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" ("f.110"): **11.986 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las definidas por el Plan Parcial convalidado.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las contenidas en el Proyecto de Urbanización formulado para el Area ("aprobación definitiva" el 11 de Agosto de 1989).

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

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

Por lo que se refiere a la parte situada en el Término Municipal de Donostia-San Sebastián, serán las determinadas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el resto de titulares de derechos en el Area, aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria del día 25 de Octubre de 1993.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.11 MATEO GAINA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 53.460 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo de una nueva Area de "uso industrial", en continuidad con la existente y prácticamente colmatada Area de "Torrua Zahar".
- * Perteneciente al Suelo Urbanizable Programado, el A.I.U. forma parte del Cuatrienio "II" de desarrollo del Plan General.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA B.100/LM.11 (Industrial Común) (Superficie: 53.460 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: 22.453 m²(t)
- . "Edificabilidad zonal": 0,42 m²(t)/m²
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Superficie de "parcela ocupada": 0,30 m²(po)/m²
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": II / I
 - "Altura de edificación": 10,00 m.
 - "Retiros": 5,00 m.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

* Régimen general de asignación
del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."UP.10":

* Programa de Actuación:

- La presente A.I.U."LM.11" forma parte del "area de reparto" **AR."UP.10"**, correspondiente al "Cuatrienio II" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

0,1473 m²(t) (A.400)/m²

CUATRIENIO "II"

A.I.U. "LM.12 SARRUETA" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 62.000 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Reordenación general del Area, a través de la implantación de nuevos desarrollos edificatorios, y de la consolidación de los existentes, proponiéndose para ello la redacción de un P.E.R.I. que, incluyendo la totalidad del Area de Intervención Urbanística, ordene los nuevos aprovechamientos previstos y regule las posibles intervenciones de sustitución en las parcelas consolidadas.
- * Se delimita con esta finalidad y con carácter orientativo, una "unidad de ejecución" en la que se incluyen todos los nuevos "aprovechamientos" previstos, que suponen un total de 9.000 m²(t) de "uso industrial", y 5.100 m²(t) de "uso residencial" para un máximo de 38 viviendas.
- * Obtención del suelo necesario para la implantación de una "zona" de "equipamiento comunitario" en su modalidad de "uso de equipamiento deportivo", y en la que pueda ubicarse, además de otras pistas e instalaciones complementarias, un campo de fútbol de dimensiones reglamentarias para la disputa de competiciones oficiales.
- * El Area se ve afectada en su límite Oeste por las obras de canalización del Rio Urumea.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del rio antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.400/LM.12** (Residencial de Bajo desarrollo) **(Superficie: 12.460 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

- Asignado al AR."SU.83":

. "Uso de vivienda" -"a.400"-:

5.100 m²(t)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

III / I

- "Altura de edificación":

11,00 m.

- "Retiros":

3,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

. N^o máximo de viviendas:

38 viv.

* **ZONA B.100/LM.12** (Industria Intensiva)

(Superficie: 47.304 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

20.292 m²(t)

- Asignado al AR."SU.83":

. "Uso industrial" -"b.100"-

9.000 m²(t)

. "Parcela ocupada"

(nuevos desarrollos):

0,60 m²(po)/m²(t)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

II / I

- "Altura de edificación":

10,00 m.

- "Retiros":

5,00 m.

- Las edificaciones que el P.E.R.I. consolide, podrán sustituirse para el mismo "uso" que contienen manteniendo el "aprovechamiento", "perfil" y "altura" de que disponen.

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- En los casos de sustitución de "usos residenciales" por "industriales", la nueva edificación se ajustará a lo establecido de forma genérica en la presente Norma Particular.

* **ZONA E.120/LM.12** (Vías Urbanas Principales /S.G.)

(Superficie 2.236 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":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.83"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el del TA."LM.12.1".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.83":

0,5091 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.

A.I.U. "LM.12" (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.

- "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **cuatro (4) años**.

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Urbanización del vial situado sobre el antiguo trazado del Tranvía a Hernani, a cargo de los titulares de la "unidad de ejecución".

- Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco -75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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

Se asigna este rango normativo a la zona "g.000" delimitada en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area serán las establecidas por el P.E.R.I. a redactar para la misma, que se ajustarán, desarrollándolas, a las determinaciones contenidas en la presente Norma Particular.

