



**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

LIBRO DECIMOTERCERO  
Normas Particulares para las A.I.U.  
**"INTXAURRONDO" (IN)**

**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 DECIMOTERCERO**

Normas Particulares para las A.I.U.

**"INTXAURRONDO" (IN)**

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

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



**Donostiako Udala  
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 Azpiri, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Miguel Angel 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")  
Angel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Area 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:**

**Pág.:**

**INTXAURRONDO**

- A.I.U. IN.01	"Marrutxipi" .....	1
- A.I.U. IN.02	"Intxaurrendo Zaharra" .....	5
- A.I.U. IN.03	"Intxaurrendo Berri" .....	9
- A.I.U. IN.04	"Julimasene" .....	17
- A.I.U. IN.05	"Mons" .....	20
- A.I.U. IN.06	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Polloe/Altza)" .....	24
- A.I.U. IN.07	"Baratzategi" .....	26

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

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

**Libro Decimotercero  
NORMAS PARTICULARES  
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)  
"Intxaurrendo" (IN)**

## A.I.U. "IN.01 MARRUTXIPI" (Intxaurrendo)

(SUPERFICIE: 147.080 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Se propone la terminación del desarrollo urbanístico del Área, sobre la base del trazado viario propuesto por el planeamiento anteriormente vigente -"Modificación del P.G.O.U. referida a la Zona 11"-, en su mayor parte ya ejecutado -gran "boulevard" o "glorieta", compuesta y alargada, que ocupa la "vaguada" de "Marrutxiipi" en toda su longitud, entre la "Variante" y la "Avenida de Ategorrieta", uniendo las Areas de "Mons" y "Baratzategi" con "Egia", el "Paseo de Zubiaurre" y la "Avenida" citada-.
- \* Además del trazado viario, se propone consolidar el trazado del Ferrocarril Madrid-Irún, el edificio de "Villa Goena" -ocupado en la actualidad por la U.P.V.- y el campo de fútbol de "Matikotxotegi" construido, asimismo, como desarrollo del planeamiento anteriormente vigente.

Por el contrario, se declaran "fuera de ordenación" las "cocheras" de la "Compañía del Tranvía", afectadas de forma directa por la prolongación -precisamente la parte no ejecutada del trazado viario- del vial Este del "boulevard".

- \* La ordenación propuesta busca la construcción de un conjunto urbano relativamente unitario y de gran escala, que conforme un sistema de referencia legible en el confuso y fragmentado paisaje urbano del entorno próximo, y contribuya a integrar "Mons" y "Baratzategi", desde un punto de vista espacial y funcional con los "paseos" de "Zubiaurre" y "Ategorrieta", ejes de actividad urbana del Barrio, que canalizan la relación con el "centro urbano".

Sus elementos más relevantes son los siguientes:

- Construcción de un programa de 135 nuevas viviendas de "protección pública" en el borde Oeste de la vaguada -en el lado Este la elevada pendiente de la ladera no lo permite- que complete la oferta de este tipo de vivienda y contribuya a caracterizar el "bulevar" como un espacio habitable y no destinado de forma exclusiva a la circulación rodada, con una cierta continuidad de la actividad urbana en sus bordes, que integre, y no separe, "Mons" del "Paseo de Zubiaurre".
- Urbanización del espacio central del "bulevar" como una gran zona ajardinada, en la que podrá implantarse asimismo una parte del "equipamiento" previsto.

En ese sentido, se establece de forma expresa, la posibilidad de implantación, en la parte situada más al Sur de dicho espacio central, de las nuevas cocheras de la "Compañía del Tranvía", contemplándose como otras posibles alternativas adicionales de implantación de este tipo de usos la del "Tanatorio" de la Funeraria Municipal y de un edificio polideportivo.

- Implantación de "usos terciarios" en las "parcelas" resultantes del desalojo de "las cocheras" de la Compañía del Tranvía, al Norte de las vías del ferrocarril, reforzando las condiciones de relativa "centralidad" de la "glorieta" del "Reloj de Ategorrieta" en el conjunto de este Barrio.
- Creación de un "parque" en la ladera que bordea el campo de "Matikotxotegi", entre dicho campo y las nuevas edificaciones residenciales proyectadas.

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

\* El Área se clasifica como Suelo Urbano, a desarrollar por un "plan especial de reforma interior".

