

A.I.U. "AO.01 MIRAMAR-ONDARRETA" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 94.650 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

* Consolidación de las características generales del Área como "espacio libre", que viene a constituir un enclave de singular importancia a nivel ambiental y paisajístico en el núcleo urbano, y fundamentalmente en el frente que ofrece la ciudad al mar.

* Se consolidan igualmente los usos de "equipamiento comunitario" existentes en la misma, aunque en el caso del "Club de Tenis Municipal", su consolidación es transitoria en tanto se acondicionen otros terrenos más adecuados para la implantación de estas instalaciones.

Su traslado permitirá implantar otros usos de "espacios libres" o "equipamiento comunitario", de acuerdo con el régimen establecido por la vigente "Ley de Costas".

* La consolidación se hace extensiva al edificio del Palacio de Miramar y construcciones anejas y complementarias que se encuentran incluidas en el "Catálogo del Patrimonio Naturalístico y Edificado de Interés Cultural" que forma parte del presente Plan General, y, en el que se prevé la implantación del "Museo de Arquitectura del País Vasco".

En referencia concreta al edificio de la portería situado junto a la calle Matía, deberá trasladarse al lugar adecuado en el momento en que se realice la transformación viaria proyectada que le afecta.

* Modificación del trazado del primer tramo del Paseo de Mikeletes, con la finalidad de hacer prioritaria la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja, en el que entroncará el primero.

* Urbanización del Paseo del Tenis, para su conversión en "vial de coexistencia", otorgando un claro predominio al tránsito peatonal frente al rodado.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- 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. El Antiguo/Ondarreta" de la presente "Norma Particular"; dicho "deslinde" fue aprobado mediante Orden Ministerial de 11 de mayo de 1995.

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

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA F.100/AO.01 (Parque Urbano /S.G.) (Superficie: 83.730 m²)

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zona"⁽¹⁾:

11.918 m²(t)

- Condiciones particulares de uso:
 - . "Palacio de Miramar":
 - Uso característico:

*** "Equipamiento sociocultural".**
(Sede "universidad de verano" y "congresos". Prevista implantación del "Museo de Arquitectura").

- . "Club de Tenis Municipal":
 - Uso característico:

*** "Parque deportivo"** (tenis).

(En el supuesto de su traslado, los nuevos usos a implantar se ajustarán al Régimen general de "uso" de las zonas "F.100" y a lo establecido en la vigente Ley de Costas).

* ZONA E.120/AO.01 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 10.920 m²)

Se prevé la modificación del primer tramo del Paseo de Mikeletes, con objeto de priorizar la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

- SUELO URBANO

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL



Datos de carácter informativo.

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

* Programa de Actuación:

- EN EJECUCION.

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La modificación del Sistema General Viario prevista, se realizará durante el Cuatrienio "I" de vigencia del Plan General.

- Todas las acciones de estas características contempladas en la presente Norma Particular, serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

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:⁽²⁾

- "Espacios libres" (Zonas "f.110"):

. Zona "f.110.1" (Jardines Palacio Miramar):	28.536 m²
---	-----------------------------

. Zona "f.110.2" (Jardines de Ondarreta):	22.080 m²
--	-----------------------------

. Zona "f.110.3" (Peine de los Vientos):	4.190 m²
---	----------------------------

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

. Zona "g.000.1" (Palacio de Miramar):	5.600 m²(p) - 7.035 m²(t)
---	--

. Zonas "g.000.2/3" (Club de Tenis Municipal):	13.860 m²(p) - 4.883 m²(t)
---	---

⁽²⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización del Paseo del Tenis para su transformación en "vial de coexistencia", con pavimento unitario y separación del tráfico rodado a través de elementos de mobiliario urbano.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

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

Tanto la modificación del Paseo de Mikeletes como la reurbanización del Paseo del Tenis previstas, se realizarán a través de "proyectos de obras ordinarias".

- * Programa de ejecución:

No se establecen plazos para la reurbanización del Paseo del Tenis.

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

Todas las obras proyectadas serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

A.I.U. "AO.02 EL ANTIGUO" (El Antiguo-Ondarreta)(SUPERFICIE: 93.590 m²)**I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

* Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Área, sin que se prevean nuevos aprovechamientos sobre rasante distintos a los que se produzcan por agotamiento de los derechos edificatorios en parcelas subedificadas.

Esta posibilidad de aumentar la superficie de techo edificada, que se da únicamente en aquellas "parcelas" con características morfológicas de "ensanche" (parcelas "a.200", "c.000", "c.300"), se regulará a través del "perfil edificatorio" y la "ordenanza" correspondiente que se establezcan para cada una de las "parcelas" incluidas en el ámbito descrito.

* Consolidación del "uso de equipamiento comunitario" existente en las parcelas así calificadas, regulando las posibles ampliaciones del "aprovechamiento edificatorio" que actualmente contienen.

* Formulación de un Estudio de Tráfico que defina las acciones necesarias para la reordenación del tráfico interno del Área y zonas colindantes, paralelamente a la creación de calles peatonales o de "coexistencia", con el objetivo de regular la presencia del tráfico rodado en esta parte del barrio, y fundamentalmente en el entorno de las calles Matía, Heriz, Munibe y Sansustene.

* Reurbanización de la Plaza de Erratxu y conexión peatonal a nivel, a través de la calle del mismo nombre, de las calles de Matía y Zumalakarregi.

* Construcción de un aparcamiento subterráneo (de titularidad privada) para residentes en la parcela denominada "Lavadero", recogiendo la previsión existente en el P.E.R.I. anteriormente vigente que le afectaba, y que podría complementarse con otro de titularidad pública, construido bajo los espacios libres limítrofes, en el caso de que la demanda así lo aconsejara.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

* **ZONA A.200/AO.02** (Residencial de Ensanche)

(Superficie: 87.816 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

239.317 m²(t)

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - En las parcelas "a.200", "c.000", y "c.300" calificadas, el "aprovechamiento edificatorio" se regula indirectamente, a través de la definición de la forma de la edificación.
 - En la parcela "e.140.3" ("Lavadero") el "aprovechamiento edificatorio" será de 3.087 m²(t).
 - En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
(En el ámbito "Esclavas", la edificación definida por el Plan Especial correspondiente, que está en fase de ejecución).
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Las parcelas "a.200", "c.000" y "c.300" 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 Normas Urbanísticas Generales. (Consolidación del "perfil" y "altura de edificación" en el ámbito "Egiola").
 - En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" se consolidan el "Perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes. ("Plan especial" de "Esclavas" en ejecución).

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

- Parcelas "g.000":
- En la parcela "g.000.5", será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente a las "parcelas a.200. Residenciales de Ensanche (Comunes)".
- Parcelas "a.300":
- Se autoriza la disposición de "patios interiores" en las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4.** de las Normas Urbanísticas Generales.
- -/III
- Parcelas "e.140":
. "Perfil de edificación":
* **ZONA E.120/AO.02** (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 5.774 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
- SUELO URBANO
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
- Delimitación de "áreas de reparto":
- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
- El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el el presente documento.