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso industrial"
 - . En el TA."LM.12.1" (nuevo): **9.000 m²(t)**
 - . Fuera de la UE. (consolidado): **6.828 m²(t)**
- "Uso de vivienda":
 - . En el TA."LM.12.1" (nuevo): **5.100 m²(t)**
 - . Fuera de la UE. (consolidado): **4.279 m²(t)**
- "Uso terciario":
 - . Fuera del TA. (consolidado): **185 m²(t)**

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

El TA."LM.12.1", incluido en el ámbito del "plan especial de reforma interior" a formular, se identifica, con carácter orientativo, como "unidad de ejecución".

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "LM.13 CIUDAD JARDIN DE MARTUTENE" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 10.360 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Area, cuyo ámbito resulta afectado por el encauzamiento del río Urumea en su límite Noroeste, sin que se prevean nuevos desarrollos edificatorios a excepción de las posibles intervenciones de sustitución que pudieran producirse.
- * Se prevé la obtención por vía expropiatoria del suelo necesario para la construcción del tramo viario de conexión entre los dos ramales del Sistema General Viario que atraviesan el "casco" de Martutene, y que servirá de acceso desde el Norte al Area de Sarrueta.
- * Resolución de los efectos producidos por el encauzamiento del Rio Urumea, en lo que corresponde a su afección a terrenos limítrofes del Area.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección", se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del rio antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/LM.13** (Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: 9.346 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

4.842 m²(t)

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.
No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

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

- . Edificabilidad sobre "parcela edificable" (Parcelas "a.400" y "a.500"):
0,55 m²(t)/m²(p)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación (Parcelas "a.400" y "a.500"):
 - "Perfil de edificación":
III / I
 - "Altura de edificación":
10,00 m.

- . Condiciones de parcelación (Parcelas "a.400" y "a.500"):
 - Parcela mínima:
280 m²(p)

- Condiciones particulares de "uso":
Nº de viviendas por "parcela":
 - Parcelas "a.500":
 - . Superficie de parcela <550 m²(p):
1 viv./parc.
 - . Superficie de parcela ≥550 m²(p):
2 viv./parc.
 - Parcelas "a.400":
 - En cada "parcela" se considerará como límite máximo el número de viviendas existente.

- Edificación existente:
 - Se consolida la edificación existente que no cumpla las condiciones de "edificación", "uso" o "parcelación" establecidas.

- * **ZONA E.120/LM.13** (Vías Urbanas/ S.G.) **(Superficie: 1.014 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":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.86"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.

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

Dentro de la presente A.I.U., forman parte de la citada "área de reparto" los TA."LM.13.1" y "LM.13.2".

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.86":

0,4535 m²(t)("A.300" VPL)/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:

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

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

- Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

A.I.U. "LM.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⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	3.735 m²(t)
. Nº de viviendas consolidado:	20 viv.

- "Usos terciarios":

. "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	1.107 m²(t)
---	-------------------------------

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción de un vial de 6 (seis) metros de anchura mínima de calzada, con aceras a ambos lados y ocupando la totalidad del ámbito TA."LM.13.1" delimitado en el Area.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se prevé una intervención "expropiatoria" para la adquisición de los suelos pertenecientes a los TA."LM.13.2", calificado como "espacio libre común", y "LM.13.1" necesario para la construcción del vial de conexión entre los dos ramales del Sistema General Viario que atraviesan el Area.

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

Las construcción del vial previsto en el ámbito TA."LM.13.1" delimitado, se realizará a través de un "proyecto de obras".

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.
No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

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

* Programa de ejecución:

El vial proyectado deberá ser construido simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización previstas en el A.I.U. "LM.12 Sarrueta", por lo que el "expediente de expropiación" correspondiente deberá ser iniciado dentro del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General.

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

Las obras de urbanización correspondientes al citado vial, correrán a cargo de los titulares del aprovechamiento urbanístico previsto en la TA."LM.12.1", perteneciente al A.I.U. "Sarrueta".

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.14 ARTOLATEGI" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 20.720 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Nuevo desarrollo edificatorio del Area para "usos residenciales", atendiendo a lo establecido en el Convenio suscrito al efecto entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo, con fecha 3 de marzo de 1995.
- * El citado Convenio viene a solventar la situación de conflicto creada entre los suscribientes por antiguos compromisos existentes entre ambos, que dieron lugar a la situación actual de implantación de un equipamiento público en terrenos que aún ostentan un régimen de titularidad privada.

