



## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE  
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

Libro Decimoprimer  
**IGELDO (IG)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

## **DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

Libro Undécimo  
**IGELDO (IG)**

**TEXTO REFUNDIDO**  
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

## EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.  
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.  
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.  
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.  
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.  
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.  
Laura Muguerza Montero. Economista.  
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).  
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).  
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.  
Carlos Martinez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:

Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
  - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
  - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
    - . Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - M<sup>a</sup> José Fernández Calonge.

### **DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

## **ÍNDICE GENERAL**

### DOCUMENTO "1. MEMORIA".

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

**"2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y  
ÁMBITOS NATURALES (AN)".**

### DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN".

### DOCUMENTO "5. PLANOS".

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)

### **LIBRO SEGUNDO**

Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)

### **LIBRO TERCERO**

Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)

### **LIBRO CUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)

### **LIBRO QUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)

### **LIBRO SEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)

### **LIBRO SEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)

### **LIBRO OCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)

### **LIBRO NOVENO**

Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)

### **LIBRO DECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)

### **LIBRO UNDECIMO**

**Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)**

### **LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurreondo" (IN)

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

**INDICE:**

**Pág.**

-	A.U. IG.01	"Amezti" .....	1
-	A.U. IG.02	"Pueblo de Igeldo" .....	7
-	A.U. IG.03	"Akelarre" .....	15

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

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.

## **A.U. "IG.01 AMEZTI" (Igeldo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con un asentamiento de edificación aislada residencial, ya delimitado y desarrollado, localizado en la ladera noroeste del monte Igeldo, frente al mar.

Su configuración responde a parcelas apoyadas en el frente a un vial en fondo de saco descendente por la ladera desde la carretera de Igeldo.

Su delimitación se refleja en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 44.126 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

- \* Consolidar el desarrollo preexistente, de acuerdo con las condiciones de ordenación y los compromisos de urbanización vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes.
- \* Regular en consecuencia las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito y, en particular, las posibilidades de eventual subdivisión de las unidades de vivienda preexistentes y autorizadas, manteniendo el objetivo de contener el proceso de densificación del ámbito, en atención a su morfología y estructura interna.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.40 / IG.01 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 44.126 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>  
Se consolida la edificabilidad preexistente, debidamente autorizada, en aquellas parcelas en que se supera la edificabilidad establecida con carácter general.

<sup>(1)</sup> Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada establecidos.



## A.U. "IG.01" (Cont.)

- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante: ..... II
  - Bajo rasante:  
Se autoriza la construcción del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación máxima: ..... 10,50 m.
- \* Se consolidan las edificaciones preexistentes que no se adecuen a los citados parámetros.

### B.- Condiciones generales de uso

- \* Con las complementaciones que se exponen a continuación, las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la tipología de zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" de este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* Número máximo de viviendas por parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - Superficie de parcela >1.000 m<sup>2</sup>(p): ..... 2 viv./parcela
  - Superficie de parcela ≥1.800 m<sup>2</sup>(p): ..... 4 viv./parcela

En las parcelas existentes y ya edificadas en las que exista un número superior de viviendas, debidamente autorizadas en su momento, se consolida el número de viviendas existentes.

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

## A.U. "IG.01" (Cont.)

### 4.- Régimen general de programación y ejecución.

#### A.- Régimen de ejecución y programación general.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

#### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se establecen previsiones al respecto.

#### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de sistemas generales públicos.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

#### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas

\* Sobre rasante, en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo"<sup>(1)</sup>:  $0,30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$   
Se consolida la edificabilidad preexistente, debidamente autorizada, en aquellas parcelas en que se supera la edificabilidad establecida con carácter general.

\* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

#### C.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... III

<sup>(1)</sup> Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada establecidos.

## A.U. "IG.01" (Cont.)

- Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

\* Retiros: ..... 5,00 m.

- \* Se consolidan las construcciones existentes, debidamente autorizadas, que superan los parámetros definidos de forma general.