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

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

- * Programa de Actuación:
- EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - No se proponen acciones de inversión de carácter general.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-, que recoge, en las partes afectadas, las determinaciones del Planeamiento Pormenorizado que se convalida.
- * Características de la ordenación⁽²⁾:
 - "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	191.106 m²(t)
- En parcelas "a.200":	146.343 m²(t)
- En parcelas "a.300":	41.304 m²(t)
- En parcelas "a.410":	3.459 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo: (Estimado en parcelas "a.200" subedificadas):	5.100 m²(t)
. Total proyectado:	196.206 m²(t)
. N° de viviendas existentes: (Incluye 3 viv. complmt. en parcela de la Iglesia de San Sebastián Mártir)	1.973 viv.

⁽²⁾ Datos de carácter informativo.

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

. Nº de viviendas nuevas: (Estimado en parcelas subedificadas con regulación de "perfil"):	50 viv.
. Total proyectado:	2.023 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	228,00 viv./Ha.
. Superficie de parcelas "a.410":	5.293 m²(p)
- "Uso de Residencia Colectiva" (Parcela "a.600"):	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	3.836 m²(t)
- "Garaje no auxiliar" (Parcelas "e.140"):	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- "e.140.1" Plaza Esclavas y Calle Ondarbide:	5.940 m²(t)
- "e.140.2" Plaza Egiola:	996 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
- "e.140.3" Parcela "Lavadero":	3.087 m²(t)
- "Usos terciarios":	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	
- "Uso comercial" en "plantas bajas":	24.589 m²(t)
- "Uso hotelero" (Parcela "c.300"):	2.360 m²(t)
- "Uso de oficinas" (Parcela "c.000"):	2.303 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres".(Zonas "f.110"):	2.186 m²

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

· "Equipamiento comunitario" (Zonas "g.000") ⁽³⁾ :	
- "g.000.1" (Iglesia San Sebastián Mártir):	1.135 m²(p) - 2.155 m²(t)
- "g.000.2" (Mercado):	146 m²(p) - 294 m²(t)
- "g.000.3" (Frontón):	409 m²(p)
- "g.000.4" (Colegio Reina M ^a Cristina):	1.969 m²(p) - 5.841 m²(t)
- "g.000.5" (Cruz Roja):	1.440 m²(p) - 3.334 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
- * Se arbitrarán las medidas necesarias para que el aparcamiento subterráneo para uso de residentes autorizado en la parcela "Lavadero", comparta sus accesos con el que pudiera ejecutarse, por iniciativa municipal, en el subsuelo de los espacios libres limítrofes.
- * Una vez ejecutado el aparcamiento previsto, la parcela "Lavadero" dispondrá de un régimen de "servidumbre de uso público" en superficie, prolongándose el existente en la terraza trasera del "Grupo Itxasmendi".
- * Se autoriza el levante de una planta de 2,70 m. de altura libre, sobre la edificación que circunda el ábside de la Iglesia Parroquial.

La solución arquitectónica que se adopte, deberá integrarse adecuadamente, a criterio del Ayuntamiento, en el edificio existente.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Se realizarán las obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la modificación del esquema de tráfico en el Área, que incidirán fundamentalmente en el tratamiento de las partes convenientes de la Calle Matía para su conversión en vial peatonal o de coexistencia, de acuerdo con las conclusiones del Estudio de Tráfico a formular.
- * Mejora de las condiciones de urbanización de la Plaza de Errötatxo, y conexión peatonal "a nivel", de las calles de Matía y Zumalakarregi a través de la Calle de Errötatxo, según la idea de ordenación que ofrece el croquis adjunto, y que deberá concretarse en el "proyecto de obras de urbanización" correspondiente.
- * La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos, implicará las obras complementarias de urbanización de superficie que sean necesarias a criterio del Ayuntamiento.

⁽³⁾ No se contabilizan posibles incrementos de "aprovechamiento" derivados de la aplicación de la Normativa.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución.
 - En el plano "4.Condiciones de desarrollo gestión urbanística y ejecución" del presente "libro" - Documento "B". Normas Urbanísticas"-, se delimita la "unidad de ejecución" U.E. "AO.02.1" de 1.560 m² de superficie, a desarrollar por el sistema de "compensación".
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Las obras de urbanización descritas, se realizarán por medio de "proyectos de obras ordinarias".
 - La urbanización de superficie necesaria como consecuencia de la construcción del aparcamiento subterráneo, se realizará por medio de un "proyecto de obras" complementario al de edificación del mismo.
- * Programa de ejecución:
 - A los efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la "propiedad", se estará a los criterios establecidos con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.
 - No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
 - Las correspondientes a la "unidad de ejecución" delimitada serán financiadas por los titulares de derechos en la misma.
 - La financiación del resto de las obras de urbanización previstas correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, a excepción de la urbanización de superficie correspondiente al aparcamiento subterráneo de titularidad privada que se plantea en la parcela "e.140.3"(Lavadero), que se imputará a los titulares de la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación (Parcelas "a.200").
2. Condiciones de gestión.
3. Ordenación orientativa.Croquis en planta Pza. de Errrotatxo.

A.I.U. "AO.03 SEMINARIO" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 349.200 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Área, complementado con los "aprovechamientos" previstos en la U.E. "Sansustene" proveniente del "P.E.R.I. de dos sectores de las zonas 4 y 5.1" (Aprob. definitiva 6/12/85), y en la parcela del Colegio Montpellier, la cual será desarrollada a través del P.E.R.I. formulado (aprobación definitiva 13/02/95). Su materialización, junto a la de los "aprovechamientos" correspondientes a parcelas subedificadas, no supone incrementos relevantes de la "intensidad de uso" que el A.I.U. presenta en la actualidad.
- * Obtención del suelo necesario para la construcción de una conexión peatonal de la calle Escolta Real con la de Portuene, a la altura del cruce de ésta con la Calle Palacio, para lo que se delimita el "ámbito de expropiación" AE."AO.03.3".
- * Urbanización de la citada conexión peatonal, así como del "espacio libre" existente al sur del Área, entre las calles Portuene y Doctor Marañón, y la Calle Aitzgorri para su adecuación a las condiciones propias de un "vial de coexistencia".

También será objeto de reurbanización el entorno de "Sansustene" con motivo de los desarrollos edificatorios allí previstos.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

* **ZONA A.300/AO.03** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 349.200 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ :	224.703 m²(t)
. Asignado al AR."SU.100":	2.028 m²(t)
"Uso de vivienda"-a.300-:	
. Asignado al AR."SU.99":	3.439 m²(t)
"Uso de residencia colectiva":	
"Garaje no auxiliar":	10.000 m²(t)
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	

- Parcelas "a.300":
- . Edificación existente:

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- . En la U.E."AO.03.2 Sansustene":
 - Las definidas en el P.E.R.I. convalidado que la contiene.
- Parcelas "a.400":
 - . "Edificabilidad sobre parcela": **0,40 m²(t)/m²(p)**
- Parcelas "a.500":
 - . "Edificabilidad sobre parcela": **0,25 m²(t)/m²(p)**
- Parcelas "a.600":
 - Consolidación del "aprovechamiento" existente "sobre rasante".
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "a.300":
 - . Edificación existente:
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
 - . En la U.E. "AO.03.2 Sansustene":
 - Los establecidos en el P.E.R.I. que la contiene.
 - Parcelas "a.400":
 - . "Perfil de edificación": **IV / II**
14,00 m.
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - Parcelas "a.500":
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
10,50 m.
 - . "Altura de edificación": **7,50 m.**
 - Parcelas "a.600":
 - Consolidación del "perfil" y "altura de edificación" de la construcción existente "sobre rasante".
 - . Condiciones de "parcelación":
 - Parcelas "a.400":
 - . Parcela mínima: **625 m²(p)**
 - Parcelas "a.500":
 - . Parcela mínima: **1.000 m²(p)**
 - . Frente mínimo de parcela a vial rodado: **25,00 m.**

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

- Condiciones particulares de "uso":
Nº de viviendas por "parcela":
 - . "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" <1.500 m²(p): **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" ≥1.500 m²(p): **2 viv./parc.**
 - . Edificaciones existentes: - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".

