

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO NOVENO  
Normas Particulares para las A.I.U.  
**"EGIA" (EG)**

**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 NOVENO

Normas Particulares para las A.I.U.

**"EGIA" (EG)**

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

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



Donostiako Udalak  
Ayuntamiento de San Sebastián

**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 Azpíri, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Miguel Ángel López Palancar, Ingeniero C.C. y Puertos  
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Loly Sierra Agüero, Geógrafo

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")  
Ángel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Área Municipal de Tráfico) (Coordinación. Fase de "Propuesta")

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Área 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

Mª José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Domínguez, 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. "Intxaurrendo" (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:**

<b><u>EGIA</u></b>	<b><u>Pág.:</u></b>
- A.I.U. EG.01 "Paseo de Francia" .....	1
- A.I.U. EG.02 "Paseo del Urumea" .....	5
- A.I.U. EG.03 "Tabacalera" .....	12
- A.I.U. EG.04 "Atotxa (I)" .....	17
- A.I.U. EG.05 "Atotxa (II)" .....	21
- A.I.U. EG.06 "Duque de Mandas" .....	24
- A.I.U. EG.07 "Jai-Alai" .....	28
- A.I.U. EG.08 "Bateiya" .....	33
- A.I.U. EG.09 "Aldakoenea (I)" .....	36
- A.I.U. EG.10 "Aldakoenea (II)" .....	39
- A.I.U. EG.11 "Konkorrenea" .....	43
- A.I.U. EG.12 "San Francisco Javier" .....	48
- A.I.U. EG.13 "Egia" .....	51
- A.I.U. EG.14 "Iruresoro" .....	54
- A.I.U. EG.15 "Tolaregoia" .....	58
- A.I.U. EG.16 "Polloe" .....	61
- A.I.U. EG.17 "Tturkoene" .....	63
- A.I.U. EG.18 "Martín Santos" .....	67
- A.I.U. EG.19 "Cristina Enea" .....	72
- A.I.U. EG.20 "Mundaitz" .....	74
- A.I.U. EG.21 "Aldunaene" .....	77
- A.I.U. EG.22 "Estación de Atotxa" .....	80

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

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 Noveno  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Egia" (EG)**

## A.I.U. "EG.01 PASEO DE FRANCIA" (Egia)

(SUPERFICIE: 26.480 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del Área como Zona Residencial de Edificación Abierta, así como de los usos terciarios que en ella se dan, pudiendo ser sustituidos los que se dan en plantas altas por el "uso de vivienda".
- \* Consolidar el Paseo de Francia como "espacio libre urbano", posibilitando a su vez la construcción de un aparcamiento subterráneo en concesión bajo el mismo.
- \* 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. Egia".

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

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/EG.01

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 21.966 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

20.643 m<sup>2</sup>(t)

. "Edificabilidad zonal" (estimada):

0,94 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

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

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

##### \* ZONA E.120/EG.01 (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 4.514 m<sup>2</sup>)

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

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

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>* Clasificación del Suelo:</li><li>* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:</li><li>* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":<ul style="list-style-type: none"><li>- Delimitación de "áreas de reparto":</li><li>- "Aprovechamiento tipo":</li></ul></li><li>* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>SUELO URBANO</b></li><li>- <b>EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b></li><li>- 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 <b>2.2.2</b> del presente documento.</li><li>- 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.</li></ul> |
|--|---|
- 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-.
- No se establecen acciones inversoras de carácter general.

## A.I.U. "EG.01" (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:

- "Uso de vivienda":

. Parcelas "a.300":	
- "Aprovechamiento edificatorio":	<b>14.361 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Viviendas (Nº):	<b>100 viv.</b>

- "Usos terciarios":

. "Aprovechamiento edificatorio"	
* Parcelas "a.300":	
- Locales de "planta baja":	<b>2.869 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Locales de "plantas altas":	<b>2.411 m<sup>2</sup>(t)</b>
TOTAL	<b>5.280 m<sup>2</sup>(t)</b>

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.110)":	<b>11.800 m<sup>2</sup></b>
. "Equipamiento comunitario" (parcelas "a.300"): "Asociación Aransgui":	<b>1.002 m<sup>2</sup>(t)</b>

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

Se autoriza el "uso de garaje" en el subsuelo de la zona "f.110".

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

Urbanización del "Paseo de Francia" como parte de la ejecución del "garaje" en subsuelo previsto.

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

\* Condiciones de parcelación:

Se consolidan las condiciones de parcelación actuales.

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

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

La urbanización del "espacio libre urbano" se formulará mediante un "proyecto de urbanización complementario" al de construcción del aparcamiento subterráneo.

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

La empresa concesionaria de la explotación del aparcamiento subterráneo ejecutará la urbanización del "espacio libre urbano".

## A.I.U. "EG.02 PASEO DEL URUMEA" (Egia)

(SUPERFICIE: 33.840 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

\* Construcción por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco -titular mayoritario de los terrenos con una pequeña porción de titularidad municipal-, de un programa de 222 "viviendas de protección oficial", "garajes" y locales de "oficinas" complementarios, en base a una tipología de "edificación abierta" con "jardines privados" anejos, de configuración similar a la de las construcciones existentes en el "Paseo de Francia".

El programa de vivienda propuesto, sin embargo, no se vincula con carácter normativo al régimen de V.P.P., al objeto de hacer posible la alternativa de una eventual permuta de los "aprovechamientos" ordenados por otros que, -obviamente con una cuantía sustancialmente mayor, dada la privilegiada posición del Área "Paseo del Urumea"- se destinaran a ese tipo de vivienda. La permuta deberá garantizar, que, como mínimo, se asigna a V.P.P. en la implantación alternativa -que en todo caso deberá ocupar una posición suficientemente céntrica y no periférica- el doble del "aprovechamiento edificatorio" destinado a ese régimen en el Área "EG.02 Paseo del Urumea".

\* La intervención comprende, asimismo, la creación de un "espacio libre" frente a la "Estación de Atotxa", simétrico al existente al otro lado del "Puente de M<sup>a</sup> Cristina"; la prolongación del "paseo de ribera" hasta el nuevo puente sobre el Urumea proyectado en el extremo Sur del Área; la construcción de un nuevo vial que sustituya al actualmente existente -ocupado por las edificaciones y el "paseo" proyectados-; del nuevo puente, anteriormente citado; y, la de una pasarela peatonal sobre el trazado del Ferrocarril Madrid-Irún.

Dicha pasarela -cuyo inicio se integrará en el edificio comercial previsto en ese punto- permitirá un acceso directo desde el Área, y, desde el conjunto de la zona central de la Ciudad -a través del nuevo puente de la "Plaza del Centenario"- al "Parque de Cristina Enea", y, unirá, asimismo, las Areas citadas con "Riberas de Loiola" y el "Barrio de Loiola" de forma directa, por medio de la nueva pasarela sobre el "Urumea" que se propone a su vez en la orilla Este del meandro de "Mundaiz".

\* En el subsuelo del "espacio libre" previsto frente a la "Estación de Atotxa" y de la prolongación del "paseo de ribera" se prevé la posibilidad de implantación de un "garaje de uso público" -"rotación"-, que, en el caso de afectar a la "zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre" - 20,00 m. de la ribera del "Urumea"- deberá ser objeto de autorización por la Dirección de Costas del M.O.P.T.M.A..

\* El Área, se clasifica como Suelo Urbano, delimitándose en ella una "unidad de ejecución" -de la que se excluye el suelo destinado a "sistema general" viario- la cual constituye, a su vez, un "área de reparto" única e independiente.

Dicha "unidad de ejecución" se ejecutará en base al "convenio" a suscribir <sup>(1)</sup> entre el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento, que incluye entre otros aspectos, la obligación de cesión gratuita por el citado Departamento del suelo correspondiente al citado "sistema general".

<sup>(1)</sup> En elaboración.

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

- \* Para su desarrollo se prevé la formulación de un "estudio de detalle", en el caso de que se respete la Zonificación Pormenorizada propuesta en el presente proyecto, debiendo formularse un P.E.R.I. en el caso de que se pretenda modificar la misma.
- \* 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 "deslínde" 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. Egia".

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

## II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.300/EG.02**  
(Zona Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 23.984 m<sup>2</sup>)**
  - Condiciones particulares de edificación:
    - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **22.784 m<sup>2</sup>(t)**
    - . "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,95 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
    - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - "Perfil de edificación": **IV (a,b) / III**
      - "Altura de edificación": **16,50 m.**
      - "Retiros": **3,00 m.** (Las plantas de "sótano" podrán ocupar la totalidad de la parcela residencial).
      - "Retranqueo" del "átilo": **2,00 m.**
  - Condiciones particulares de "uso":
    - . Intensidad máxima del "uso de vivienda": **222 viv.**

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

- |  |  |
|--|--|
| • Condiciones de "uso" de las parcelas "a.300":<br>"Usos prohibidos":              | * <b>"Usos comerciales"</b> .            |
| • "Superficie de techo" máxima a destinar al "uso terciario"<br>(Parcela "c.000"): | <b>2.718 m<sup>2</sup>(t)</b>            |
| * <b>ZONA E.120/EG.02</b> (Vías Urbanas /S.G.)                                     | <b>(Superficie: 9.856 m<sup>2</sup>)</b> |

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- |   |  |
|---|--|
| * Clasificación del Suelo:  | - <b>SUELO URBANO</b>  |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:                       | - <b>EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.</b>   |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":          |  |
| - Delimitación de "áreas de reparto":                                       | - La "unidad de ejecución" <b>UE."EG.02.1"</b> constituirá un "área de reparto" única e independiente - <b>AR."SU.41"</b> .  |
| - "Aprovechamiento tipo" (AR"SU.41"):                                       | <b>1,7229 m<sup>2</sup>(t) ("a.300")/m<sup>2</sup></b>   |
| * Programa de Actuación:  | - <b>EN EJECUCION</b> a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.   |
|   | - Puesta en funcionamiento de los elementos del "sistema general de redes viarias" previstos en un plazo de <b>tres (3) años</b> (Cuatrienio "I").   |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | - El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco financiará, en base al "convenio" a suscribir <sup>(1)</sup> al respecto con el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, el nuevo viario de "sistema general" previsto -asimismo cederá el suelo |

<sup>(1)</sup> En elaboración.

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

correspondiente de forma gratuita<sup>(1)</sup>, la pasarela peatonal sobre el ferrocarril hasta enlazar con el "Camino Mundaiz", y el nuevo puente de la "Plaza del Centenario".