Su contenido, que sirve de base a la presente Norma Particular, incluye los criterios generales a adoptar para la ordenación del Area, así como las condiciones de gestión y ejecución aplicables para su desarrollo, cuyos aspectos más relevantes se citan a continuación:

- Implantación de un "aprovechamiento edificatorio zonal" de 12.190 m²(t), de los que un mínimo de 10.710 m²(t) se destinarán a la construcción de 117 viviendas de Promoción Pública.
- Adscripción de la totalidad de las viviendas proyectadas al régimen de Protección Pública, con un "coeficiente de venta" medio de "1,7".
- Cesión al dominio público del suelo no calificado para "uso residencial" por la presente Norma Particular, incluyendo el necesario para llevar a cabo el encauzamiento del río Urumea en la margen que bordea el A.I.U.
- * 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 grafían en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" de la presente "Norma Particular" la línea de "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la correspondiente "zona de servidumbre de protección", que incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la "ribera del mar".

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del río antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular".

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/LM.14** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 19.820 m²)**
- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **22.477 m²(t)**
 - * Asignado al AR."SU.84":
 - "Uso de vivienda"
-"a.300" V.P.P.(coef.1,7)- **12.192 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Fuera de la UE. delimitada el "aprovechamiento edificatorio" será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **V(2a) / II**
 - "Altura de edificación": **22,00 m.**
 - Fuera de la UE. delimitada se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
 - Se autoriza la disposición de "patios interiores" en parcelas "a.300" en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales.
 - Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas nuevas:
(Adscritas a regímenes de Protección Pública): **- 117 viv.**
 - . "Uso comercial":
 - No se autoriza en sus modalidades de 4ª y 5ª categoría.
- * **ZONA E.120/LM.14** (Vías Urbanas Principales / S.G.) **(Superficie: 900 m²)**

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

A.I.U. "LM.14" (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":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.84"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."LM.14.1".
 - Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.84": **0,7066 m²(t)("a.300" VPP)/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. "LM.14" (Cont.)

- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - El suelo necesario para la realización del encauzamiento del río en la margen que bordea el Area, será cedido gratuitamente al Ayuntamiento por sus propietarios, de conformidad con lo establecido en el Convenio suscrito entre ambas partes.

 - Las obras del citado encauzamiento, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco -75%- y la Diputación Foral -25%-.

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

- * Dispondrá de este rango normativo la calificación de "espacio peatonal" asignada a la franja de 10,00 m. de anchura situada en el borde del río, que se destina a la construcción del "paseo de ribera".

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:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" consolidado: **9.394 m²(t)**

 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
En la UE."LM.14.1": **12.192 m²(t)**

 - . Nº de viviendas existentes (consolidadas): **80 viv.**

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

- . Nº de viviendas nuevas
(V.P.P. coef.1,7):
En la UE."LM.14.1": **117 viv.**
- . Total nº de viviendas: **197 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **99,39 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio"
consolidado: **891 m²(t)**
(Incluye 208 m²(t) del "Hogar del Jubilado")
- Dotaciones:
 - . "Equipamiento comunitario":
Parcela "g.000" Colegio Irastorza: **7.150 m²(p) - 3.452 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se remite al contenido del "estudio de detalle" a redactar, la definición de la configuración definitiva de la edificación resultante, del mismo modo que el Proyecto de Urbanización concretará los aspectos referentes al tratamiento de los espacios de tránsito peatonal y rodado resultantes de la zonificación propuesta en la presente Norma Particular.
- * En la "parcela a.300" contenida en la UE."LM.14.1", se destinarán como mínimo un total de 10.712 m²(t) al "uso de vivienda-V.P.P.", y 1.480 m²(t) como máximo a "otros usos autorizados".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * La franja de terreno de 10,00 m. de anchura definida en el margen del río, se urbanizará para dotarla de las características propias de una zona estancial y de paseo.
- * El resto de espacios exteriores a las parcelas residenciales y de equipamiento, y que no son expresamente calificados como "vías urbanas", tendrán el carácter de "vías de coexistencia", y su tratamiento deberá corresponderse con la función a la que están destinados, es decir, a su utilización simultánea por los tráficos rodado y peatonal, con los criterios que establezca el "proyecto de urbanización" a redactar por la propiedad.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" UE."LM.14.1" de 17.253 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- De acuerdo con el contenido del convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, se cederán a este último todos los terrenos incluidos en la "unidad de ejecución" delimitada no calificados como parcelas de dominio y uso privado por la presente Norma Particular, incluyendo aquéllos que, aun no formando parte de la citada "unidad de ejecución", son propiedad de los titulares de derechos en la misma, y se precisa de los mismos para llevar a cabo la canalización del río Urumea en este tramo.
- Del mismo modo, la "propiedad" se compromete a la ejecución de la totalidad de las viviendas previstas, dentro del Régimen de Protección Pública y con un coeficiente medio de venta de 1,7 veces el Módulo vigente.
- Previamente a la redacción de "proyectos de edificación", deberá ser formulado y aprobado un "estudio de detalle" que defina las características de la edificación resultante.