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación

Se consolidan las condiciones de parcelación existentes, prohibiéndose expresamente la división de las parcelas.

### E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

### F.- Condiciones particulares de dominio

Se consolidan las condiciones particulares de dominio existentes.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado por incremento de dicha edificabilidad.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del ámbito en la correspondiente área acústica regulada en este Plan General.

## **A.U. "IG.01" (Cont.)**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento incluido en el Catálogo. En todo caso, se deberá estar a ese respecto a lo que resulte de las previsiones que se establezcan en el planeamiento especial a promover en la materia.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora**

No se plantean propuestas de esta naturaleza.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de actuación, sistema de actuación)**

No se prevé la delimitación expresa de unidades de actuación.

##### **C.- Coeficientes de ponderación de usos**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

##### **D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización**

No se identifican nuevas cargas de urbanización específicas.

#### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No se identifican en el ámbito edificaciones disconformes con el planeamiento.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **A.U. "IG.01" (Cont.)**

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IG.02 PUEBLO DE IGELDO" (Igeldo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con el casco urbano de Igeldo, ordenado en torno a su plaza, a la que dan frente el frontón y la iglesia. Incluye también el desarrollo urbano inmediato y la variante, recientemente ejecutados de conformidad con las propuestas planteadas a ese respecto en el Plan General de 1995, así como las casas de la Obra Sindical, el viario que les da acceso, y el cementerio.

Su delimitación se refleja en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 42.500 m².

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

- \* Consolidar el casco urbano de Igeldo, sus espacios públicos así como su edificación, incluso su reciente ampliación, de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes.

Se convalidan, en ese contexto, las previsiones establecidas en: el Plan Parcial referido al ámbito "Igeldoko Zabalpena", promovido en desarrollo del Plan General de 1995, y aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000; las modificaciones de ese Plan Parcial aprobadas mediante resoluciones de 27 de marzo de 2001 y 27 de diciembre de 2001; los Estudios de Detalle aprobados con fechas de 16 de febrero de 2001, 16 de setiembre de 2003 y 25 de noviembre de 2003.

- \* Dotar de continuidad física al área urbana incorporando a la misma el viario de acceso a las casas de la Obra Sindical.
- \* Consolidar las dotaciones existentes (frontón, iglesia, escuelas, etc.), completar la implantación de la edificación en las parcelas de equipamiento ordenadas actualmente vacantes, y adecuar las condiciones de urbanización del espacio público a las necesidades del casco urbano y a las decisiones en materia de movilidad local.
- \* Consolidar la variante recientemente ejecutada y las nuevas condiciones de accesibilidad al ámbito que de ello resultan, así como el aparcamiento realizado.
- \* Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en general en las plantas bajas de las edificaciones, potenciando el carácter de "centro urbano" (centro residencial, de ocio y comercio) de este ámbito en el conjunto del barrio.
- \* Posibilitar la ampliación del cementerio, de resultar ésta precisa.

## A.U. "IG.02" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.10 / IG.02 – Residencial de casco antiguo" (Superficie: 10.656 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 7.311 m<sup>2</sup>(t)  
Se consolida la edificabilidad preexistente en el ámbito, siempre que la misma haya sido ejecutada de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
  - \* Perfil de edificación:
    - Sobre rasante: se consolida el perfil de edificación preexistente.
    - Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.
  - \* Altura de edificación máxima:  
Se consolida la altura de la edificación preexistente.

##### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la tipología de zona global "A.10 Residencial de casco antiguo" de este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

---

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

## A.U. "IG.02" (Cont.)

### 1.2.- Zona "A.30 / IG.02 – Residencial de edificación abierta"

(Superficie: 17.923 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones generales de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 9.358 m<sup>2</sup>(t)  
En la parte de esta zona en la que están emplazadas las casas de la Obra Sindical, se consolida la edificabilidad preexistente y debidamente autorizada, de acuerdo con la forma de la edificación preexistente.