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)**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": **- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
(Colegio Montpellier)
- Delimitación de "áreas de reparto": **- Constituirán "áreas de reparto" independientes las AR."SU.99" y "SU.100" 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."AO.03.1" y UE."AO.03.2".

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

- Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área 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.99": **2,4736 m²(t)("E.140")/m²**
 - . AR."SU.100": **2,8806 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.
- Delimitación de "areas de reparto":
 - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
 - 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. "AO.03" (Cont.)

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

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

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - No se proponen acciones de inversión de carácter general.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área 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⁽²⁾:
 - "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **195.522 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
 - Estimado en parcelas subedificadas: **900 m²(t)**
 - En parcelas "a.300" (U.E."AO.03.2): **1.432 m²(t)**
 - . Total proyectado en "uso de vivienda": **197.854 m²(t)**
 - . N° de viviendas existentes: **2.048 viv.**

⁽²⁾ Datos de carácter informativo.

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

.	Nº de viviendas nuevas:	
*	Estimado en parcelas subedificadas:	5 viv.
*	Estimado en U.E."AO.03.2":	14 viv.
.	Total nº de viviendas proyectado:	2.067 viv.
.	Intensidad del "uso de vivienda":	59,19 viv./Ha.
.	Superficie de parcelas "a.400":	65.227 m²(p)
.	Superficie de parcelas "a.500":	8.575 m²(p)
-	"Usos de Residencia Colectiva" ("a.600"):	
.	"Aprovechamiento edificatorio":	
.	- Residencia "Montpellier":	3.439 m²(t)
.	- Residencia "San Rafael":	599 m²(t)
-	"Usos terciarios": (Bajo rasante?????) de todas las "a"???	
.	"Aprovechamiento edificatorio" existente:	12.215 m²(t)
.	"Aprovechamiento" nuevo en U.E."AO.03.2":	596 m²(t)
-	"Uso de Garaje":	
.	Garajes no auxiliares (e.140????) (nuevo en U.E."TA.03.1"):	10.000 m²(t)
-	Dotaciones:	
.	"Espacios libres" (zonas "f.110"):	
.	- "f.110.1" (San Mateo):	33.965 m²
.	- "f.110.2" (San Rafael):	1.100 m²
.	- "f.110.3" (Avanco):	5.920 m²
.	- "f.110.4" (Gurutze):	5.840 m²
.	"Equipamiento comunitario" (zonas "g.000"):	
.	- "g.000.1" (Casa Cultura Heriz):	1.820 m²(p) - 1.331 m²(t)
.	- "g.000.2" (Centro salud mental):	710 m²(p) - 607 m²(t)
.	- "g.000.3" (Guardería municipal):	651 m²(p) - 250 m²(t)
.	- "g.000.4" (Colegio Sta. Rita):	5.743 m² - 3.156 m²(t)
.	- "g.000.5" (Colegio Amor Misericordioso):	3.853 m²(p) - 4.343 m²(t)
.	- "g.000.6" (Jakintza):	5.920 m²(p) - 3.960 m²(t)
.	- "g.000.7" (Seminario):	18.760 m²(p) - 21.077 m²(t)

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

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * La edificación de la U.E."AO.03.2 Sansustene" se ajustará a lo establecido en el "P.E.R.I. para dos sectores de las zonas 4 y 5.1" que se convalida a este respecto.
- * Se mantendrá la "servidumbre de paso" existente entre los números 36 y 38 de la Calle Aitzgorri, para su conexión peatonal con la Avda. de Zarautz.
- * Se implantará este mismo régimen de dominio en la parte necesaria de la parcela del número 34, con objeto de dar continuidad a la conexión peatonal entre la calle Aitzgorri y la Plaza de Benta Berri, proyectada en la colindante Área de Lizarriturri.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Acondicionamiento del espacio libre situado al Sureste del Área -zona "f.110/1"-, mediante arbolado y construcción de senderos y zonas de juego y estancia.
- * Construcción de una conexión peatonal entre las calles Escolta Real y Portuene, a la altura del cruce de ésta con la calle Palacio.
- * Urbanización de la calle Aitzgorri para su adecuación a las condiciones propias de un "vial de coexistencia".
- * Urbanización del ámbito de la UE "AO.03.2 Sansustene" de acuerdo con los criterios planteados en el "P.E.R.I. para dos sectores de las zonas 4 y 5.1", que se convalida al respecto.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimita la UE "AO.03.2" de 2.303 m² de superficie, a desarrollar por el sistema de "compensación".
 - Sus "condiciones de gestión y ejecución" serán las establecidas en el "P.E.R.I. para dos sectores de las zonas 4 y 5.1" que se convalida.
 - Se propone una intervención "expropiatoria" -ámbito A.E."AO.03.3"- en la obtención del suelo necesario para la construcción de la escalera de conexión entre las calles Portuene y Escolta Real.
 - Se actuará mediante "expropiación" con el fin de formalizar en el tramo correspondiente a la parcela nº 34 de la calle Aitzgorri, la "servidumbre de paso" que permita dar continuidad a la conexión peatonal entre dicha calle y la plaza de Benta Berri.

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

- En el caso de que las "condiciones de parcelación" establecidas para las parcelas "a.400" y "a.500" permitan la subdivisión de parcelas existentes, su segregación deberá ser objeto del correspondiente "proyecto de parcelación" a formular previamente a los "proyectos de edificación" que sean necesarios.

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

- Las obras de urbanización correspondientes a la UE "AO.03.2" se ejecutarán por medio de un "proyecto de urbanización".

- Tanto el acondicionamiento previsto para la zona libre al sureste del Área -zona "f.110.1"-, como la conexión peatonal de las calles Escolta Real y Portuene, y la urbanización de la calle Aitzgorri, se realizarán a través de "proyectos de obras".

* Programa de ejecución:

- A los efectos de la cumplimentación, por parte de la propiedad, de las obligaciones de urbanización, equidistribución y edificación se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas Urbnaísticas.

- No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

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

- Todas las obras de urbanización previstas en la "UE" correrán a cargo de los titulares de la misma.

- El resto, que no se incluyan en el ámbito del P.E.R.I., correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia.

A.I.U. "AO.04 LUGARITZ" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 180.600 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- * Creación de una nueva área residencial de densidad media, en base a una tipología de "edificación abierta" con jardín, acorde con las características topográficas del territorio que se ocupa.
- * Destinar al uso público el actual Parque de "Castil Blanco", a través de su calificación como "espacio libre" de carácter local.
- * Obtención de 67.500 m² de suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres, en su modalidad de "Parque Urbano".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- * **ZONA A.300/AO.04** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 113.100 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- | | |
|---|--|
| . "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ : | 27.144 m²(t) |
| . "Edificabilidad zonal": | 0,24 m²(t)/m² |
| | |
| . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
* "Perfil de edificación":
* "Altura de edificación": | III(a) / II
13,50 m. |

- Condiciones particulares de uso:

- | | |
|--|--------------------------------|
| . N° de viviendas de Protección Pública: | 30 viv. |
| . Intensidad máxima del "uso de vivienda": | 22,00 viv/ha (249 viv.) |

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

* **ZONA F.100/AO.04** (Parque Urbano /S.G.)