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

- \* Se asigna, dicho rango normativo a los siguientes elementos de la ordenación propuesta:
  - Trazado y sección transversal del nuevo vial.
  - Disposición del "paseo de ribera" con una sección transversal mínima de **17,00 m.** Posible construcción del "garaje de uso público" previsto "bajo rasante".
  - Disposición del "espacio libre", que, como ampliación del "paseo" se propone frente a la "Estación de Atotxa". Posible construcción del "garaje de uso público" previsto "bajo rasante".
  - Previsión de la "pasarela" sobre el ferrocarril -no su disposición concreta-.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- \* Características de la ordenación <sup>(2)</sup>:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - "Uso de vivienda" (Parcelas "a.300"): | <b>20.066 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| . "Aprovechamiento edificatorio":       | <b>20.066 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| . Viviendas (Nº):                       | <b>222 viv.</b>                |
| - "Usos terciarios" (Parcela "c.000")   |                                |
| . "Aprovechamiento edificatorio":       | <b>2.718 m<sup>2</sup>(t)</b>  |

<sup>(1)</sup> La misma se imputa al Area, de acuerdo con lo establecido por el artículo 155 de la Ley del Suelo, por resultar de "interés" para la misma, toda vez que su desarrollo implica la ocupación por la edificación del vial existente, al que el nuevo vial sustituye.

<sup>(2)</sup> Datos de carácter informativo.

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

- "Usos terciarios" (Parcelas "a.300")  
"Aprovechamiento edificatorio"  
("Primer sótano"): **4.080 m<sup>2</sup>(t)**
- Dotaciones:
  - . "Espacios libres":  
"f.110.1/EG.02" (Paseo de ribera): **13.475 m<sup>2</sup>**

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

- \* Se deberá formular un "estudio de detalle" que concrete definitivamente la volumetría de las edificaciones y defina la disposición de las rampas de acceso a "garajes" y los "aparcamientos" de superficie.
- \* El citado "estudio de detalle" deberá regular de forma específica la disposición de la "bajocubierta" autorizada, en la cual se autoriza, en las "fachadas" laterales de los cuerpos de edificación previstos, la ocupación completa de los "hastiales" resultantes de aplicar la "pendiente de cubierta" autorizada con carácter general -35%- , a las "fachadas" principales.
- \* Los "sótanos" de las edificaciones deberán respetar la "zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre", retirándose **20,00 m.** de la "ribera" del Urumea.
- \* Se autoriza el "uso de garaje" en el subsuelo de la zona "f.110".
- \* Las "rampas" de acceso a los "garajes" podrán disponerse en los espacios sometidos a servidumbre de "uso público" previstos entre el "paseo" y el vial, si bien, en todo caso, se deberá mantener un paso peatonal "público" entre ambos de una anchura mínima de **3,00 m.** En ningún caso se admitirá su disposición fuera de las "parcelas privadas" delimitadas.
- \* Se autoriza la implantación de un máximo de **4.080 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup>** destinados a "usos terciarios" en "primer sótano" de las edificaciones residenciales -parcelas "a.300"-, los cuales deberán cumplimentar las siguientes condiciones:
  - "Usos autorizados" (Se excluyen los afectados por el Reglamento M.I.N.P.):
    - \* "Industria" (De "10 categoría").
    - \* "Oficinas".
    - \* "Usos terciarios diversos".
    - \* "Usos sanitarios y asistenciales".
    - \* "Usos deportivos" (Gimnasios y similares).
    - \* "Equipamiento comunitario" (En sus modalidades compatibles con el "uso de vivienda" "característico".

<sup>(1)</sup> No computable como parte del "aprovechamiento edificatorio sobre rasante".

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - "Usos prohibidos":       | * "Usos comerciales".   |
|                            | * "Usos recreativos" (En las modalidades no autorizadas expresamente) |
| * Parcela "c.000":         |   |
| - "Perfil de edificación": | VI / III  |
| - "Altura de edificación": | 19,50 m.  |

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

Nueva urbanización del conjunto del Area, incluyendo los siguientes elementos:

- "Paseo de ribera" y "espacio libre" frente a la "Estación de Atotxa".
- Nuevo vial -sustitución del "Paseo del Urumea"-.
- Pasarela de acceso al "Parque de Cristina Enea".
- Nuevo puente sobre el Urumea.

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" **UE."EG.02.1"**, a ejecutar por el **"sistema de compensación"**.

La totalidad de los "aprovechamientos urbanísticos" de la "unidad" se asignarán al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, de acuerdo con lo establecido en el "convenio" en elaboración.

- Se delimita, asimismo, con carácter indicativo -deberá ser objeto en su caso de un expediente específico de "delimitación"- el "ámbito de expropiación" **AE."EG.02.2"**, para la obtención del suelo del "sistema general viario e.120/EG.02" por el Ayuntamiento, si bien, en el convenio suscrito, se prevé la cesión gratuita del mismo por su titular, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- El suelo necesario para la construcción de la pasarela en el Area "EG.20 Mundaiz" - TA."EG.20.1"- será aportado por el Ayuntamiento.

\* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente Libro.

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

- Se formulará un "proyecto de urbanización" para la totalidad del Area en el que se incluirá la definición de las obras correspondientes a la pasarela peatonal.

## A.I.U. "EG.02" (Cont.)

- Las obras del nuevo puente sobre el "Urumea" se formularán a través de un "proyecto de obras ordinarias".

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

El Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en su condición de titular de los derechos urbanísticos de la UE."EG.02.1" financiará la urbanización de la misma, así como las acciones de urbanización y construcción de "sistemas generales" establecidas en el epígrafe **II.2** de la presente Norma Particular.

- \* Plazos de ejecución:

El plazo para la presentación del "estudio de detalle" y del "proyecto de urbanización" será de seis (6) y doce (12) meses respectivamente (Cuatrienio "I").

## IV.- GRAFICOS

### 1.- Condiciones de edificación y dominio

## A.I.U. "EG.03 TABACALERA" (Egia)

(SUPERFICIE: 27.720 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Reordenación de la edificación con el objeto de ajustarse a unas nuevas alineaciones más acordes con el entorno, ampliar el Camino de Mundaiz dotándole de aparcamiento y acera a ambos lados, y permitir la transformación de los "usos industriales" en "usos terciarios".
- \* Obtención de la parcela Norte de "Tabacalera" para su incorporación al "espacio libre urbano" que se conforma entre la torre de Atotxa y el citado edificio, en base a las determinaciones establecidas por la "M.E.P.G. de los límites de los Polígonos 31.1 y 32" y de la "M.P.P. del Polígono 32. Duque de Mandas", ambos aprobados definitivamente.
- \* Modificar el sistema de accesos de carga y descarga que se produce en el edificio de "Tabacalera" trasladándolo al Sur de su parcela.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA B.100/EG.03** (Industria Intensiva) (Superficie: 25.780 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal" (estimado): **44.279 m<sup>2</sup>(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - UE."EG.03.1": **2,10 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)<sup>(1)</sup>**
  - UE."EG.03.2": **3,71 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)<sup>(1)</sup>**
  - TA."EG.03.3": **23.421 m<sup>2</sup>(t)**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - TA."EG.03.3": Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.
  - Parcelas "c.000":
    - . "Perfil de edificación": **IV(a) / I**
    - . "Altura de edificación": **16,50 m.**

<sup>(1)</sup> Edificabilidad sobre parcela aportada.

## A.I.U. "EG.03" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

- . Parcelas "c.000":

Se permiten todos los usos autorizados por la Normativa General a excepción de los comerciales de 30, 40 y 50 categorías.

- \* **ZONA E.120/EG.03** (Vías Urbanas /S.G.)

**(Superficie: 1.940 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo:

#### **- SUELO URBANO**

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

#### **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Las "unidades de ejecución" delimitadas -UE."EG.03.1" y UE."EG.03.2"- constituirán "áreas de reparto" independientes -AR."SU.42" y AR."SU.43"-.

- Los "terrenos aportados" TA."EG.03.3" constituirán un "área de reparto" independiente - AR."SU.49"-.

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.42":
    - . AR."SU.43":
    - . AR."SU.49":

**2,0864 m<sup>2</sup>(t) ("c.000")/m<sup>2</sup>**

**3,7178 m<sup>2</sup>(t) ("c.000")/m<sup>2</sup>**

**1,5774 m<sup>2</sup>(t) ("b.110")/m<sup>2</sup>**

- \* Programa de Actuación:

No se establecen condiciones específicas de programación.

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

No se prevén inversiones de carácter general.

## A.I.U. "EG.03" (Cont.)

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

Se asigna ese rango a la sección prevista para el Camino de Mundaitz, que constará de una acera adosada al Parque de Cristina Enea de 2,00 m., una calzada de 7,00 m., una banda de aparcamiento de 2,00 m y una acera de 3,00.

### 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:

- "Usos Industriales":

. TA."EG.03.3": **23.421 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos terciarios":

. Parcelas "c.000":  
- UE."EG.03.1": **10.935 m<sup>2</sup>(t)**  
- UE."EG.03.2": **9.923 m<sup>2</sup>(t)**

- Dotaciones:

. "Espaces libres":  
"f.110.EG.03": **1.743 m<sup>2</sup>(1)**

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

Los viales, aparcamiento y el "espacio libre urbano" serán de dominio y uso públicos.

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

- \* Urbanización de los ámbitos de las "unidades de ejecución" delimitados.
- \* El "ámbito de expropiación" AE."EG.03.4" formará parte del proyecto de urbanización definido para el Área "EG.04 Atotxa (I)".

<sup>(1)</sup> Corresponde a la superficie a expropiar que se incorporará al "espacio libre urbano" definido en el Área "EG.04 Atotxa (I)".

## A.I.U. "EG.03" (Cont.)

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."EG.03.1" y "EG.03.2", de 7.756 m<sup>2</sup> y 3.669 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, en las que se actuará mediante el "sistema de compensación".
- Se actuará mediante expropiación en el ámbito AE."EG.03.4", de 1.743 m<sup>2</sup> de superficie, incluido en el TA."EG.03.3".
- Las restantes intervenciones se adscribirán al régimen de las "actuaciones asistemáticas".

\* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" las edificaciones señaladas en el plano "4.Condiciones jurídicas de gestión y ejecución".

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

- Para la urbanización de las "unidades de ejecución" delimitadas se formulará y tramitará, en cada caso, un "proyecto de urbanización".
- La urbanización del "espacio libre urbano" resultante se realizará mediante un "proyecto de obras ordinario" complementario al del Area "EG.04 Atotxa (I)".

\* Plazos de ejecución:

- La formulación y presentación de los proyectos de "equidistribución de beneficios y cargas" y de "urbanización" se ajustará a lo dispuesto con carácter genérico en las presentes Normas.

Para el cumplimiento de las subsiguientes obligaciones urbanísticas de la propiedad, hasta alcanzar el derecho a la edificación, se aplicarán las condiciones y plazos establecidos por la legislación urbanística vigente.

\* Condiciones para la financiación de las "cargas de urbanización":

- Los titulares de derechos de las "unidades de ejecución" delimitadas urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio y uso públicos resultantes.
- La urbanización del "espacio libre urbano" proyectado será a cargo del Ayuntamiento.