Por su parte, en el área Igeldoko Zabalpena delimitada en el Plan General de 1995, se consolida la edificabilidad prevista en ese Plan y desarrollada por el Plan Parcial que, referido a ese área, fue aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000, y modificado con posterioridad en diversas ocasiones.

- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante:
    - . En la parte de esta zona en la que se emplazan las casas de la Obra Sindical, se consolida el perfil de edificación preexistente.
    - . En el resto de la zona (integrada en el área Igeldoko Zabalpena delimitada en el Plan General de 1995): III/(b).
  - Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro (4) plantas bajo rasante.
- \* Altura de edificación máxima:  
En la parte de esta zona en la que se emplazan las casas de la Obra Sindical, se consolida la altura de la edificación preexistente.  
En el resto de la zona (integrada en el área Igeldoko Zabalpena delimitada en el Plan General de 1995): 10,50 m.

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



## A.U. "IG.02" (Cont.)

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la tipología de zona global "A.30" de este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Complementariamente, en la parte de esta zona integrada en el área Igeldoko Zabalpena delimitada en el Plan General de 1995 se consolidan las previsiones de vinculación de las viviendas del ámbito a los regímenes de protección oficial y de promoción libre establecidas en dicho planeamiento.

### 1.3.- Zona "E.10 / IG.02 - Sistema general viario" (Superficie: 12.037 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### 1.4.- Zona "G.00 / IG.02 - Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 1.884 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para la tipología de zona global "G.00" de este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). Se ordena la eventual ampliación del cementerio.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

### A.- Régimen de ejecución y programación general.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se establecen expresamente previsiones al respecto.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de sistemas generales públicos.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## A.U. "IG.02" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En la parte afectada por el mismo, se consolida la calificación pormenorizada resultante del planeamiento pormenorizado promovido y aprobado definitivamente en desarrollo del Plan General de 1995 (Plan Parcial de "Igeldoko Zabalpena" aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000 y modificaciones del mismo aprobadas el 27 de marzo de 2001 y el 27 de diciembre de 2001).

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- En la parte afectada por el mismo, se consolida la edificabilidad física prevista sobre rasante en las parcelas pormenorizadas resultantes del planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo del Plan General de 1995 (Plan Parcial de "Igeldoko Zabalpena" aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000 y modificaciones del mismo aprobadas el 27 de marzo de 2001 y el 27 de diciembre de 2001).

- Restante parcelas: se consolida la edificabilidad asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en la parcela.

\* Bajo rasante en general

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

En la parte afectada por el mismo, se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo del Plan General de 1995 (Plan Parcial de "Igeldoko Zabalpena" aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000 y modificaciones del mismo aprobadas el 27 de marzo de 2001 y el 27 de diciembre de 2001).

## A.U. "IG.02" (Cont.)

En las restantes parcelas del ámbito se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales parámetros formales (altura y perfil de edificación, entre otras).

\* Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación

Se consolida la parcelación existente en sus actuales condiciones, incluida la resultante del proyecto de reparcelación promovido en una parte del ámbito en ejecución del Plan General de 1995 y del Plan Parcial de "Igeldo Zabalpena" aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000 y modificaciones del mismo aprobadas el 27 de marzo de 2001 y el 27 de diciembre de 2001.

### E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

Se consolidan las previsiones de vinculación de las viviendas proyectadas en el área Igeldo Zabalpena delimitada en el Plan General de 1995 al régimen bien de protección oficial, bien de vivienda libre, en la cuantía y en los términos establecidos tanto en ese Plan, como en el planeamiento parcial promovido en su desarrollo y que ahora se convalida.

### F.- Condiciones particulares de dominio

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio, incluidas las resultantes del proyecto de reparcelación promovido en una parte del ámbito en ejecución del Plan General de 1995 y del Plan Parcial de "Igeldo Zabalpena" aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de abril de 2000 y modificaciones del mismo aprobadas el 27 de marzo de 2001 y el 27 de diciembre de 2001.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## **A.U. "IG.02" (Cont.)**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del ámbito en la correspondiente área acústica regulada en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

- \* Grado I:
  - Iglesia de San Pedro de Igeldo (Paseo Padre Orkolaga, 2).
- \* Grado IV:
  - Escuelas Públicas (Plaza de Igeldo, 1).
  - Casa Elizondo (Paseo Padre Orkolaga, 6).