(Superficie: 67.500 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- Se remiten expresamente al "planeamiento pormenorizado" que se formule para su ordenación y, en defecto de éste, al "proyecto de obras de urbanización" y/o "proyectos de edificación" que se redacten para la implantación de los usos autorizados, siempre atendiendo a los criterios de necesidad y oportunidad que adopte en su momento la Corporación Municipal.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del Suelo:

**SUELLO URBANIZABLE
PROGRAMADO**

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

PLAN PARCIAL (La zona "F.100/AO.04" podrá opcionalmente ordenarse a través de un "plan especial" independiente, o, ejecutarse de forma "directa").

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- La presente A.I.U."AO.04" forma parte del "área de reparto" **AR."UP.10"**, correspondiente al Cuatrienio "II" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."UP.10":

0,1473 m²(t) ("A.400")/m²

* Programa de Actuación:

- CUATRIENIO "II"

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

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Las obras de urbanización necesarias para la adecuación del "Parque Urbano" que se obtiene, correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

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

- * Se asigna este rango normativo a la calificación como Sistema Local de Espacios Libres del Parque de "Castil Blanco", según la delimitación propuesta en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * Del "aprovechamiento edificatorio" total, se destinará un mínimo de 500 m²(t) al "uso comercial".

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

A.I.U. "AO.05 LIZARRITURRI" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 15.020 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- * Consolidación de las características generales del Área y del desarrollo edificatorio existente en la misma, incluido el previsto en el Estudio de Detalle redactado para el solar correspondiente a los números 7, 9 y 11 de la Avda. de Zarautz ("aprobación definitiva" el 3 de Marzo de 1992), sin que se consideren los posibles incrementos en parcelas "a.200" por su escasa relevancia.
- * Ampliación de la Plaza de Benta Berri a través de la sustitución de los números 7, 9 y 11 de la Avda. de Zarautz (actualmente derribados), ampliación que se verá complementada con la intervención prevista para este punto en la A.I.U. "AO.06 BENTA BERRI".
- * Urbanización del Área en lo referente a la ejecución de acera, nueva calzada y servicios urbanos.
- * Autorización para implantar un aparcamiento subterráneo de promoción municipal bajo la Plaza de Benta Berri, que contribuya a reducir los déficits de dotación existentes en las áreas urbanas colindantes.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

* **ZONA A.300/AO.05** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 15.020 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

14.600 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo, será el resultante de la forma actual de las edificaciones en parcelas "a.300" -incluidas las previstas en el Estudio de Detalle aprobado para los números 7, 9 y 11 de Avda. de Zarautz-

En parcelas "a.200" la regulación se realiza de forma indirecta, a través de la definición de la forma de la edificación.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

No se contabilizan posibles incrementos en "parcela a.200" subedificada.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes en parcelas "a.300" - incluida la prevista en el Estudio de Detalle aprobado para los números 7, 9 y 11 de Avda. de Zarautz-.
 - 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.

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

A.I.U. "AO.05" (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.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - No se prevén acciones de inversión de carácter 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"-.
- * Afectando al subsuelo de la Plaza "Benta Berri" -situada en este Area- y de los terrenos contiguos a la misma integrados en el Area "AO.06 Benta Berri", se dispondrá un garaje de "uso privado".

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

* Características de la ordenación⁽²⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **14.006 m²(t)**
- "Usos terciarios" ("Comercial" en "Planta baja"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **594 m²(t)**
- "Dotaciones":
 - . "Espacios libres" (zonas "f.110"): **1.640 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en los gráficos "1.A. Condiciones de edificación" y "1.B. Condiciones de edificación. (Parcelas "a.200")" de la presente Norma Particular.
- * La nueva edificación situada en el solar de los números 7, 9 y 11 de la Avda. de Zarautz, se ajustará a las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle redactado al efecto y aprobado definitivamente el 3 de Marzo de 1992.
- * El acceso a los garajes del citado solar -números 7, 9 y 11 de Avda. de Zarautz-, no podrá incidir en superficie en la plaza colindante ni perjudicar su uso como tal espacio libre.
- * Se mantendrá el "uso público" de la conexión peatonal existente entre la Avda. de Zarautz y la calle Aitzgorri.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Reurbanización de la Plaza de Benta Berri en la parte incluida en la presente A.I.U.
- * Construcción de acera y renovación de servicios urbanos en la parte correspondiente de la Avda. de Zarautz.
- * En el borde Norte del Área y junto al nuevo edificio de los números 7, 9 y 11, se construirá un paso peatonal de anchura libre no inferior a 1,5 m., que une la Plaza de Benta berri con la Calle Aitzgorri a la altura del edificio que ocupa el número 34 de esta calle.

⁽²⁾

Datos de carácter informativo.

No se contabilizan posibles incrementos en "parcelas" "a.200" subedificada.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Cesiones:

Se cederá al dominio público la banda de terreno necesaria para la construcción de la conexión peatonal prevista entre la Plaza de Benta Berri y la Calle Aitzgorri.

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

- Todas las obras de urbanización descritas se realizarán por medio de "proyectos de obras ordinarias".
- El correspondiente a la conexión peatonal entre la Pza. de Benta Berri y la Calle Aitzgorri, se formulará de forma complementaria al de "edificación" de los números 7, 9 y 11 de la Avda. de Zarautz.

* Programa de ejecución:

- No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización que no sean complementarias a las de edificación señaladas.
- A los efectos de la ejecución del garaje previsto en el subsuelo de la plaza "Benta Berri" y de terrenos contiguos a la misma, se estará lo dispuesto en el "Convenio en relación al desarrollo y ejecución del Sector 5.2.2. Benta Berri (Ibaeta)" suscrito el 15 de enero de 1993.

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

- Las obras de acondicionamiento de la conexión peatonal entre la plaza de Benta Berri y la calle Aitzgorri, será a cargo de los titulares del "aprovechamiento urbanístico" previsto en las parcelas números 7, 9 y 11 de la Avda. de Zarautz.
- En cuanto a la reurbanización de la plaza Benta Berri y la Avda. del Zarautz se estará a lo dispuesto en el "Convenio en relación al desarrollo y ejecución del Sector 5.2.2 Benta Berri (Ibaeta)" suscrito el 15 de Enero de 1993.
- Las restantes obras de urbanización serán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

IV.- GRAFICOS

- 1.A. Condiciones de edificación.
- 1.B. Condiciones de edificación (Parcelas "a.200")

A.I.U. "AO.06 BENTA BERRI" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 176.729 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

* Consolidación de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial formulado para el desarrollo del Área ("aprobación definitiva" el 30 de Julio de 1993), y cuyos criterios y objetivos de ordenación vienen a ser los siguientes:

- Desarrollo de una zona "residencial" y "terciaria" -equipamientos comunitarios, oficinas e instalaciones comerciales diversas- que se configure como el "centro" de actividad y representativo del conjunto urbano constituido por los barrios de "El Antiguo" e "Ibaeta".

En ese sentido, se plantean como objetivos prioritarios la caracterización arquitectónica del espacio urbano resultante, su funcionalidad como ámbito de actividad urbana y relación peatonal, y la consideración de sus valores de representación ciudadana, para lo que se tiene en cuenta de manera específica el papel en ese aspecto de los edificios de equipamiento público.