## A.I.U. "EG.04 ATOTXA (I)" (Egia)

(SUPERFICIE: 17.890 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación existente en el Área, así como los usos que en ella se dan.
- \* Reurbanizar el Paseo de Duque de Mandas de manera que se obtenga una sección de acera superior junto a los números impares sobre la que se sitúa la actividad comercial más intensa en la actualidad.
- \* Urbanización del "espacio libre urbano" que se amplía mediante la adquisición de parte de la parcela perteneciente a "Tabacalera". Esta adquisición permite la incorporación del edificio de "Tabacalera" a la nueva plaza proyectada, que incluirá asimismo un "remate" a la pasarela peatonal que cruza las vías.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/EG.04

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 15.090 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **36.420 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Edificabilidad zonal" (estimada): **2,41 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

##### \* ZONA E.120/EG.04 (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 2.800 m<sup>2</sup>)

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

- \* Clasificación del Suelo:

##### - SUELO URBANO

- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

##### - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

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

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

- Delimitación de "áreas de reparto":
- Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el 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-.

\* Programa de Actuación:

- No se establecen condiciones específicas de programación. La ejecución de la modificación de la sección del Paseo Duque de Mandas se regirá por las condiciones de programación establecidas en el "plan de etapas" del "plan especial" a formular para el desarrollo del Área "EG.05 Atotxa (II)".

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

- No se proponen inversiones de carácter general. La modificación de la sección del Paseo Duque de Mandas incluida en este área será a cargo de la promoción del Área "EG.05 Atotxa (II)".

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

### 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:

- "Uso de vivienda" (Parcelas "a.300"):

- . "Aprovechamiento edificatorio": **30.986 m<sup>2</sup>(t)**

- . Viviendas (Nº): **278 viv.**

- "Usos terciarios":

- . "Aprovechamiento edificatorio" en "locales de planta baja": **5.434 m<sup>2</sup>(t)**

- Dotaciones:

- . "Espacios libres" ("f.110"): **4.910 m<sup>2</sup>(1)**

- . "Equipamiento comunitario":

- "g.000. equipamiento comunitario no determinado":  
"Hogar del Jubilado": **550 m<sup>2</sup>(t)**

- . "Aparcamiento":

- Titularidad pública: **5.910 m<sup>2</sup>(t)**

- Titularidad privada: **5.664 m<sup>2</sup>(t)**

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

- \* Se consolida el uso de "equipamiento comunitario" (Hogar del Jubilado) existente bajo el espacio destinado a "espacios libres urbanos".
- \* Asimismo se consolida el uso de "aparcamiento" en los locales de sótano, manteniéndose una servidumbre de dominio y uso público en superficie sobre el "espacio libre urbano".
- \* Se suprime la servidumbre de uso público establecido en el pasillo perimetral de la última planta de la Torre de Atotxa.

<sup>(1)</sup> La adquisición de la parcela de "Tabacalera" incrementará en 1.743 m<sup>2</sup> la superficie destinada a este fin. La superficie expresada corresponde a la calificada como tal e incluida en este Área.

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

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

- \* Modificación de la sección del Paseo Duque de Mandas.
- \* Urbanización del "espacio libre" proyectado.

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

- \* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
  - La modificación de la sección del Paseo Duque de Mandas en el Area estará incluida en la formulación del "proyecto de urbanización" unitario que abarca la urbanización del Area "EG.05 Atotxa (II)".
  - La urbanización del "espacio libre urbano" incluida la de los suelos a expropiar a "Tabacalera, S.A.", se realizará a través de un "proyecto de obras ordinarias" de iniciativa municipal.
- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
  - La financiación de la modificación de la sección del Paseo Duque de Mandas correrá a cargo de la promoción del Area "EG.05 Atotxa (II)".
  - La financiación de la urbanización del "espacio libre" proyectado será a cargo del Ayuntamiento.

## A.I.U. "EG.05 ATOTXA (II)" (Egia)

(SUPERFICIE: 67.772 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo residencial del Área una vez que las funciones del Campo de Fútbol de Atotxa se han trasladado al Estadio de Anoeta y se prevé el traslado del Mercado de Frutas.
- \* Sustitución del viaducto de Iztueta por un paso inferior bajo las vías del ferrocarril Madrid-Irún con el objeto de reducir el impacto visual y la barrera ambiental que el mismo, junto con las citadas vías, supone en la actualidad para el Barrio de Egia.
- \* Implantación en el Área del nuevo edificio del "Juzgado" que sustituya y/o complemente al existente en la calle San Martín, el cual no dispone de espacio suficiente para las demandas actuales y previstas en el futuro -se propone un programa de edificación de 16.000 m<sup>2</sup>(t) "sobre rasante" y 8.000 m<sup>2</sup>(t) "bajo rasante"-. El nuevo edificio se implantará en las antiguas Escuelas de Atotxa, posibilitándose su ampliación hasta cumplimentar el programa previsto.
- \* Resolver la conexión peatonal entre la "Plaza de Euskadi" y el edificio de las "Escuelas" de una forma más directa y mejor integrada desde una perspectiva arquitectónica y funcional que la del "Viaducto de Iztueta".
- \* Traslado del "Parque Móvil Municipal" -cuyas instalaciones resultan por completo obsoletas-, lo que posibilita la ampliación del Colegio Zuhaitz y la construcción, en el suelo liberado, de un nuevo equipamiento deportivo "con piscina" que dé servicio al área central de la Ciudad -"Gros", parte del "Centro" y "Egia"-.
- \* Creación de una "plaza" abierta e integrada funcionalmente con la calle "Duque de Mandas" que se constituya como el "centro urbano" representativo del barrio de Egia y ligado al nuevo desarrollo residencial propuesto.
- \* Reordenación de la calle "Duque de Mandas" que deberá incluir la ampliación de la acera Este sobre la que se desarrolla la actividad comercial más intensa en la actualidad.
- \* Construcción de un "garaje público" -"rotación"- que resuelva las necesidades de aparcamiento del entorno.

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

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.300/EG.05** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 57.692 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **42.000 m<sup>2</sup>(t)**

. "Edificabilidad zonal" (Estimada): **0,73 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- "Aprovechamiento edificatorio" destinado a "uso lucrativos" (TA. "EG.05.1"): **42.000 m<sup>2</sup>(t)**

- "Aprovechamiento edificatorio" destinado a "equipamiento comunitario" (Conjunto Area): **28.000 m<sup>2</sup>(t)**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Parcelas "a.300" ("Uso residencial" TA."EG.05.1"):  
  . "Perfil de edificación": **VII(a) / III**  
  . "Altura de edificación": **22,50 m. / 3,20 m. (Atico)**  
  . "Retranqueo" del "átilo": **2,00 m.**

- Parcelas "g.000" ("Equipamiento comunitario"):  
  - A determinar por el P.E.R.I.

- Condiciones particulares de uso:

. "Usos residenciales":

- Intensidad máxima del "uso de vivienda": **70 viv./Ha. (404 viv.)**

- "Tamaño promedio mínimo" por vivienda:

- "Aprovechamiento edificatorio" mínimo a destinarse a "uso vivienda": **95,00 m<sup>2</sup>(t)/viv.**

- Régimen de promoción:

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

- El 50% del "aprovechamiento edificatorio" destinado a "usos residenciales" se adscribirá a regímenes de "Protección Pública". ("Coeficiente medio" máximo equivalente a V.P.O. 1,40 /1,54)

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

- |   |   |
|---|---|
| · "Usos terciarios"   |   |
| - "Aprovechamiento edificatorio"                            |   |
| máximo:   | <b>25% [10.500 m<sup>2</sup>(t)]</b>  |
| - "Usos comerciales":                                       |   |
|   |   |
| - Se autoriza la implantación de una                        |   |
| (1) instalación <b>"comercial"</b> de <b>"50</b>            |   |
| <b>categoría"</b> con una <b>"superficie</b>                |   |
| <b>ocupada"</b> máxima de <b>2.500 m<sup>2</sup>(t)</b> - a |   |
| estos efectos se computará,                                 |   |
| asimismo, la "superficie de techo"                          |   |
| "bajo rasante"-.  |   |
| · "Equipamiento comunitario"                                |   |
| ("Aprovechamiento edificatorio" a                           |   |
| destinar a los diferentes "usos"):                          |   |
| - "Nuevos Juzgados":  | <b>16.000 m<sup>2</sup>(t)</b> (8.000 m <sup>2</sup> [t] adicionales<br>"bajo rasante") |
| - "Colegio Zuhaitz":  | <b>6.000 m<sup>2</sup>(t)</b>   |
| - "Polideportivo Zuhaitz":                                  | <b>6.000 m<sup>2</sup>(t)</b>   |
|   |   |
| * <b>ZONA E.120/EG.05</b> (Vías Urbanas /S.G.)              | <b>(Superficie: 7.520 m<sup>2</sup>)</b>  |
| * <b>ZONA E.200/EG.05</b> (Redes Ferroviarias)              | <b>(Superficie: 2.560 m<sup>2</sup>)</b>  |

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- |  |   |
|--|---|
| * Clasificación del Suelo:   | <b>- SUELO URBANO</b>   |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:              | <b>- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</b>  |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": |   |
| - "Area de reparto":   | - El ámbito TA."EG.05.1" constituirá un "área de reparto" independiente - <b>AR."SU.45"</b> -.                            |
| - "Aprovechamiento tipo":  |   |
| . AR."SU.45":  | <b>1,4209 m<sup>2</sup>(t) ("A.300"-VPL)/m<sup>2</sup></b>  |
| * Programa de Actuación:   | - Formulación de un P.E.R.I. en el plazo de un <b>(1) año</b> desde la "aprobación definitiva" del presente Plan General. |

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

- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Sustitución del "Viaducto de Iztueta":
    - Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.
  - Reurbanización de la calle "Duque de Mandas":
    - TA."EG.05.1".

## A.I.U. "EG.06 DUQUE DE MANDAS" (Egia)

(SUPERFICIE: 18.920 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación así como los usos de "equipamiento" y "terciarios" existentes en el Área.
- \* Transformar los "usos industriales" existentes, incompatibles con el "residencial", en "usos terciarios" o "comerciales".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA A.200/EG.06 (Residencial de Ensanche) (Superficie: 18.920 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zona"<sup>(1)</sup>: 72.378 m<sup>2</sup>(t)
  - . "Edificabilidad zonal" (Estimada): 3,82 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - En las parcelas "a.200" calificadas, el "aprovechamiento edificatorio" se regula indirectamente, a través de la forma de la edificación.  
En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
    - Las parcelas "a.200" calificadas se adscriben, a los efectos de regulación de la forma de la edificación a las "variante" de edificación "a.200". A las mismas le serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas en el artículo 3.2.1.2 de las presentes ordenanzas.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

Se consolidan las parcelas que incumplan alguno de los "parámetros de edificación" regulados en el artículo precitado.

- En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" se consolidan los parámetros formales que presentan las edificaciones actuales.

### 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.
    - 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.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - 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. "EG.06" (Cont.)

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

Se asigna esa condición al régimen de Calificación Pormenorizada que se fija para las siguientes parcelas:

- Parcela correspondiente al "Colegio de Presentación de María" -"uso docente"- con el "aprovechamiento edificatorio" desarrollado en la actualidad.
- Parcela correspondiente a la "Parroquia Santa Magdalena" con el "aprovechamiento edificatorio" desarrollado en la actualidad.