En lo referente al patrimonio construido, dicha relación es la contenida en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora**

No se prevé la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación)**

No se prevé la delimitación expresa de unidades de ejecución.

## **A.U. "IG.02" (Cont.)**

### **C.- Coeficientes de ponderación de usos**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización**

No se identifican nuevas cargas de urbanización específicas.

### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No se identifica expresamente en el ámbito ninguna edificación disconforme con el planeamiento.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IG.03 AKELARRE" (Igeldo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con la parcela en la que se asienta el complejo terciario de Akelarre en la ladera noroeste de Igeldo.

Su delimitación se refleja en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 10.517 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

- \* Consolidar un ámbito singular con destino a la localización de actividades económicas terciarias de carácter hotelero y de restauración, posibilitando la ampliación de las preexistentes, así como el desarrollo de los servicios auxiliares y vinculados (aparcamiento, piscina, pista de padel, pista de tenis, etc.) a los usos principales.
- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades asociadas a la edificabilidad autorizada bajo rasante, se convalidan, en ese contexto, las previsiones establecidas en la Modificación de Plan General referida al ámbito de "Akelarre", aprobada definitivamente el 4 de abril de 2006, y en el Plan Parcial que la desarrolla, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "B.20 / IG.03 – Uso Terciario" (Superficie: 10.517 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la resultante de los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

## A.U. "IG.03" (Cont.)

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

#### \* Perfil de edificación:

- Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... III

#### - Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado es el que resultante de los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

\* Altura de edificación<sup>1</sup>: ..... 12 m.

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la tipología de zona global "B.20 Uso terciario" de este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolida el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha de 26 de julio de 2006.

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

### A.- Régimen de ejecución y programación general.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se dispone de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de sistemas generales públicos.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

<sup>(1)</sup> De acuerdo con los criterios particulares de medición establecidos en la modificación del Plan General de 1995, aprobada definitivamente mediante resolución de 4 de abril de 2006.

## A.U. "IG.03" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

- A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, que se corresponden con las establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006; en caso de contradicción entre unas y otras se entenderán vigentes éstas últimas.

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.

Por su parte, dicha salvedad está asociada a la edificabilidad física autorizada bajo rasante, que se corresponde con la resultante, en cada parcela y espacio, de los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en este Plan General (artículo 30 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.

- D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación

Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.

- E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas

Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.

- F.- Condiciones particulares de dominio

Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2006.



## **A.U. "IG.03" (Cont.)**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del ámbito en la correspondiente área acústica regulada en este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

No se identifica en el ámbito ninguna edificación o elemento construido incluido en el Catálogo. En todo caso, deberá estarse a ese respecto a lo que se determine en el contexto de la tramitación y aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009).

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen nuevas previsiones específicas reguladoras de dicho régimen. El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones establecidas tanto en el citado Plan Parcial como en los proyectos promovidos en su desarrollo.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora**

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado y consolidado Plan Parcial.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de actuación, sistema de actuación...)**

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto tanto en el citado y consolidado Plan Parcial, como en los proyectos formulados en su desarrollo, incluidas las relacionadas con la delimitación de la unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

##### **C.- Coeficientes de ponderación de usos**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"

### **A.U. "IG.03" (Cont.)**

de este Plan General. Se consolidan, en ese contexto, las previsiones establecidas a ese respecto tanto en el citado Plan Parcial como en los proyectos formulados en su desarrollo.

#### **D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización**

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto tanto en el citado y consolidado Plan Parcial, como en los proyectos formulados en su desarrollo.

### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No se identifica en el ámbito edificación alguna disconforme con el planeamiento.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

Se recuperará una superficie de marojal-robleal en el ámbito.

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.