- Asimismo, y teniendo en cuenta que el desarrollo del Sector debe constituir un elemento prioritario de la política de intervención pública en el mercado de vivienda de Donostia-San Sebastián, se oferta una importante cantidad de viviendas en régimen de V.P.O y en condiciones de "precio convenido", configurando un "barrio mixto" desde un punto de vista sociológico, en el que la oferta de vivienda se diversifique ampliamente en cuanto a sus tamaños y precios, y se dirija preferentemente a la población local más necesitada de vivienda, de acuerdo con las pautas establecidas en el "Convenio Urbanístico" suscrito al efecto entre la "Propiedad" del Área y el Ayuntamiento, las cuales se relacionan a continuación:

. **540** viviendas de Protección Oficial de coeficiente 1,4/1,54 y con una superficie construida media de 90 m²(t). En el caso de que alguna o algunas de estas viviendas se destinen para realojar a los residentes de la casa número 6 de la Avenida de Zarautz o del núcleo de "Comporta", la misma o las mismas podrán tener un coeficiente inferior e inclusive destinarse a la modalidad de alquiler.

. **135** viviendas "tasadas protegidas" -de acuerdo con el contenido que asigna a este término la vigente legislación de Vivienda Protección Oficial- de coeficiente "1,7/1,87"; de la misma superficie construida media, y, con derecho a trastero -en el caso de que lo hubiera- y a una plaza de garaje, sujetos a ese mismo régimen.

. El resto de las viviendas hasta el total autorizado -**705** viviendas-, que se venderán a un precio medio convenido inferior a 218.000 pts/m²(t), no sobrepasando en ningún caso 250.000 ptas./m²(t).

- Integración adecuada de la ordenación del Sector en el entorno urbano próximo -edificado y proyectado-, para lo que se define una trama viaria y edificatoria unitaria con la del "Ensanche de Ondarreta" y con los desarrollos existentes en "El Antiguo" y "Lorea", y se prolonga la Calle Matía con una directriz sensiblemente paralela a la Avenida de Tolosa, hasta su encuentro con la Avenida de Zarautz.

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

- La disposición y el dimensionamiento de los elementos dotacionales -equipamiento comunitario, espacios libres y aparcamiento- tienen como objetivo el reducir los déficits existentes en la actualidad en las áreas urbanas colindantes.
- Disposición de la malla viaria de forma que evite la concentración excesiva de tráficos en determinados canales, y reduzca el efecto de barrera de las vías rodadas, facilitando su utilización variada y la dispersión del tránsito rodado, así como la adecuada integración del movimiento peatonal en el espacio urbano.
- Definición de comunidades o agrupaciones de vivienda de tamaño reducido, integradas en edificios de fondo edificable moderado, eliminando en lo posible los "patios interiores".
- Como parte del desarrollo del Sector se proyecta un "garaje" de "uso privado" -destinado a "residentes"-, en el subsuelo de la Plaza de Benta Berri -incluida en el Área "5.2.1. Lizarrirurri"- y de los terrenos del Sector "Benta Berri", contiguos a la misma, que se proponen como ampliación de dicha plaza, el cual debe contribuir a reducir el déficit de este tipo de dotación existente en el Barrio de "El Antiguo".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GENERAL

* ZONA A.200/AO.06 (Residencial de Ensanche)	(Superficie: 158.489 m²)
- Condiciones particulares de edificación:	
. "Aprovechamiento edificatorio":	198.425 m²(t)
. "Perfil de edificación":	- VII(a) / III (Aplicable a todas las parcelas con independencia de cual sea su uso característico, con excepción de la edificación de los solares nº 16 y 17 del "Plan Parcial del Polígono 5.2 El Antiguo 1 ^a fase", que se consolidan conforme al contenido de las licencias otorgadas para su construcción, con un perfil de VII / III).
. "Línea de edificación":	- La edificación se separará en una distancia de 25,00 m. del eje de las Avenidas de Tolosa y Zumalakarregi.

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

- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda":
 - N^a de viviendas: **1.428 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **90,0 viv./Ha.**
 - . "Usos terciarios":
 - Se destinará, como máximo, a "usos terciarios" un tercio (1/3) del aprovechamiento lucrativo ordenado, del que un mínimo de **10.000 m²(t)** se desarrollará en "locales comerciales" en "planta baja".
- * **ZONA E.120/AO.06** (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 18.240 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION:

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "EN EJECUCION"**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas de reparto": **- La presente A.I.U. "AO.06" constituye el "area de reparto" AR."UP.2".**
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."UP.2": **1,1227 m²(t) (A.200)/m²**
- * Programa de actuación: **- EN EJECUCION a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.**

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

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - La aportación para la financiación de los Sistemas Generales a cargo de la promoción del "Sector" será de 259,2 M.Ptas., actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Septiembre de 1992.⁽¹⁾
 - En lo que respecta al reacondicionamiento de las Avenidas de Tolosa y Zumalakarregi, será financiado por la Diputación Foral lo correspondiente a la glorieta prevista en el Area, imputándose el resto al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada serán las definidas en el Plan Parcial vigente.
- * El reacondicionamiento previsto de la calzada de las Avenidas de Tolosa y Zumalakarregi, y la glorieta de acceso a la Universidad, se realizarán, con independencia de la situación de desarrollo del Plan Parcial, a través de un proyecto de obras específico de iniciativa conjunta Diputación/Ayuntamiento.
- * Afectando al subsuelo de la Plaza "Benta Berri" -situada en el Area "5.2.1. Lizarriturri"- y de los

⁽¹⁾ En las condiciones establecidas en el Epígrafe 3.1 del Documento "C. Estudio Económico-Financiero" perteneciente a la "Modificación de Elementos del P.G.O.U. de San Sebastián referida al Área de Ibaeta", cuyo texto se transcribe íntegramente al final del presente Libro.

El "coeficiente de participación" -17,3%- se ha definido nuevamente, de manera exclusiva para el Sector "Benta Berri", de acuerdo con lo establecido en el epígrafe que se cita, en función de las nuevas condiciones de aprovechamiento determinadas en la "Modificación y Complemento de Determinaciones del P.G.O.U. de San Sebastián, referidos al Área de Benta-Berri (Ibaeta)".

A.I.U. "AO.07 CAMPUS UNIVERSITARIO NORTE"
(EL Antiguo-Ondarreta)

(SUPERFICIE: 35.270 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Implantación de diversas facultades universitarias y del Vicerrectorado del Campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco, situando éste último en la denominada "Finca Julianategi".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA G.000/AO.07** (Equipamiento Comunitario) **(Superficie: 29.550 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio" zonal⁽¹⁾:
- . "Edificabilidad" zonal:

29.550 m²(t)
1,00 m²(t)/m²

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación:

- IV / I

Se autorizan elementos singulares en las condiciones que más adelante se definen.

- **III / I** para la edificación prevista en la parcela del "Vicerrectorado" de la U.P.V.

- Retiros:

- La edificación se separará 25 m. del eje de la Avda. de Tolosa.

* **ZONA E.120/AO.07** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 5.720 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

* Programa de actuación:

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- Reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa a cargo del Ayuntamiento de Donostia.