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":
  - . Parcelas "a.200":
    - "Aprovechamiento edificatorio": **54.882 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas (Nº): **654 viv.**
  - . Parcelas "a.300":
    - "Aprovechamiento edificatorio": **1.258 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas (Nº): **18 viv.**
- "Usos terciarios":
  - . Parcela "c.000/EG.06"  
("Usos terciarios diversos"):  
"Aprovechamiento edificatorio": **5.586 m<sup>2</sup>(t)**

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

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

· "Usos comerciales" en locales de "planta baja":	
- Parcelas "a.200":	<b>9.243 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.300":	<b>1.409 m<sup>2</sup>(t)</b>

- Dotaciones:

· "Equipamiento comunitario":	
- Titularidad privada:	
· "Colegio Presentación de María":	<b>3.040 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup></b>
· "Parroquia Santa Magdalena":	<b>2.269 m<sup>2</sup>(t)<sup>(2)</sup></b>

## 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Condiciones de uso de la parcela:

- "Usos característicos" ("c.000/EG.06"):
  - \* "Oficinas"
  - \* "Comerciales" (De 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> "categoría")
  - \* "Usos terciarios diversos"
  - \* "Usos recreativos" (Se excluyen las "salas de fiesta")
- "Usos autorizados":
  - \* "Equipamiento comunitario" (En sus modalidades compatibles con el "uso zonal característico")
  - \* "Garaje" (De uso privado)
- "Usos prohibidos":
  - \* Todos los no autorizados de forma expresa.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Actuación asistemática"

- \* Condiciones de parcelación:

Se consolida la parcelación actual.

## IV.- GRAFICOS

### 1. Condiciones de edificación (parcelas "a.200").

<sup>(1)</sup> Incluye 257 m<sup>2</sup>(t) de "residencia colectiva".  
<sup>(2)</sup> Incluye 1.459 m<sup>2</sup> (t) de "residencia colectiva".

## A.I.U. "EG.07 JAI-ALAI" (Egia)

(SUPERFICIE: 148.440 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación residencial existente en el Área basado en una tipología mixta de Bajo Desarrollo, Edificación Aislada y de Edificación Abierta, sin que se prevea la ejecución de nuevos "aprovechamientos" a excepción de los correspondientes a parcelas subedificadas, los cuales no suponen incrementos relevantes de la "intensidad de uso" que el A.I.U. presenta en la actualidad.
- \* Consolidar los usos de equipamiento tanto público como privado: "Escuelas Grupo Alai-Ondo" y "Centro Cevebad".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/EG.07

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 140.380 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>:

92.470 m<sup>2</sup>(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

\* Parcelas "a.300":

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

\* Parcelas "a.400":

- "Edificabilidad sobre parcela":

0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)

\* Parcelas "a.500":

- "Edificabilidad sobre parcela":

0,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Parcelas "a.300":

- Se consolidan los parámetros formales de la edificación existente.

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

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

* Parcelas "a.400":	
- "Perfil de edificación":	<b>IV/II</b>
- "Altura de edificación":	<b>14,00 m.</b>
* Parcelas "a.500":	
- "Perfil de edificación":	<b>III/I</b>
- "Altura de edificación":	<b>10,50 m.</b>
- "Altura" de "aleros" horizontales:	<b>7,50 m.</b>
. Condiciones de "parcelación":	
* Parcelas "a.400":	
- Parcela mínima:	<b>825 m<sup>2</sup>(p)</b>
* Parcelas "a.500":	
- Parcela mínima:	<b>1.000 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Frente mínimo de parcela a vial rodado:	<b>25,00 m.</b>
- Condiciones particulares de "uso":	
Nº de viviendas por "parcela":	
. Parcelas "a.400":	<b>4 viv./parc. (máx<sup>0</sup>)</b>
. Parcelas "a.500":	
* Superficie de "parcela" <1.500 m <sup>2</sup> (p):	<b>1 viv./parc.</b>
* Superficie de "parcela" $\geq$ 1.500 m <sup>2</sup> (p):	<b>2 viv./parc.</b>
. Edificaciones existentes:	
- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" y "uso" establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".	
- Se consolidan el "aprovechamiento" y los "parámetros formales" de la edificación existente.	
. Zonas "g.000":	
* <b>ZONA E.120/EG.07</b> (Vías Urbanas /S.G.)	<b>(Superficie: 1.800 m<sup>2</sup>)</b>
* <b>ZONA E.200/EG.07</b> (Redes Ferroviarias)	<b>(Superficie: 6.260 m<sup>2</sup>)</b>

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

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Los terrenos incluidos en el ámbito TA."EG.07.1" y TA."EG.07.2" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.46"**.  
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.46": **0,1238 m<sup>2</sup>(t)(A.300)/m<sup>2</sup>**
      - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
        - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.  
En caso de resultar procedente, se aplicarán los "coeficientes de ponderación" establecidos con carácter general para las diferentes Areas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2** de las presentes Normas-.
  - \* Programa de Actuación:
    - No se especifican condiciones generales de programación.
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
    - No se proponen acciones de inversión de carácter general.

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

- "Uso de vivienda":

. Parcelas "a.300":	
- "Aprovechamiento edificatorio":	<b>14.323 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Viviendas (Nº):	<b>196 viv.</b>
. Parcelas "a.400":	
- "Aprovechamiento edificatorio" existente:	<b>57.470 m<sup>2</sup>(t) [52.645 m<sup>2</sup>]</b>
- "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
* Estimado en parcelas subedificadas:	<b>602 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Viviendas existentes (Nº):	<b>456 viv.</b>
- Viviendas nuevas (Nº):	
* Estimado en parcelas subedificadas:	<b>8 viv.</b>
. Parcelas "a.500":	
- "Aprovechamiento edificatorio" existente:	<b>15.861 m<sup>2</sup>(t) [37.597 m<sup>2</sup>]</b>
- "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:	
* Estimado en parcelas subedificadas:	<b>328 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Viviendas existentes (Nº):	<b>53 viv.</b>
- Viviendas nuevas (Nº):	<b>0 viv.</b>
. Total nº viviendas proyectado:	<b>713 viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>51,20 viv./Ha.</b>
- "Usos terciarios":	
. Parcelas "a.300":	
"Aprovechamiento edificatorio":	<b>1.990 m<sup>2</sup>(t)</b>

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

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

- |  |  |
|--|--|
| · Parcelas "a.400":<br>"Aprovechamiento edificatorio":   | <b>1.402 m<sup>2</sup>(t)</b>                              |
| · Parcelas "a.500":<br>"Aprovechamiento edificatorio":   | <b>494 m<sup>2</sup>(t)</b>                                |
| - Dotaciones:  |  |
| · "Equipamiento comunitario"<br>("g.000"):<br>- "Escuelas Grupo Alai-Ondo":<br>- "Centro Cevebad": | <b>228 m<sup>2</sup>(t)</b><br><b>840 m<sup>2</sup>(t)</b> |

## 2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

- \* Acondicionamiento del espacio libre -f.120- correspondiente a los T.A. "EG.07.1" y TA."EG.07.2" mediante arbolado.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se actuará mediante expropiación en los ámbitos TA."EG.07.1" y TA."EG.07.2" de 682 m<sup>2</sup> y 1.773 m<sup>2</sup> respectivamente.
  - En el caso de que las "condiciones de parcelación" establecidas para las parcelas "a.400" y "a.500" permitan la subdivisión de las parcelas existentes, su segregación deberá ser objeto del correspondiente "proyecto de parcelación" a formular previamente a los "proyectos de edificación" que sean necesarios.

### \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" los edificios señalados en el plano "4. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución".

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

El acondicionamiento de los ámbitos TA."EG.07.1" y TA."EG.07.2" se realizará a través de un proyecto de obras ordinario.

### \* Programa de ejecución:

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

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

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

Todas las obras de urbanización previstas correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## A.I.U. "EG.08 BATEIYA" (Egia)

(SUPERFICIE: 26.238 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo residencial del Area en base a tipologías de "edificación abierta".
- \* Completar la trama viaria de Egia en la zona de intervención, que a la vez que dota de acceso a las nuevas edificaciones proyectadas, permite conectar el "Grupo Alai-Ondo" con la Cuesta de Aldakoenea creando así un anillo de circulación interno.

A su vez se prevé un nuevo acceso rodado, a través de un vial de "coexistencia", al grupo de viviendas que conforman el Area "EG.09 Aldakoenea (I)", tanto desde el nuevo vial proyectado, como desde la Cuesta de Aldakoenea, y de accesos peatonales a las villas que se sitúan al Norte -incluidas en el Area "EG.07 Jai Alai"- desde los nuevos viales proyectados.

- \* Obtención de "espacios libres" que solventen las deficiencias existentes en este aspecto en el Barrio de Egia. Este "espacio libre" se situará en el alto de la "colina de Bateiya", junto al edificio "Urgain", y contará con el acceso desde el nuevo vial proyectado. (Se dispondrán como mínimo dos puntos de acceso).
- \* Consolidación como "equipamiento comunitario" de titularidad privada del edificio "Urgain" [1.032 m<sup>2</sup>(t)].

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/EG.08

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 26.238 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **4.722 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,18 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* Parcelas "a.300" ("Uso residencial"):
    - "Perfil de edificación":
    - "Altura de edificación":
- \* Parcelas "g.000" ("Equipamiento comunitario"):

**IV / I**  
**12,50 m.**

Se consolidan los parámetros de la forma de la edificación actual.

## A.I.U. "EG.08" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
  - . "Aprovechamiento edificatorio" máximo a destinar a "usos terciarios" ("Locales planta baja"): **222 m<sup>2</sup>(t)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" máximo a destinar a "uso vivienda": **4.500 m<sup>2</sup>(t) (45 viviendas max<sup>0</sup>)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" a destinar a viviendas adscritas al régimen VPP: **1.530 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Número de viviendas sujetas al régimen de "promoción pública": **17 viv.**
  - . "Aprovechamiento edificatorio" a destinar a "usos de equipamiento comunitario" ("Villa Urgain"): **1.032 m<sup>2</sup>(t)**

### 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":
  - "Area de reparto":
    - Los terrenos incluidos en el ámbito TA."EG.08.1" se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.46"**.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.46": **0,1238 m<sup>2</sup>(t) ("A.300")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación:
  - Iniciativa de planeamiento: **- No se determina.**
  - Formulación y presentación del planeamiento: **- Tres (3) años (Cuatrienio "I")**

## A.I.U. "EG.08" (Cont.)

- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
- No se proponen inversiones de carácter general. Las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del Área correrán a cargo de los titulares de suelo de la "unidad de ejecución", que el "plan especial" delimitada a tal efecto.