* Construcciones "fuera de ordenación":

Queda así declarada la edificación del "Caserío Artolategi".

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

La urbanización de la UE., se realizará a través de un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística.

* Programa de ejecución:

La formulación y presentación tanto del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" de la UE., en el caso en que fuera necesario, como de los proyectos de "compensación" y de "urbanización" correspondientes, se ajustarán a los criterios establecidos con carácter genérico en las presentes Normas Urbanísticas.

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

Todas las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito de la "unidad de ejecución", correrán a cargo de los titulares de derechos de la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

A.I.U. "LM.15 MARTUTENE" (Loiola-Martutene)

(SUPERFICIE: 78.200 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, e implantación de otros nuevos que, acompañados de la correspondiente urbanización de los espacios libres resultantes, terminen de ordenar el área urbana de Martutene.
- * Los nuevos desarrollos citados se concentran en dos puntos concretos del Area situados en sus extremos Norte y Sur.

En el situado al Norte, una edificación en bloque abierto conteniendo veinte viviendas y bajos comerciales, termina de formalizar el frente de ladera del antiguo "Camino del Tranvía", destinándose al dominio y uso público el espacio libre existente entre el citado camino y la carretera a Hernani.

En el otro, más extenso, que recoge tanto terrenos abiertos como situados entre edificaciones existentes, se propone la redacción de un P.E.R.I. que ordene los nuevos "aprovechamientos", y que vienen a significar la implantación de 150 viviendas en 15.000 m²(t), de las que 60 viv. se ejecutarán bajo el régimen de Protección Pública. (Coeficiente medio: 1,4 Módulo).

- * A falta de un Proyecto definitivo para la canalización del río Urumea a su paso por este area urbana, se recoge un tratamiento ataluzado de las márgenes, absorbiendo el incremento de cota que se producirá en las nuevas zonas urbanizadas del Area de Martutene, incrementando el cauce de aguas bajas y eliminando el meandro de "Garziategi" mediante una "corta".
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre y toda intervención en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de "servidumbre de protección" -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas-, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar", la "zona de servidumbre de protección", determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene" 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".

Ahora bien, complementariamente a la ejecución de las obras de canalización del rio antes mencionadas, se procederá, de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos "12.6" de la Ley de Costas y "27" de su Reglamento, a la redefinición de las anteriores determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "3. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", incluido en esta misma "Norma Particular", en el que se señala igualmente -a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento- la "línea de edificación" existente.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.300/LM.15** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 71.471 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

58.396 m²(t)

- Asignado al AR."SU.85":
"Uso de vivienda" ("a.300"):

2.400 m²(t)

- Asignado al AR."SU.86":
. "Uso de vivienda" ("a.300"):
. "Uso de vivienda"
("a.300" V.P.P.):

9.100 m²(t)

5.900 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En "parcelas" consolidadas, el "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En la UE."LM.15.1":
. "Perfil de edificación":
. "Altura de edificación":

**V(a) / II
19,00 m.**

- En el TA."LM.15.2":
. "Perfil de edificación":
. "Altura de edificación":

**IV / I
13,50 m.**

- En el resto del Area:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
- Se autorizan "patios interiores" en parcelas "a.300" consolidadas, en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

⁽¹⁾ Dato global de carácter informativo.