La urbanización de la banda de Sistema General Viario restante será financiada por los titulares de derechos de la UE."AO.08/AO.10" tal y como se especifica en la Normativa Particular correspondiente a ambas Areas de Intervención Urbanística.

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

Las alineaciones y rasantes de la Avenida de Tolosa y del nuevo vial de acceso a "Arriola" y "Campus Universitario Sur", se ajustarán a lo previsto en el Proyecto de Trazado para el reacondicionamiento de dicho viario que será formulado por la Diputación Foral de Gipuzkoa en coordinación con el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

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⁽²⁾:

- "Equipamiento Comunitario" (Titularidad Pública):

. Zona "g.000.1" (Esc. Arquitectura, Esc. Ciencias Empresariales):	4.732 m²(p) - 9.533 m²(t) + 9.414 m²(t)
. "g.000.2" (Esc. de formación del Profesorado):	2.929 m²(p) - 6.200 m²(t)
. "g.000.3" (Vicerrectorado):	10.200 m²(p) - 4.403 m²(t)

⁽²⁾ Datos de carácter informativo.

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

- "Espacios libres":

. "f.110.1":	3.596 m²
. "f.110.2":	875 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Se consolidan las alineaciones y rasantes de los edificios existentes, si bien en el caso de la "Villa Julianategi", ésta podrá ser sustituida o ampliada con arreglo a lo establecido en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
- Se autoriza la disposición de elementos singulares, como torreones, lucernarios, etc., con una superficie de ocupación en planta inferior al 20% de la total de cada edificio, y un perfil máximo de 3 "plantas" sobre la "cornisa" general de la edificación.
- Se autoriza igualmente la disposición de elementos sobresalientes de las alineaciones obligatorias de fachada con el fin de destacar partes singulares del edificio como accesos, esquinas, etc., con un fondo máximo de 4 m. y una longitud igual o menor al 25% del desarrollo de fachada con alineación obligatoria y en toda su altura.

* Condiciones de uso:

- Se habilitará como mínimo una superficie de 2.700 m²(t) en sótano, destinada a "garaje" en alguno de los edificios a construir en el Área.
- La "Villa Julianategi", incluida en su caso su eventual ampliación, será destinada a la implantación del Vicerrectorado del Campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco.

* Condiciones de dominio:

En el ángulo Oeste de la plaza conformada por los tres edificios destinados a Escuelas y Facultades Universitarias deberá preverse un paso público desde la misma a la calle adyacente. Para ello se cederá el terreno afectado, o se dispondrá la consiguiente servidumbre de paso sobre el mismo.

3.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Reacondicionamiento de la calzada de la Avenida de Tolosa.
- * Urbanización de la franja de borde de la Avenida de Tolosa -paseo lateral, carril/bici- y nuevo vial de Acceso a "Arriola" y al "Campus Universitario Sur".
- * Urbanización del jardín -zona "f.110/1"- al que dan frente los edificios de las Escuelas Universitarias, y de las aceras y demás espacios libres incluidos en la Zona Universitaria.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Para la solicitud de nuevas licencias de edificación en el ámbito del A.I.U. se exigirá el compromiso de financiación de la urbanización asignada a la U.P.V. y la previa o simultánea obtención de licencia del correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización.

- La ejecución de la urbanización y de los requisitos dotacionales establecidos -"garaje"- serán condiciones indispensables para la concesión de licencias de primera utilización de los edificios de las Escuelas Universitarias en construcción o pendientes de ellos.

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

- Las obras de urbanización bajo la iniciativa de la U.P.V. serán objeto de proyectos de obras ordinarias.

- Las obras de urbanización comprendidas en el Plan Parcial vigente del Sector "5.3.1" (ahora "AO.08"), se realizarán de acuerdo con las previsiones del Proyecto de Urbanización correspondiente y las eventuales modificaciones que en el mismo introduzca el Proyecto de Trazado para el reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa.

- El reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa se realizará a través del proyecto de obras correspondiente, por iniciativa conjunta del Ayuntamiento y la Diputación.

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

- La totalidad de las obras de urbanización previstas en el ámbito del A.I.U. con excepción de la franja comprendida en el Plan Parcial del Sector "5.3.1. Ensanche de Ondarreta" (ahora "AO.08") actualmente vigente, que será urbanizada por la Junta de Compensación del Polígono "5.3.1/1" y del reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa, serán sufragados por la Universidad del País Vasco.

- El reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa será financiado por la Diputación Foral de Gipuzkoa -75%- y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián -25%-.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AO.08 ENSANCHE DE ONDARRETA"
(El Antiguo-Ondarreta)

(SUPERFICIE: 137.120 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la ordenación propuesta por el "Plan Parcial del Sector 5.III.I (Ensanche de Ondarreta)" vigente ("aprobación definitiva" el 31 de Agosto de 1989), en cuyo ámbito de intervención queda también incluida la colindante A.I.U. "AO.10 C.J. de Ondarreta (II)", con la salvedad de las modificaciones que introduce la presente Norma Particular.

* Se convalida igualmente el "Proyecto de Compensación" formulado para el "Sector", y aprobado definitivamente el 11 de Mayo de 1990.

* Reducción de la anchura de reserva de la sección transversal de la Carretera de Igeldo, que presenta el Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en el momento de su aprobación por el P.G.O.U. vigente.

Los terrenos desafectados, incluidos en el Polígono de Expropiación "2B" del vigente Plan Parcial, se incorporarán, sin generar aprovechamiento edificatorio, al sistema de "espacios libres" de la Zona "A.200/AO.08".

* La ordenación que se consolida supone el desarrollo edificatorio del Área con arreglo a un trazado de "ensanche", en estrecha relación con las morfologías urbanas y tramas viarias existentes y previstas en Áreas colindantes.

* Tratamiento unitario de las "zonas" de uso dotacional "B.I.1" y "C.II" del Plan Parcial junto con parte de los terrenos de la A.I.U. "IB.01 Arriola" (Vaguada de Olarain), para la formalización de un gran parque de uso estancial y deportivo en la zona.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.200/AO.08** (Residencial de Ensanche) **(Superficie: 123.980 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . Aprovechamiento edificatorio zonal:
(Formando parte del "aprovechamiento destinado al AR."SU.21")
- "Uso de vivienda" -"a.200"-:

121.345 m²(t)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación":

VI(a) / III (Sin perjuicio de las tolerancias expresamente establecidas por el Plan Parcial vigente).

- "Altura de edificación": **20,80 m.**
- "Altura" a "cornisa": **18,00 m.**

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

- Retiros:

La línea de edificación deberá mantener respecto de la Avda. de Tolosa una distancia de 25 m. medidos desde el eje de la calzada, y de 12,5 m. respecto del eje de la Carretera de Igeldo.

- Condiciones particulares de uso:

. Número máximo de viviendas: **977 viv.**

. Intensidad del uso residencial: **78,8 viv./Ha.**

* **ZONA E.120/AO.08** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 13.140 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 "áreas de reparto":
- La presente A.I.U. "AO.08" constituye junto con el A.I.U."AO.10" un "área de reparto" independiente **-AR."SU.21"-.**
- "Aprovechamiento tipo":
. AR."SU.21": **0,9974 m²(t) (A.200)/m².**
- Se consolidan las condiciones de distribución de "aprovechamientos" y "cargas" establecidos en el Proyecto de Compensación vigente.