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

- \* Tendrá ese rango y vinculación normativa la conexión viaria entre el "Grupo Alai-Ondo" y la Cuesta de Aldakoenea que contendrá una sección mínima de 5,50 m de calzada y 1,80 m de acera; la dotación de espacios libres ("f.120 espacios libres urbanos") que se situará junto a la "Villa Urgain" cuya superficie mínima será de 5.500 m<sup>2</sup> y que contará con los accesos [mínimo de dos (2)] desde el nuevo vial proyectado; y la conexión, mediante un vial de coexistencia que contendrá una sección mínima de 3,00 m, desde el nuevo vial proyectado con el Área "EG.09 Aldakoenea (II)" y entre este Área y la cuesta de Aldakoenea.
- \* Consolidación de la "Villa Urgain" como equipamiento comunitario con el "aprovechamiento edificatorio" desarrollado en la actualidad.

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "ordenación pormenorizada, incluyendo las referentes a "Calificación Pormenorizada", "Condiciones Particulares de Dominio y Uso", a las "Obras de Urbanización e Infraestructuras" y a las "Condiciones Jurídicas de Gestión y Ejecución", serán definidas por el "Plan Especial" a formular, que se ajustará, desarrollándolas, a las determinaciones incluidas en el apartado "II. Régimen Urbanístico General".

## A.I.U. "EG.09 ALDAKOENEA (I)" (Egia)

(SUPERFICIE: 7.060 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación existente en el Area.
- \* Dotar de acceso peatonal al Area desde la Cuesta de Aldakoenea y desde el nuevo vial proyectado en el Area "EG.08 Bateiya".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/EG.09

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 7.060 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **4.627 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Edificabilidad zonal" (Estimada): **0,65 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":  
El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

- Condiciones de uso:

Se consolida a todos los efectos la edificación existente en parcelas "a.400" y "a.500" que no cumpla con las condiciones de "edificación", "uso" o "parcelación" 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

## A.I.U. "EG.09" (Cont.)

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

- Delimitación de "áreas de reparto":
- "Aprovechamiento tipo":
- 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.

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:

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

- No se establecen condiciones específicas de programación.
- No se proponen inversiones 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:

- "Uso de vivienda":

- . "Parcelas a.400":

- "Aprovechamiento edificatorio":
  - Viviendas (Nº):

**3.447 m<sup>2</sup>(t) / 2.411 m<sup>2</sup>(p)  
42 viv.**

## A.I.U. "EG.09" (Cont.)

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| · "Parcelas a.500":               |  |
| - "Aprovechamiento edificatorio": | <b>1.180 m<sup>2</sup>(t) / 2.183 m<sup>2</sup>(p)</b> |
| - Viviendas (Nº):                 | <b>6 viv.</b>  |

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

Se consolidan las actuales condiciones de edificación, dominio y uso.

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

La ejecución del vial de "coexistencia" que conecta con la "Cuesta de Aldakoenea" y con el vial previsto en el Área "EG.08. Bateiya" estará incluido en el "proyecto de urbanización" a formular para el desarrollo de dicho Área.

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

- \* Condiciones de parcelación:

Se consolida la parcelación existente. No podrán efectuarse agrupaciones o segregaciones de parcela.

## A.I.U. "EG.10 ALDAKOENEA (II)" (Egia)

(SUPERFICIE: 49.660 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar los "usos de equipamiento" tanto públicos como privados que se encuentran en el Área -"Escuelas Andrés Manjón", "Clínica San Antonio", "Colegio Nuestra Señora del Coro", "Instituto Oncológico" y Residencia de Ancianos "Hermanitas de los Pobres"-.
- \* Posibilitar la transformación de la "Residencia de Ancianos Hermanitas de los Pobres" como "Residencia para Enfermos Seniles" con una "superficie de techo" igual a la del edificio existente, cuya ordenación definitiva se remite a la formulación de un "plan especial".
- \* Proveer de un nuevo acceso rodado a la "Clínica San Antonio" desde el "Instituto Oncológico" de manera que se evite el actual acceso desde la C/Duque de Mandas y bajo las viviendas que se sitúan en la citada calle.
- \* Consolidar la edificación residencial existente en el Área.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA G.000/EG.10** (Equipamiento comunitario) **(Superficie: 49.660 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio" ("Usos lucrativos"):  
**6.376 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Aprovechamiento edificatorio" ("Usos de equipamiento comunitario"):  
**21.282 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Edificabilidad zonal" (estimada):  
**0,13 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":  
El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.

Para la transformación de la "Residencia de Ancianos Hermanitas de los Pobres" se consolidan las condiciones de "perfil" y de "altura" de la edificación existente, y, el "retiro" se limita a **5,00 m**.

## A.I.U. "EG.10" (Cont.)

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

- \* Clasificación del Suelo:
    - **SUELO URBANO**
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
    - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (En el ámbito "Hermanitas de los Pobres").
    - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL** (En el resto del Area).
  - \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
    - Delimitación de "áreas de reparto":
      - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
      - 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.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - 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:
    - No se establecen condiciones específicas de programación.
  - \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
    - No se establecen acciones inversoras de carácter general.
- La nueva edificación prevista en el ámbito "Hermanitas de los Pobres" será financiada en un 25% por Diputación y en el 75% restante por la iniciativa privada.

## A.I.U. "EG.10" (Cont.)

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

Tendrá esta vinculación normativa la ampliación de la sección del vial de acceso a la nueva edificación prevista en el ámbito "Hermanitas de los Pobres".

### 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:

- "Uso de vivienda":

. Parcelas "a.300":	
- "Aprovechamiento edificatorio":	5.832 m <sup>2</sup> (t)
- Viviendas (Nº):	74 viv.

. Parcelas "a.500":	
- "Aprovechamiento edificatorio":	544 m <sup>2</sup> (t) / 480 m <sup>2</sup> (p)
- Viviendas (Nº):	2 viv.

- Dotaciones:

. "Equipamiento comunitario" ("g.000"):	
(Titularidad pública):	
- "Clínica San Antonio":	3.040 m <sup>2</sup> (t) / 6.415 m <sup>2</sup> (p)
- "Escuelas Andrés Manjón":	1.563 m <sup>2</sup> (t) / 3.356 m <sup>2</sup> (p)

(Titularidad privada):	
- "Colegio N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> del Coro":	6.532 m <sup>2</sup> (t) / 5.685 m <sup>2</sup> (p)
- "Instituto Oncológico":	2.224 m <sup>2</sup> (t) / 13.000 m <sup>2</sup> (p)
- "Residencia de Ancianos Hermanitas de los Pobres":	7.645 m <sup>2</sup> (t) / 11.043 m <sup>2</sup> (p)
- Parroquia "S <sup>a</sup> Magdalena":	278 m <sup>2</sup> (t) / 2.854 m <sup>2</sup> (p)

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

Se establece una servidumbre de paso frente al "Instituto Oncológico" que permita el acceso a la "Clínica S. Antonio", así como en el vial que dando servicio al aparcamiento del "Instituto Oncológico" conecta el citado edificio con la "Cuesta de Konkorrenea".

## A.I.U. "EG.10" (Cont.)

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

- \* Acceso rodado a la "Clínica San Antonio" desde el "Instituto Oncológico".
- \* Urbanización del ámbito del "plan especial" a formular para la transformación de la "Residencia Hermanitas de los Pobres".

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

- \* Condiciones de parcelación:

Se consolidan las parcelas actuales. La parcela definitiva de la "Residencia de Ancianos Hermanitas de los Pobres" será la que se resulte una vez efectuada la cesión de suelo que permita la ampliación del vial procedente de la Cuesta de Aldakoenea a una sección de 6,00 m. de calzada.

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

El nuevo acceso a la "Clínica San Antonio" se formulará a través de un "proyecto de obras ordinario".

Las obras de urbanización derivadas de la transformación del edificio "Residencia de Ancianos Hermanitas de los Pobres" se definirán en un "proyecto de urbanización" complementario a la edificación.

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

- La conexión viaria entre el "Instituto Oncológico" y la "Clínica San Antonio" será financiada por el titular de esta última.
- Las obras de urbanización para el desarrollo del ámbito definido por el "plan especial" a formular para la transformación de la "Residencia Hermanitas de los Pobres" serán financiadas por los titulares de suelo de la misma.

## A.I.U. "EG.11 KONKORRENEA" (Egia)

(SUPERFICIE: 32.320 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de la edificación residencial existente en el Área, sin que se prevea la ejecución de nuevos "aprovechamientos" a excepción de los correspondientes a parcelas subedificadas, los cuales no suponen incrementos relevantes de la "intensidad de uso" que el A.I.U. presenta en la actualidad.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/EG.11

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 32.320 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>: **19.860 m<sup>2</sup>(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
  - \* Parcelas "a.300":
    - "Edificabilidad sobre parcela": **0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)**
    - \* Parcelas "a.500":
      - "Edificabilidad sobre parcela": **0,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)**
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - \* Parcelas "a.300":
      - Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.
    - \* Parcelas "a.400":
      - "Perfil de edificación": **IV/II**
      - "Altura de edificación": **14,00 m.**

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

## A.I.U. "EG.11" (Cont.)

* Parcelas "a.500":	
- "Perfil de edificación":	III / I
- "Altura de edificación":	10,00 m.
- "Retiros":	5,00 m. (Frente de la parcela) 3,00 m. (Resto de los límites de la parcela)
. Condiciones de "parcelación":	
* Parcelas "a.400":	
- Parcela mínima:	825 m <sup>2</sup> (p)
* Parcelas "a.500":	
- Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup> (p)
- Frente mínimo de parcela a vial rodado:	25,00 m.
- Condiciones particulares de uso:	
Nº de viviendas por "parcela":	
. Parcelas "a.400":	4 viv./parc. (máxº)
. Parcelas "a.500":	
* Superficie de "parcela" < 825 m <sup>2</sup> (p):	1 viv./parc.
* Superficie de "parcela" ≥ 825 m <sup>2</sup> (p):	2 viv./parc.
. Edificaciones existentes:	
- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" y "uso" establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".	

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Los terrenos incluidos en el TA."EG.11.1" se integran en el "área de reparto" AR."SU.46".
- SUELLO URBANO
- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

## A.I.U. "EG.11" (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.46":  
**0,1238 m<sup>2</sup>(t)("A.300")/m<sup>2</sup>**
  - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
- \* Programa de Actuación:
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- 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-.

- No se establecen condiciones específicas de programación.
- No se prevén acciones inversoras 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"-.

## A.I.U. "EG.11" (Cont.)

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

- "Uso de vivienda":
  - . Parcelas "a.300":
    - "Aprovechamiento edificatorio": **5.096 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas (Nº): **67 viv.**
  - . Parcelas "a.400":
    - "Aprovechamiento edificatorio" existente: **8.749 m<sup>2</sup>(t)**
    - "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
      - \* Estimado en parcelas subedificadas: **454 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas existentes (Nº): **99 viv.**
    - Viviendas nuevas (Nº):
      - \* Estimado en parcelas subedificadas: **4 viv.**
  - . Parcelas "a.410":
    - "Aprovechamiento edificatorio": **1.849 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas (Nº): **19 viv.**
  - . Parcelas "a.500":
    - "Aprovechamiento edificatorio" existente: **3.337 m<sup>2</sup>(t)**
    - "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
      - \* Estimado en parcelas subedificadas: **375 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas existentes (Nº): **19 viv.**
    - Viviendas nuevas (Nº):
      - \* Estimado en parcelas subedificadas: **1 viv.**
  - . Número total de viviendas ordenado: **209 viv. [19.860 m<sup>2</sup>(t)]**

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

- \* Para el caso de ampliación o sustitución de una edificación existente será necesaria la formulación de un "estudio de detalle" que fije las alineaciones y rasantes definitivas.