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

- Condiciones particulares de uso:

- . Nº de viviendas en la UE."LM.15.1": **20 viv.**
- . Nº de viviendas en el TA."LM.15.2":
 - De promoción libre: **91 viv.**
 - Adscritas a regímenes de Protección Pública: **60 viv.**
- . "Usos terciarios":
 - Del "aprovechamiento" asignado al A.R."SU.86" para el "uso de vivienda" "a.300-VPP-", se destinarán un mínimo de 500 m²(t) al "uso comercial".

* **ZONA E.120/LM.15** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 6.729 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 parte)
 - **P.E.R.I.**(En parte)
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.85"** y **"SU.86"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.

Los terrenos incluidos en el AR."SU.85" son coincidentes con los de la UE."LM.15.1".

También dentro de la presente A.I.U., forma parte del "área de reparto" AR."SU.86" el TA."LM.15.2".

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

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

- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.85": **0,7058 m²(t)("a.300")/m²**
 - . AR."SU.86": **0,4535 m²(t)("A.300" VPL)/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:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
 - Obtención del "derecho a urbanizar" en el plazo máximo de **cuatro (4) años.**

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Las obras de encauzamiento del río Urumea, que afecta a terrenos limítrofes del A.I.U., serán financiadas por el Gobierno Vasco - 75%- y la Diputación Foral -25%-.

La gestión y financiación para la obtención de los terrenos necesarios correrá a cargo del Ayuntamiento.

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

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

El Plan Especial de Reforma Interior propuesto ordenará en su ámbito un mínimo de 3.000 m² destinados a "espacios libres".

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 excepción del ámbito afectado por el P.E.R.I. propuesto, donde será el propio documento el que las determine.

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Consolidado: **36.198 m²(t)**
 - Nuevo en UE."LM.15.1": **2.000 m²(t)**
 - Nuevo en TA."LM.15.2": **14.500 m²(t)**
 - . N^o de viviendas:
 - Consolidado: **476 viv.**
 - Nuevo en UE."LM.15.1": **20 viv.**
 - Nuevo en TA."LM.15.2"
(Promoción Libre): **91 viv.**
 - Nuevo en TA."LM.15.2"
(Protección Pública): **60 viv.**
 - Total n^o de viviendas: **647 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **92,30 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Consolidado: **4.798 m²(t)**
 - Nuevo en UE."LM.15.1": **400 m²(t)**
(Incluye portales de acceso a viviendas)
 - Nuevo en TA."LM.15.2": **500 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Dotaciones:

. "Espacios libres":

- En TA."LM.15.2":

- El P.E.R.I. a redactar ordenará un mínimo de 3.000 m² destinado a estos "usos".

. "Equipamiento comunitario":

- Colegio P.J.Irastorza:

4.160 m²(p) - 1.654 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las alineaciones de la edificación prevista en la UE."LM.15.1", se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización de los "espacios libres" incluidos en la "unidad de ejecución" UE."LM.15.1" y del "sistema viario" que la subdivide, aplicando las medidas oportunas para la conservación de la arboleda existente.

* Se urbanizarán igualmente los espacios así calificados por el P.E.R.I. a redactar en el ámbito delimitado al efecto.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" UE."LM.15.1", de 3.400 m² de superficie, a ejecutar mediante el "sistema de compensación".

El TA."LM.15.2", incluido en el ámbito del "plan especial de reforma interior" a formular, se identifica, con carácter orientativo, como "unidad de ejecución".

- Se cederán al dominio público todos los espacios así calificados en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" perteneciente al presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

* Construcciones "fuera de ordenación":

Se definen 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":

La urbanización del tramo viario que bordea la UE."LM.15.1", se realizará por medio de un "proyecto de obras" ordinario.

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

Para la definición de las obras de urbanización del "espacio libre", se formulará asimismo un "proyecto de obras" independiente.

* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" de la UE."LM.15.1" así como la del "proyecto de compensación" correspondiente, se realizará dentro del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General.
- Para el cumplimiento del resto de las obligaciones urbanísticas por parte de la "propiedad", se aplicarán subsidiariamente las condiciones establecidas para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente.

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

- La urbanización del tramo viario al que se alude en este epígrafe correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia.
- La totalidad de las obras de urbanización previstas en la UE."LM.15.1", correrán a cargo de los titulares de derechos de la misma.

No obstante, en el caso de que las citadas cargas sean excesivas en relación con el "aprovechamiento" previsto, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.
3. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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