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

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Los particulares titulares de derechos edificatorios en el Área aportarán, conjuntamente con los de la A.I.U. "AO.10", para la ejecución de Sistemas Generales, las cantidades asignadas por el Proyecto de Compensación vigente, en los porcentajes, condiciones y plazos establecidos en el mismo.
 - El reacondicionamiento de las Avenidas de Zumalakarregi y Tolosa se financiará por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

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

Las alineaciones y rasantes de las Avenidas de Zumalakarregi y Tolosa se ajustarán al Proyecto de Trazado para el reacondicionamiento de ambos viales, que se formulará por iniciativa conjunta de la Diputación y el Ayuntamiento.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada son las definidas en el Plan Parcial vigente, cuyas determinaciones se entenderán, en su caso, directa e inmediatamente sustituidas o complementadas por las del presente Proyecto.

- * Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda" (parcelas "a.200"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **114.283 m²(t)**
 - . Número de viviendas: **977 viv.**
- "Uso terciario"
(Comercial en "planta baja" de parcelas "a.200"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **5.613 m²(t)**

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

- "Dotaciones":

. "Espacios libres" (zonas "f.110"):	
- "f.110.1":	3.875 m²
- "f.110.2":	4.560 m²
- "f.110.3":	2.020 m²
- "f.110.4":	1.125 m²
- "f.110.5":	1.125 m²
- "f.110.6":	9.475 m²
- "f.110.7":	5.900 m²
. "Equipamiento comunitario" (zonas "g.000"):	
- "g.000.1":	665 m²(p) - 1.350 m²(t)
- "g.000.2":	13.700 m²(p) - 4.586 m²(t)
- "g.000.3":	10.260 m²(p)
- "g.000.4":	2.535 m²(p) - 5.000 m²(t)
- "g.000" en parcela "a.200":	1.450 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * La altura de 2,80 m. de las plantas altas autorizadas y previstas, establecida en el artículo 2.1.1.6 del Documento "B. Ordenanzas Reguladoras" del Plan Parcial será considerada como altura mínima, sin que de ello pueda derivarse en ningún caso un incremento del volumen edificable asignado por el citado Plan.
- * Se autoriza el cierre de los porches en planta baja previstos en las edificaciones proyectadas en las parcelas "A.I.3" y "A.I.4" en las fachadas que dan frente a la Avenida de Zumalakarregi y a los viales D y E definidos en el propio Plan Parcial. En cualquier caso, la superficie de techo construible [m²(t)] resultante del citado cierre en la última edificación mencionada será destinada a equipamiento comunitario.
- * Podrán disponerse tres sótanos (III) en el subsuelo edificable de la parcela de equipamiento "g.000.2" con objeto de posibilitar la ubicación de un aparcamiento público en una parte de esta edificación "bajo rasante".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

El diseño y tratamiento de la urbanización de los espacios situados entre las construcciones que dan frente a las Avenidas de Zumalakarregi y Tolosa, y la calzada de éstas se ajustará a las especificaciones que establezca el Proyecto de trazado para el reacondicionamiento de ambas Avenidas formulado por iniciativa conjunta de la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral y el Ayuntamiento, entendiéndose modificadas a tal efecto las definiciones correspondientes del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización vigentes por la aprobación Municipal del citado proyecto.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

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

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- La definición de la "unidad de ejecución" UE."AO.08-AO.10" de 149.701 m² de superficie (Computable A.T. 139.701 m²), que afecta a la presente A.I.U., se refleja en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- Se considerarán derogadas las determinaciones del Plan Parcial vigente referidas a la delimitación y definición del Polígono de Expropiación "2B". Los terrenos correspondientes se incorporarán, sin generar aprovechamiento edificatorio, a las parcelas de dotacionales colindantes "b.I.1", "c.I.1", "b.II.5", "c.III.3" y a la parcela residencial "a.I.7" como espacio privado no edificable.

Estas disposiciones se han materializado de manera efectiva en los convenios suscritos con la propiedad del "Polígono 1" del Plan Parcial paralelamente a la aprobación del Proyecto de Compensación correspondiente.

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

Entre los costes de urbanización de la "unidad de ejecución" delimitada ("Polígono 1" en el Plan Parcial vigente), se seguirán incluyendo de acuerdo con el mismo los correspondientes a la banda de terreno adscrita al Área "5.3.4 Campus Universitario Norte" y delimitada en el gráfico "1. Condiciones de gestión" de la presente Norma Particular.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión y ejecución.

A.I.U. "AO.09 C.J. DE ONDARRETA (I)" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 51.200 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- * Consolidación de las características urbanísticas del Área, con objeto de preservar la calidad espacial, urbana y ambiental que actualmente presenta.
- * Redefinición de la sección de viario correspondiente al Sistema General en Avenida de Satrustegi y Avenida de Zumalakarregi, adaptándolo a sus actuales condiciones urbanas.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

* ZONA A.500/AO.09 (Residencial de Edificación Aislada)	(Superficie: 41.780 m²)
- Condiciones particulares de edificación:	
. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ :	40.057 m²(t)
. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":	
- Parcelas "a.500": "Edificabilidad sobre parcela edificable":	1,00 m²(t)/m²(p)
- Parcelas "a.410": "Edificabilidad sobre parcela edificable":	1,00 m²(t)/m²(p)
- Parcelas "c.300":	- Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de la edificación existente en la parcela del "Hotel San Sebastián".
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
- "Perfil de edificación":	III(b) / I
- "Altura de edificación":	11,00 m.
	- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de la construcción existente en la parcela del Hotel San Sebastián.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

No se consideran en la estimación, posibles ampliaciones en parcelas subedificadas.

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

- "Retiros":
- Se mantendrán en todos los casos las "alineaciones de parcela" existentes en el límite con la vía pública.

Se mantendrá igualmente la actual "alineación de edificación" en los frentes a la Avenida de Satrustegi y Avenida de Zumalakarregi.

- El resto de "retiros" se ajustará a lo establecido en las condiciones incluidas en la Calificación Pormenorizada de la presente Norma Particular.

- Condiciones de "parcelación":

- . "Parcela mínima":
- En parcelas "a.500":
- En parcelas "a.410":
500 m²(p)
- Se consolidan los "módulos de edificación" existentes.

- Se consolidan las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación o parcelación establecidas.

- Condiciones particulares de uso:

- . N° de viviendas por "parcela":
- En parcelas "a.500":
- Se autoriza la construcción de una edificación con un máximo de dos (2) viviendas por parcela.
- Aquellas parcelas existentes que no dispongan de la dimensión mínima establecida, podrán contener un edificio de una sola vivienda.

* **ZONA E.120/AO.09** (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 9.420 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

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

* 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 Área constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Financiación del nuevo colector general que deberá atravesar el A.I.U. al 50% por el Ayuntamiento y la Administración Central.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

* Características de la ordenación⁽²⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . Superficie de parcelas:
 - Parcelas "a.410": **2.106 m²(p)**
 - Parcelas "a.500": **29.428 m²(p)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - En parcelas "a.410": **2.680 m²(t)**
 - En parcelas "a.500": **33.296 m²(t)**
 - TOTAL: **35.976 m²(t)**
 - . N° de viviendas:
 - En parcelas "a.500": **97 viv.**
 - En parcela "a.410": **11 viv.**
 - TOTAL: **108 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **25,84 viv./Ha.**
- "Uso hotelero"(Parcelas "c.300"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **4.081 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Las distancias mínimas a mantener entre toda edificación (incluidas las realizadas bajo rasante) y los lindes de "parcela" que den frente a vial público serán los siguientes:
 - . En la Avenida de Satrustegi **6,00 m.**
 - . En la Avenida de Zumalakarregi **3,50 m.**
 - . En la Avenida Infanta Beatriz **6,00 m.**
 - . En la Avenida Infanta Cristina **8,00 m.**
 - . En la Avenida Infante D. Juan **8,00 m.**
 - . En la calle Ondarreta **3,00 m.**
- La separación mínima entre el resto de las fachadas y los lindes con parcelas contiguas será de 3,00 m.