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

## A.I.U. "EG.11" (Cont.)

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se actuará mediante expropiación en el ámbito TA."EG.11.1" de 248 m<sup>2</sup>.
  - El resto de actuaciones se adscribirán al régimen de las "actuaciones asistemáticas".
  - En el caso de que las "condiciones de parcelación" establecidas para las parcelas "a.400" y "a.500" permitan la subdivisión de las parcelas existentes, su segregación deberá ser objeto del correspondiente "proyecto de parcelación" a formular previamente a los "proyectos de edificación" que sean necesarios.

## A.I.U. "EG.12 SAN FRANCISCO JAVIER" (Egia)

(SUPERFICIE: 31.480 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de la edificación residencial existente en el Área.
- \* Urbanización de la plaza "San Francisco Javier".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA A.300/EG.12 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 30.532 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **29.472 m<sup>2</sup>(t)**
  - . "Edificabilidad zonal" (estimada): **0,97 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
  - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - Edificación "Transportes Lasarte": **5.000 m<sup>2</sup>(t)**
    - Resto del Área: **El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.**

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Edificación "Transportes Lasarte":
    - . "Perfil de la edificación": **V / III**
    - . "Altura de la edificación": **16,50 m.**
  - Resto del Área: **Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.**

- \* ZONA E.120/EG.12 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 948 m<sup>2</sup>)

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

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

## A.I.U. "EG.12" (Cont.)

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- 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":

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

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

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

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

\* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el 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. "EG.12" (Cont.)

### \* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":
  - . Viviendas existentes (Parcelas "a.300"):
    - "Aprovechamiento edificatorio": **22.234 m<sup>2</sup>(t)**
    - Viviendas (Nº): **342 viv.**
  - . Viviendas proyectadas (Edificación "Transportes Lasarte"):
    - "Aprovechamiento edificatorio": **4.000 m<sup>2</sup>t)**
    - Viviendas (Nº): **40 viv.**
- "Usos terciarios":
  - . "Parcelas a.300": **2.238 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Edificación "Transportes Lasarte": **1.000 m<sup>2</sup>(t)**
- Dotaciones:
  - . "Espacios libres" ("f.110"): **3.200 m<sup>2</sup>**
  - . "Equipamiento comunitario":
    - Edificio "Jareño": **2.045 m<sup>2</sup>(t)**

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

### \* Condiciones de parcelación:

Se consolidan las parcelas actuales.

### \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" las edificaciones señaladas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

## A.I.U. "EG.13 EGIA" (Egia)

(SUPERFICIE: 99.640 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación residencial existente en el Área.
- \* Consolidar la construcción del Polideportivo "Mármoles Cantabria" en cumplimiento de las determinaciones del P.E.R.I. aprobado definitivamente el 10 de julio de 1992, y del proyecto que sirven de base para su desarrollo.
- \* Consolidar las determinaciones establecidas por el "P.E.R.I. Sector "Ur-Zaleak" -Iruresoro- Polígono 2.2.- Egia", aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 1984, así como las del "Proyecto de Normalización de parcelas 029, 030, 031" del P.E.R.I. "Ur-Zaleak" aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1989.
- \* Traslado de las actividades industriales incompatibles con el "uso de vivienda".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/EG.13

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 84.786 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"<sup>(1)</sup>:

260.653 m<sup>2</sup>(t)

. "Edificabilidad zonal" (Estimada):

3,07 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En las parcelas "a.200" calificadas, el "aprovechamiento edificatorio" se regula indirectamente, a través de la forma de la edificación.

En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" será el resultante de la forma actual de las edificaciones o el adquirido por el "plan especial que sirve de base para su desarrollo.

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

## A.I.U. "EG.13" (Cont.)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Las parcelas "a.200" calificadas se adscriben, a los efectos de regulación de la forma de la edificación a las "variante" de edificación "a.200" (Comunes). A las mismas le serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas en el artículo 3.2.1.2 de las presentes ordenanzas.

Se consolidan las parcelas que incumplan alguno de los "parámetros de edificación" regulados en el artículo precitado.

En el resto de las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" se consolidan los parámetros formales que presentan las edificaciones actuales o las definidas por el "plan especial" que sirve de base para su desarrollo.

\* **ZONA E.120/EG.13** (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 14.854 m<sup>2</sup>)

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

\* Clasificación del Suelo:

- **SUELO URBANO**

\* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

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

## A.I.U. "EG.13" (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 Áreas de Suelo Urbano artículo 2.2.2 de las presentes Normas.

\* Programa de Actuación:

No se establecen condiciones específicas de programación.

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

No se prevén inversiones de carácter general. El polideportivo "Mármoles Cantabria" será financiado en un 40% por Diputación y en un 60% por el Ayuntamiento.

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

Se asigna ese rango normativo al régimen de "Calificación Pormenorizada" establecido para las parcelas de "equipamiento comunitario" con los aprovechamientos desarrollados en la actualidad.

#### 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. "EG.13" (Cont.)

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

#### - "Uso de vivienda":

- . Parcelas "a.200":
  - "Aprovechamiento edificatorio": **63.385 m<sup>2</sup>(t)**
  - Viviendas (Nº): **807 viv.**

- . Parcelas "a.300":

- "Aprovechamiento edificatorio" existente: **166.615 m<sup>2</sup>(t)**
  - Viviendas existentes (Nº): **1.937 viv.**
  - "Aprovechamiento edificatorio" proyectado: **1.189 m<sup>2</sup>(t)**
  - Viviendas proyectadas (Nº): **10 viv.**

#### - "Usos Terciarios":

- . "Aprovechamiento edificatorio" en locales de "planta baja":

- Parcelas "a.200": **8.176 m<sup>2</sup>(t)**
  - Parcelas "a.300" existentes: **21.050 m<sup>2</sup>(t)**
  - Parcelas "a.300" proyectadas: **238 m<sup>2</sup>(t)**

#### - Dotaciones

- . "Espaces libres" (f.110): **6.239 m<sup>2</sup>(t)**

- . "Equipamiento comunitario":

- (Titularidad pública):
    - . Centros escolares: **208 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Equipamiento religioso
    - "Parroquia M<sup>a</sup> Reina"-: **780 m<sup>2</sup>(t)**

- (Titularidad pública):

- . Polideportivo "Mármoles Cantabria": **4.154 m<sup>2</sup>(t)**
  - . Equipamiento sanitario: **557 m<sup>2</sup>(t)**

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

### \* Condiciones de parcelación:

- Se consolidan las parcelas actuales.

## IV.- GRAFICOS

### 1. Condiciones de edificación (Parcelas "a.200").

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

## A.I.U. "EG.14 IRURESORO" (Egia)

(SUPERFICIE: 40.534 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación residencial y la parcela de "equipamiento comunitario docente" existentes en el Área.
- \* Sustituir la edificación industrial existente incompatible con los "usos residenciales" que se dan en el entorno próximo por un edificio de viviendas más adecuado a los mismos.
- \* Traslado de las actividades industriales incompatibles que se dan en locales de "planta baja" de edificaciones residenciales, sustituyéndolas por "usos terciarios" o "industriales" compatibles con el "uso residencial".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* **ZONA A.300/EG.14**

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 38.349 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

· "Aprovechamiento edificatorio zonal": **39.257 m<sup>2</sup>(t)**

· "Edificabilidad zonal" (Estimada): **1,02 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

· Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- TA."EG.14.1" **1.344 m<sup>2</sup>(t)**

- Resto del Área:

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

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

- TA."EG.14.1":  
· "Perfil de la edificación":  
· "Altura de la edificación":

**IV / I**

**13,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

· TA."EG.14.1":  
- Viviendas (Nº): **12 viv.**

## A.I.U. "EG.14" (Cont.)

\* **ZONA E.120/EG.14** (Vías Urbanas /S.G.)

**(Superficie: 2.185 m<sup>2</sup>)**

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Los terrenos incluidos en el ámbito TA."EG.14.1" constituirán un "área de reparto" independiente - **AR."SU.44"**.
    - 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.44":
      - 0,6556 m<sup>2</sup>(t) ("a.300")/m<sup>2</sup>**
    - "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "area de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
- \* Programa de Actuación:
  - No se establecen condiciones específicas de programación.

## A.I.U. "EG.14" (Cont.)

- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - No se prevén inversiones de carácter general.

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

Se asigna esa condición al régimen de "Calificación Pormenorizada" que se fija para la parcela de equipamiento comunitario "Colegio Nuestra Señora de la Paz" con el "aprovechamiento edificatorio" desarrollado en la actualidad.

### 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:

- "Uso de vivienda":

- . Viviendas existentes:

- Parcelas "a.300":

- . "Aprovechamiento edificatorio": **33.117 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Viviendas (Nº): **465 viv.**

- . Viviendas proyectadas:

- TA."EG.14.1":

- . "Aprovechamiento edificatorio": **1.344 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Viviendas (Nº): **12 viv.**

- "Usos terciarios":

- . "Aprovechamiento edificatorio" en locales de "planta baja" (parcelas "a.300"):

- 4.796 m<sup>2</sup>(t)**

## A.I.U. "EG.14" (Cont.)

- Dotaciones:
  - . "Equipamiento comunitario"
  - "g.000 equipamiento comunitario no determinado" (Titularidad privada):
    - . "Equipamiento docente" ("Colegio Nuestra Señora de la Paz"):  
4.307 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup> [4.300 m<sup>2</sup>]
    - "Equipamiento asistencial":  
161 m<sup>2</sup>(t) (locales de "planta baja")

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

En el ámbito TA."EG.14.1" deberá formularse un "estudio de detalle" con el fin de precisar las "alineaciones" de la edificación proyectada.

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

- \* Condiciones de parcelación:

Se consolida la parcelación existente.

- \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declara "fuera de ordenación" el pabellón industrial de "Fábrica de Tuberías".

<sup>(1)</sup> Incluye 1.150 m<sup>2</sup>(t) correspondientes a "residencia colectiva".