⁽²⁾

Datos de carácter informativo.

No se consideran en la estimación, posibles ampliaciones en parcelas subedificadas.

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

- El fondo máximo edificable en la parcela "a.410" será de 12,00 m.
- Se autoriza la construcción de un semisótano en toda la superficie de "parcela" que reste del ajuste a las alineaciones establecidas en los frentes a vial público.

Su cubrición, con cubierta plana, podrá sobresalir de la rasante del terreno una altura máxima de 0,80 m.

- En las parcelas "a.500", las construcciones que ocupen dos parcelas contiguas, podrán agruparse de dos en dos, constituyendo medianeras, con el mutuo acuerdo de sus titulares.
- La superficie ocupada por la edificación no podrá exceder en ningún caso del 40% de la superficie total de la parcela.

* Condiciones de uso

- Se ajustarán al "régimen general" establecido para las parcelas "a.410", "a.500" y "c.300".
- En el interior de las parcelas de "uso de vivienda" que se destinen a "uso hotelero", deberá disponerse de una dotación de una (1) plaza de garaje por cada dos habitaciones; si esto no resultase posible, deberá garantizarse fehacientemente la resolución del déficit correspondiente en el entorno próximo, previamente a la concesión de la licencia municipal de obras para la construcción o acondicionamiento del edificio hotelero.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción del nuevo colector general de fecales que debe conectar los vertidos de las Areas de "El Antiguo" y "Txantxa-Erreka" con la red prevista en el Area "AO.08 Ensanche de Ondarreta", por iniciativa conjunta de la Administración Central y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

A.I.U. "AO.10 C.J. DE ONDARRETA (II)" (El Antiguo-Ondarreta)**(SUPERFICIE: 28.240 m²)****I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- * Consolidación de la ordenación propuesta por el "Plan Parcial del Sector 5.III.I (Ensanche de Ondarreta)" vigente ("aprobación definitiva" el 31 de Agosto de 1989) con la salvedad de las modificaciones que introduce la presente Norma Particular, y en cuyo ámbito de intervención queda también incluida la colindante A.I.U. "AO.08 Ensanche de Ondarreta".
- * Se consolida igualmente el Proyecto de Compensación formulado para el "Sector", y aprobado definitivamente el 11 de Mayo de 1990.
- * Reducción de la anchura de reserva de la sección transversal de la Carretera de Igeldo y de la Avda. de Satrustegi, que presenta el Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en el momento de su aprobación por el P.G.O.U. vigente.
- * La ordenación que se consolida supone el desarrollo edificatorio del Área como prolongación y terminación de la ciudad-jardín existente con arreglo a las pautas de trazado de la malla viaria, parcelación y tipología de sus construcciones.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**1.- CALIFICACION GLOBAL**

* **ZONA A.400/AO.10** (Residencial de Bajo desarrollo) **(Superficie: 23.840 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal:
(Formando parte del
"aprovechamiento" destinado al
AR."SU.21")
 - "Uso de vivienda" -"A.400"-: **18.000 m²(t)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: **IV / I** (Sin perjuicio de las tolerancias expresamente establecidas por el Plan Parcial vigente)
 - Altura de edificación: **10,70 m.**
 - Retiros: - La línea de edificación deberá mantener una distancia mínima de **12,5 m.** respecto al eje de la calzada de la carretera a Igeldo.

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

- Los "retiros" de la edificación con respecto al límite de "parcela" serán los establecidos en el Plan Parcial vigente.
- Condiciones particulares de uso:
 - . Número de viviendas: **118 viv.**
 - . Intensidad del "uso residencial": **49,49 viv./Ha.**
- * **ZONA E.120/AO.10** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 4.400 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 "áreas de reparto": **- La presente A.I.U."AO.10" constituye junto con la A.I.U."AO.08" un "área de reparto" independiente -AR."SU.21"-.**
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.21": **0,9974 m²(t) (A.200)/m²**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Los particulares titulares de derechos edificatorios en el Área aportarán, conjuntamente con los de la A.I.U. "AO.08", para la ejecución de Sistemas Generales, las cantidades asignadas por el Proyecto de Compensación vigente, en los porcentajes, condiciones y plazos establecidos en el mismo.

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

- * La parcela privada "A.II.23" quedará gravada por la servidumbre de paso rodado a las fincas de las Villas "Txoko Maitea" (Acuerdo de 10 de Mayo de 1991).
- * Los terrenos ocupados por la parcela "A.II.22" del Plan Parcial, que desaparece, pasarán a pertenecer al dominio y uso públicos.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se considerarán derogadas las determinaciones del Plan Parcial vigente referidas a la delimitación y definición de los Polígonos de Expropiación "3A", "3B" y "3C". Los terrenos correspondientes se incorporarán, sin generar aprovechamiento edificatorio, como espacios privados no edificables a las parcelas de "uso residencial" contiguas -parcelas "a.II.1", "a.II.2", "a.II.3", "a.II.14", "a.II.15", "a.II.16", "a.II.17", "a.II.21" y "a.II.23"-. Estas disposiciones se han materializado de manera efectiva en los convenios suscritos con la propiedad del citado Polígono 1 paralelamente a la aprobación del Proyecto de Compensación correspondiente.
 - La definición de la "unidad de ejecución" UE."AO.08-AO.10" de 149.701 m² de superficie (Computable A.T. 139.701 m²), se refleja en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Entre los costes de urbanización del "Polígono 1" delimitado en el citado Plan Parcial, se seguirán incluyendo, de acuerdo con el mismo, los correspondientes a la banda de terreno adscrita al Área "AO.07 Campus Universitario Norte" y delimitada en el gráfico "1. Condiciones de gestión" de la presente Norma Particular.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión y ejecución.
2. Condiciones de edificación

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

- El reacondicionamiento de las Avenidas de Zumalakarregi y Tolosa se financiará por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada son las definidas en el Plan Parcial vigente, cuyas determinaciones se entenderán, en su caso, directa e inmediatamente sustituidas o complementadas por las del presente Proyecto.

En este sentido, las modificaciones introducidas quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

- * Se autoriza la unificación, en la parcela "A.II.23", de la superficie de techo [$m^2(t)$] construible tanto en ella como en la "A.II.22", que desaparece como parcela privada de "uso residencial".

* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **16.848 m²(t)**
 - . Número de viviendas: **118 viv.**
- "Uso hotelero" (parcela "c.300"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **1.152 m²(t)**
- "Dotaciones":
 - . "Espacios libres" (Zona "f.110"): **621 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * La edificación de la parcela "A.II.23", se destinará con carácter exclusivo al "uso hotelero".
- * En el interior de la parcela privada "A.II.23" deberá disponerse una dotación mínima de doce (12) plazas de aparcamiento, autorizándose con este fin la construcción de una planta adicional de sótano, con las alineaciones indicadas en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.