## A.I.U. "EG.15 TOLAREGOIA" (Egia)

(SUPERFICIE: 76.860 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Convalidar las determinaciones y objetivos establecidos por la "Modificación de Elementos del Plan General referente a un Sector de la Zona 2.2. Egia" (aprobado definitivamente el 3-XII-85) y el "planeamiento pormenorizado" que ha servido de base para su desarrollo: "Plan Parcial de un Sector del Polígono 2.2. Egia" (aprobado definitivamente el 21-IV-86), "Modificación del Plan Parcial del Sector Tolaregoia del Polígono 2.2. Egia" (aprobado definitivamente el 20-VII-88), "Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Tolaregoia del Polígono 2.2. Egia" (aprobado definitivamente el 27-III-91).
- \* Convalidar las determinaciones establecidas por el "Plan Especial de Reforma Interior para el Área de María Reina. Egia. Zonas 2.2.1., 2.2.3. y 3.3.1. del P.G.O.U." cuyos principales objetivos son los siguientes:
  - Ordenación de la trama viaria comprendida en el ámbito del Plan y sus conexiones e incorporación al sistema viario general, conectando Egia con Intxaurreondo a través de la prolongación de la Avenida de Ametzagaina y racionalizando las circulaciones rodadas en el Barrio de Egia.
  - Posibilitar la construcción de aparcamientos subterráneos de iniciativa pública y privada que palién los déficits en esta materia en la zona, lo que por otra parte posibilita resolver las rasantes del Colegio María Reina y la parcela municipal adyacente que quedan rehundidas respecto a Tolaregoia, Tturkoene Kalea y la prolongación de la Avenida de Ametzagaina proyectada.
  - Ordenar la Plaza del Cementerio formalizando un "espacio libre" público y peatonal, manteniendo el acceso rodado de servicio del Cementerio.
  - Ordenar el "equipamiento deportivo" en la parcela municipal, producto de la cesión del Plan Parcial de Tolaregoia.
  - Ordenar los "espacios públicos" resultantes.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/EG.15

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 72.500 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **24.362 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Edificabilidad zonal" (estimada): **0,34 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

## A.I.U. "EG.15" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
    - Las asignadas a cada "parcela" por el "planeamiento" convalidado.
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Los definidos para los diferentes tipos de parcelas por el "planeamiento".
  - Condiciones particulares de uso:
    - Las definidas por el "planeamiento" convalidado.
- \* **ZONA E.120/EG.15** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 4.360 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
    - **SUELO URBANO**
  - \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
    - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL Y PLAN ESPECIAL VIGENTES**
  - 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 presente documento.
  - "Programa de Actuación":
    - 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.
- "EN EJECUCION"** (Con las condiciones y obligaciones establecidas por el Plan de Etapas del Plan Parcial y Plan Especial vigentes).

## A.I.U. "EG.15" (Cont.)

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

Las definidas por el "planeamiento de desarrollo" vigente.

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

Tendrá este rango normativo el trazado definido por el "P.E.R.I. para el Área de M<sup>a</sup> Reina. Egia" para la prolongación de la Avenida de Ametzagaina.

#### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de "Ordenación Pormenorizada" incluidas las referentes a "Condiciones particulares de edificación, dominio y uso", "Urbanización e Infraestructuras" y "Condiciones jurídicas de gestión y ejecución", son las definidas por el "planeamiento de desarrollo" convalidado:

- Características de la ordenación:

- . "Uso de vivienda":
  - "Aprovechamiento edificatorio": **24.000 m<sup>2</sup>(t)**
  - Viviendas existentes: **181 viv.**
- . "Usos terciarios":
  - "Aprovechamiento edificatorio" en locales de "planta baja": **362 m<sup>2</sup>(t)**
- . Dotaciones:
  - "Espacios libres" ("f.110"): **14.723 m<sup>2</sup>**
  - "Equipamiento comunitario":
    - . "Colegio Nacional Font Andreu": **2.914 m<sup>2</sup>(t) [4.770 m<sup>2</sup>]<sup>(1)</sup>**
    - . "Colegio M<sup>a</sup> Reina": **2.635 m<sup>2</sup>(t) [4.017 m<sup>2</sup>]**
    - . "Parque deportivo": **5.033 m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> Incluye 690 m<sup>2</sup>(t) correspondientes a viviendas para maestros –diez (10) viviendas-.

## A.I.U. "EG.16 POLLOE" (Egia)

(SUPERFICIE: 56.680 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del Cementerio existente, autorizándose eventuales obras de reforma y acondicionamiento para su correcto mantenimiento.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- |   |   |
|---|---|
| * <b><u>ZONA G.000/EG.16</u></b> (Equipamiento comunitario /S.G.) | (Superficie: 56.680 m <sup>2</sup> )      |
| - Condiciones particulares de uso:                                | <b>"Cementerio"</b>                       |
| . "Uso característico":   | <b>Equipamiento de Servicios Públicos</b> |
| . "Usos prohibidos":  | <b>Todos los demás</b>                    |

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

- |   |  |
|---|--|
| * Clasificación del Suelo:  | <b>- SUELO URBANO</b>  |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:                       | <b>- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b>  |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | No se proponen acciones de inversión de carácter general. Las eventuales acciones de inversión en la instalación serán financiadas por el organismo titular de la misma. |

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

## A.I.U. "EG.17 TTURKOENE" (Egia)

(SUPERFICIE: 26.880 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de la edificación existente en el Área, completándola en base a desarrollos residenciales de "edificación de bajo desarrollo".
- \* Ampliación de la sección de las calles "Aldapa" y "Tturkoene" que dan frente a la nueva edificación de manera que permita el cruce de vehículos y el tránsito peatonal, así como el acceso a las edificaciones que se soportan en ellas en condiciones adecuadas.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/EG.17

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 26.880 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

· "Edificabilidad sobre parcela": **0,36 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)**

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I**

- "Altura de edificación": **10,50 m.**

- "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones de "parcelación":

· "Superficie de parcela" mínima: **1.000 m<sup>2</sup>(p)**

· "Frente de parcela" a vial mínimo:

- "Superficie de parcela"  
 $\leq 1.400 \text{ m}^2(\text{p})$ : **40,00 m.**

- "Superficie de parcela"  
 $> 1.400 \text{ m}^2(\text{p})$ : **55,00 m.**

· Condiciones de accesibilidad rodada:

- Las parcelas deberán disponer de acceso rodado directo desde el vial "público" -calles "Aldapa" y "Tturkoene-.

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

## A.I.U. "EG.17" (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 "área de reparto": La "unidad de ejecución" delimitada UE."EG.17.1" constituirá un "área de reparto" independiente -**AR."SU.47"**-. Asimismo, cada una de las restantes "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area, constituirá una "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.47": **0,3200 m<sup>2</sup>(t)(a.400)/m<sup>2</sup>**
    - "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "area 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"** desde la "aprobación definitiva" del presente Plan General.

## A.I.U. "EG.17" (Cont.)

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

No se proponen inversiones de carácter general. Las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del Área serán financiadas por los titulares de derechos de la "unidad de ejecución" delimitada a tal efecto.

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

La ampliación de las calles "Aldapa" y "Tturkoene" contendrá una sección mínima de 5,50 m. de calzada y 1,80 m. de acera.

#### 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:

- "Uso de vivienda":	
. Desarrollo existente:	
- Parcelas "a.300":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>600 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Viviendas (Nº):	<b>8 viv.</b>
- Parcelas "a.400":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>3.213 m<sup>2</sup>(t) [8.299 m<sup>2</sup>]<sup>(1)</sup></b>
. Viviendas (Nº):	<b>27 viv.</b>
- Parcelas "a.500":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>203 m<sup>2</sup>(t) [520 m<sup>2</sup>]</b>
. Viviendas (Nº):	<b>1 viv.</b>
. Desarrollo proyectado:	
- Parcelas "a.400":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>5.295 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Viviendas (Nº):	<b>42 viv.</b>

<sup>(1)</sup> No se incorpora la dimensión de la posible ampliación o sustitución en las parcelas consolidadas.

## A.I.U. "EG.17" (Cont.)

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

El viario y "espacios libres" ordenados serán de dominio y usos públicos.

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

Urbanización de las calles "Aldapa" y "Tturkoene".

Se delimita la "unidad de ejecución" UE."EG.17.1", de 12.660 m<sup>2</sup> de superficie, en la que se actuará mediante el "sistema de compensación".

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

Condiciones generales de gestión y ejecución:

\* Condiciones de parcelación:

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

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

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

\* Plazos de desarrollo y ejecución:

Se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

## A.I.U. "EG.18 MARTIN SANTOS" (Egia)

(SUPERFICIE: 22.360 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación existente en el Área, así como los usos que en ella se dan.
- \* Permitir el desarrollo residencial en la parte que afecta al "terreno aportado" TA."EG.18.1" en base al "Plan Especial de Reforma Interior de una Zona del Polígono 2.2.1. Egia. A.I.U. Martín Santos" (aprobación definitiva el 2 de junio de 1994), consolidando sus determinaciones para éste ámbito.
- \* Posibilitar la ampliación de la "Clínica Quirón", dentro de la parcela definida por el "plan especial" antes citado, consolidándola como parcela de "equipamiento comunitario".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.300/EG.18** (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 21.975 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": 10.156 m<sup>2</sup>(t)

. "Edificabilidad zonal" (estimada): 0,46 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- TA."EG.18.1": Las resultantes del "aprovechamiento edificatorio" ordenado -2.670 m<sup>2</sup>(t)-.

- Parcela "g.000" (Clínica Quirón):  
. "Edificabilidad sobre parcela" resultante: 1,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)

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

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- TA."EG.18.1": Los definidos por el "plan especial" que sirve de base para su desarrollo.

## A.I.U. "EG.18" (Cont.)

- Parcela "g.000" ("Clínica Quirón"):
    - . "Perfil de edificación":

Se consolida el "perfil" de la construcción existente. La ampliación de la Clínica constará de un "perfil" máximo de **III(b) / III**
    - Resto del Area:  
(parcelas "a.300" y "h.000"):

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

Se consolida la altura de la edificación existente. La ampliación de la Clínica se deberá disponer con una "altura de cornisa" igual a la de la edificación existente, pudiendo sobrepasar esa "altura" elementos singulares que no ocupen en planta más de un 30%.
    - Condiciones particulares de uso:
      - . Parcela "g.000" EG.18.1  
("Clínica Quirón"):  
"Uso característico":

"Equipamiento sanitario". En las plantas de "semisótano" y "sótano" se permite la implantación del "uso característico" y de "garajes".
- \* ZONA E.120/EG.18 (Vías Urbanas /S.G.)** **(Superficie: 385 m<sup>2</sup>)**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- P.E.R.I. (TA.EG.18.1)**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL** (en el resto del Area)
- Delimitación de "áreas de reparto": Ejecución directa del "plan especial" para el desarrollo de TA."EG.18.1"
- Los terrenos incluidos en el ámbito TA "EG.18.1" constituyen el "área de reparto" **AR."SU.48"**.

## A.I.U. "EG.18" (Cont.)

- Asimismo 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":
    - . AR."SU.48": **0,4124 m<sup>2</sup>(t) ("A.300")/m<sup>2</sup>**
    - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "area de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.
  - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "area 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:  | No se establecen condiciones específicas de programación. |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | No se prevén acciones inversoras con ese carácter.        |

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

Se asigna esa condición al régimen de "Calificación Pormenorizada" que se fija para las siguientes parcelas:

- Parcela "g.000. Clínica Quirón" como equipamiento comunitario -uso sanitario- con un aprovechamiento edificatorio de 6.450 m<sup>2</sup>(t).
- Parcela de "Subestación transformadora" con el "aprovechamiento edificatorio" desarrollado en la actualidad.

## A.I.U. "EG.18" (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:

- "Uso de vivienda":

. Viviendas existentes:	
- Parcelas "a.300":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>7.218 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Viviendas (Nº):	<b>65 viv.</b>

. Viviendas proyectadas:

- TA."EG.18.1" (parcelas "a.300"):	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>2.670 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Viviendas (Nº):	<b>24 viv.</b>

- "Usos terciarios":

"Aprovechamiento edificatorio" (locales "planta baja" parcelas "a.300"):	
	<b>268 m<sup>2</sup>(t)</b>

- Dotaciones:

. "Equipamiento comunitario":	
- "Clínica Quirón":	<b>6.450 m<sup>2</sup>(t) / 5.161 m<sup>2</sup></b>

. "Infraestructura de servicios":	
- ("h.000"):	
- "Subestación transformadora" (Iberdrola):	<b>2.962 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup></b>

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

La reforma de las edificaciones existentes en la parcela "g.000" deberá respetar su volumetría externa. Asimismo, la ampliación prevista, deberá adecuar sus condiciones de "altura" de cornisa y "perfil de cubierta" a las referencias definidas por las construcciones existentes.

<sup>(1)</sup> Incluye 507 m<sup>2</sup>(t) correspondientes a seis (6) viviendas.

## A.I.U. "EG.18" (Cont.)

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

Urbanización de los TA."EG.18.1".

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- El ámbito TA."EG.18.1", de 6.474 m<sup>2</sup> de superficie, se identifica con la "unidad de ejecución" definida en el "plan especial" que sirve de base para su desarrollo.

## A.I.U. "EG.19 CRISTINA ENEA" (Egia)

(SUPERFICIE: 97.460 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del actual Parque de Cristina Enea como "parque urbano", permitiéndose únicamente obras de mejora y acondicionamiento de las instalaciones existentes.
- \* Apertura de un camino peatonal de borde que comunique las pasarelas previstas en "Riberas de Loiola" y "Mundaitz"- "Paseo del 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 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. Egia".

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"<sup>(1)</sup>, incluido en esta misma "Norma Particular".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA F.100/EG.19** (Parque Urbano) (Superficie: 97.460 m<sup>2</sup>)
- Condiciones particulares de edificación:  
Se consolidan las características y parámetros actuales de las edificaciones existentes en el Área.
- Condiciones particulares de uso:
  - . Uso característico: **"Parque urbano"**
  - . Usos autorizados: Se consolidan los usos existentes en el Área (seis viviendas).

<sup>(1)</sup> Se incluye a continuación, copia del citado gráfico.

## A.I.U. "EG.19" (Cont.)

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

- \* Clasificación del Suelo:
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- \* Programa de Actuación:
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

#### - SUELO URBANO

#### - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

#### - "EN EJECUCION" desde la "aprobación definitiva" del presente Plan General.

No se proponen acciones de inversión de carácter general. La apertura del camino peatonal previsto será a cargo del Ayuntamiento, que formará parte de un "proyecto de obras" ordinario único que contempla además la ejecución de la pasarela en "Mundaitz" y "Paseo del Urumea".

### 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"-.

### IV.- GRAFICOS

#### 1.- Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

## A.I.U. "EG.20 MUNDAITZ" (Egia)

(SUPERFICIE: 65.130 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar los usos de "equipamiento docente" existentes en el Area.
- \* Permitir la ampliación del Colegio "Sagrado Corazón de Mundaiz" y de la "E.U.T.G."
- \* Construcción de una pasarela que salve el trazado ferroviario de manera que permita la conexión, a través del parque de "Cristina Enea", con la prevista en "Riberas de Loiola" y, como consecuencia, la conexión peatonal entre "Riberas de Loiola" y el "Centro".
- \* 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 "deslínde" 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. Egia".

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 citadas determinaciones, en el sentido señalado en el gráfico "1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas"<sup>(1)</sup>, incluido en esta misma "Norma Particular".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA G.000/EG.20** (Equipamiento comunitario) (Superficie: 65.130 m<sup>2</sup>)
- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": 21.146 m<sup>2</sup>(t)
  - . "Edificabilidad sobre parcela edificable": 0,33 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Se incluye a continuación, copia del citado gráfico.

## A.I.U. "EG.20" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Edificación existente:  
Se consolidan el "perfil" y la "altura de edificación" de las construcciones existentes.
  - Nueva edificación:
    - . "Perfil de edificación":  
**III / I** (Elementos singulares con un límite de 400 m<sup>2</sup>(t) podrán alcanzar **V/I**).
    - "Altura de edificación":  
**8,00 m.** (Elementos singulares con un límite de 400 m<sup>2</sup>(t) podrán alcanzar 22,00 m.)
    - "Retiros":  
**5,00 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.**
- \* Régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":  
- Los terrenos incluidos en los TA."EG.20.1" se integran en el "área de reparto" **AR."SU.46"**.
  - "Aprovechamiento tipo":  
. AR."SU.46":  
**0,1238 m<sup>2</sup>(t) ("A.300")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación:  
No se establecen criterios específicos de programación.
- \* Condiciones de financiación de acciones de urbanización de carácter general:
  - La financiación de la adquisición de suelo para la construcción de la pasarela proyectada será a cargo del Ayuntamiento. Esta se financiará por la promoción del Área "EG.02" de acuerdo con el "convenio" a suscribir al efecto.

## A.I.U. "EG.20" (Cont.)

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

\* Características de la ordenación:

- Dotaciones existentes:

. Parcela "g.110":  
Colegio "Sagrado Corazón de  
Mundaiz": **7.368 m<sup>2</sup>(t)** [30.000 m<sup>2</sup>]

. Parcela "g.120":  
E.U.T.G.: **7.465 m<sup>2</sup>(t)** [34.080 m<sup>2</sup>]

- Dotaciones nuevas:

. Colegio "Sagrado Corazón de  
Mundaiz": **2.532 m<sup>2</sup>(t)**

. Parcela "g.120"  
(Ampliación E.U.T.G.): **3.781 m<sup>2</sup>(t)**

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

Con el fin de precisar las alineaciones y rasantes de las ampliaciones del Colegio "Sagrado Corazón de Mundaiz" y de la "E.U.T.G." deberá formularse en cada caso, su "estudio de detalle".

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

La construcción de la pasarela sobre las vías formará parte del "proyecto de urbanización" que desarrolle el Area "EG.02 Paseo del Urumea".

## A.I.U. "EG.20" (Cont.)

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se actuará mediante expropiación en el ámbito TA."EG.20.1" (1.840 m<sup>2</sup>) cuya delimitación definitiva se efectuará en base al proyecto de urbanización a formular.

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

La construcción de la pasarela peatonal formará parte del "proyecto de urbanización" que desarrolla el Área "EG.02 Paseo del Urumea".

\* Programa de ejecución:

No se establecen plazos generales de ejecución.

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

La construcción de la pasarela peatonal será a cargo de la iniciativa del Área "EG.02 Paseo del Urumea".

### IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

## A.I.U. "EG.21 ALDUNAENE" (Egia)

(SUPERFICIE: 30.016 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Construcción de un nuevo puente para el enlace viario entre la margen derecha del río y "Riberas de Loiola".
- \* Se plantea la calificación del Área como "Zona de Usos Terciarios Diversos", lo que posibilitará la transformación de las actividades industriales existentes en "usos terciarios".
- \* Implantación del Parque Municipal de Bomberos en el edificio del "Parque Móvil de Ministerios".
- \* 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 "deslín" 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. Egia".

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

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA C.000/EG.21 (Terciario Diverso) (Superficie: 19.087 m<sup>2</sup>)
- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": 11.920 m<sup>2</sup>(t)
  - . "Edificabilidad sobre parcela edificable": 1,10 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación": IV / III
    - "Altura de edificación": 22,50 m.
- \* ZONA E.120/EG.21 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 8.495 m<sup>2</sup>)
- \* ZONA E.200/EG.21 (Redes Ferroviarias) (Superficie: 2.434 m<sup>2</sup>)

## A.I.U. "EG.21" (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**

Se actuará mediante expropiación en el ámbito AE."EG.21.1".
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Cada una de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
      - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "area 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:
  - No se establecen condiciones específicas de programación.
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - La construcción del "sistema general" viario será a cargo del Ayuntamiento.

## A.I.U. "EG.21" (Cont.)

### 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:

- "Usos industriales" ("Aprovechamiento edificatorio"):

. Parcelas "c.000": **11.920 m<sup>2</sup>(t)**

- "Usos de equipamiento comunitario":

. "Parcela g.000":  
("Parque Móvil Ministerios"): **7.724 m<sup>2</sup>(t)**

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

- Se consolidan expresamente las "viviendas" existentes en la "Parcela del Parque Móvil" -40 viviendas; 2.950 m<sup>2</sup>(t)-.
- Se autoriza igualmente la transformación de los "usos industriales" existentes en "usos terciarios".

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

\* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se actuará mediante "expropiación" en el ámbito AE."EG.21.1" de 490 m<sup>2</sup> de superficie.

El resto de actuaciones se adscribirán al régimen de las "actuaciones asistemáticas".

## A.I.U. "EG.22 ESTACION DE ATOTXA" (Egia)

(SUPERFICIE: 50.940 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del Área como "zona ferroviaria".
- \* Posibilitar la reordenación del Área subordinando la implantación de "usos terciarios" al estudio de la nueva estación de la "H vasca" mediante la formulación de un "plan especial". Dicha reordenación contemplará los usos y dependencias que para el desarrollo del Área "EG.02 Paseo del Urumea" es preciso derribar -Consigna, Pabellón de Correos, etc.- así como las necesidades actuales y futuras generadas tanto por la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco como por el transporte de cercanías, y, entre ellas, la creación de un aparcamiento cuyo uso esté ligado al del transporte por ferrocarril.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* ZONA E.200/EG.22 (Redes Ferroviarias) (Superficie: 48.924 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Aprovechamiento edificatorio zonal":
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

**A determinar por el "plan especial"**

Los parámetros de la edificación serán definidos por el "plan especial" a formular para el desarrollo del Área.

\* ZONA E.120/EG.22 (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 2.016 m<sup>2</sup>)

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

- |   |   |
|---|---|
| * Clasificación del Suelo:  | <b>- SUELO URBANO</b>                                     |
| * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:                       | <b>- PLAN ESPECIAL.</b>                                   |
| * Programa de Actuación:  | No se establecen condiciones específicas de programación. |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | No se proponen acciones inversoras de carácter general.   |

## A.I.U. "EG.22" (Cont.)

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de "ordenación pormenorizada", incluyendo las referentes a "Calificación Pormenorizada", "Condiciones Particulares de Dominio y Uso", a las "Obras de Urbanización e Infraestructuras" y a las "Condiciones Jurídicas de Gestión y Ejecución" serán definidas por el "Plan Especial" a formular para el desarrollo del Área.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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