Los terrenos destinados a "usos lucrativos" constituirán un "área de reparto" única e independiente.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

\* **ZONA A.300/IN.01**

(Residencial de Edificación Abierta)

**(Superficie: 34.640 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **12.820 m<sup>2</sup>(t)**

. "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,37 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
- "Perfil de edificación": **III(a) / I**  
- "Altura de edificación": **13,50 m.**

- Condiciones particulares de uso:

. Régimen de promoción: **"Protección Pública".<sup>(1)</sup>**

. Nº máximo de "viviendas": **135 viv.**

. "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): **600 m<sup>2</sup>(t)**

\* **ZONA C.000/IN.01** (Terciarios Diversos)

**(Superficie: 12.590 m<sup>2</sup>)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **10.702 m<sup>2</sup>(t)**

. "Edificabilidad zonal": **0,85 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> "Protección Oficial" de "coeficiente" medio máximo "1,40/1,54".

Se toman como referencia a estos efectos las "viviendas de protección oficial" de "módulo de venta" medio máximo "1,40/1,54".

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* "Perfil de edificación":  
\* "Altura de edificación":
- Condiciones particulares de uso:
  - . "Usos autorizados":
    - \* "Industria" (De "1<sup>a</sup>" y "2<sup>a</sup>" "categorías").
    - \* "Oficinas".
    - \* "Usos comerciales" (De "1<sup>a</sup>", "2<sup>a</sup>", "3<sup>a</sup>" y "4<sup>a</sup>" "categorías").
    - \* "Usos terciarios diversos".
    - \* "Usos sanitarios y asistenciales".
    - \* "Usos deportivos" (Gimnasios y similares).
  - . "Usos prohibidos":
    - \* "Usos residenciales".
    - \* "Usos industriales" (En las "categorías" no autorizadas).
    - \* "Usos comerciales" (En las "categorías" no autorizadas).
- \* **ZONA E.120/IN.01** (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 44.010 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA E.200/IN.01** (Redes Ferroviarias / S.G.) (Superficie: 3.360 m<sup>2</sup>)
- \* **ZONA G.000/IN.01** (Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: 52.480 m<sup>2</sup>)
- Condiciones particulares de edificación:
  - . "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,35 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación":
    - "Altura de edificación":

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR / EJECUCIÓN POR "EXPROPIACIÓN"** (Iniciativa Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.)

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

- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - Delimitación de "áreas de reparto":
    - Los "terrenos aportados "TA."IN.01.1", TA."IN.01.2", y TA."IN.01.3", constituirán el "área de reparto" -AR."SU.71"-.
    - El resto del Area, calificada como "sistema general", se excluye de la delimitación de "áreas de reparto" y se identifica como el "ámbito de expropiación" AE."IN.01.4".
  - "Aprovechamiento tipo"
    - . AR."SU.71":  
 $0,3847 \text{ m}^2(\text{t})(\text{"A.300" VPP})/\text{m}^2$
- \* Programa de Actuación:
  - Iniciativa de planeamiento:
    - Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
  - Plazos de presentación y formulación del planeamiento:
    - Seis (6) meses (Cuatrienio "I").
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

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

Tendrá este rango normativo el trazado de la "red viaria" así como la disposición de una superficie mínima de 35.000 m<sup>2</sup> destinados a "espacios libres" cuya "zonificación" podrá ser modificada por el "plan especial" previsto.

## A.I.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA" (Intxaurrendo)

(SUPERFICIE: 8.760 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente, y regulación de las posibles intervenciones de sustitución, que deberán mantener las características tipológicas del mismo -edificación "entre medianeras", "fondo", "perfil de edificación", "altura de edificación", composición de fachadas-. Asimismo se consolidan los usos en el Área compatibles con el residencial -comercial e industrial- y los de equipamiento.
- \* Cobertura del ferrocarril al Oeste del Puente de Zubiaurre configurando una plaza sobre el trazado del ferrocarril Madrid/Irun.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* **ZONA A.300/IN.02** (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 8.760 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": 11.233 m<sup>2</sup>(t)

. "Edificabilidad zonal" (estimada): 1,28 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

El "aprovechamiento edificatorio" 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, permitiéndose, para la edificación existente en las parcelas "a.400" y "a.500" alcanzar el perfil máximo de **IV/I -13,50 m.- y III/I -10,50 m.-** respectivamente.

- Condiciones de "uso":

- Se consolida a todos los efectos la edificación existente que no cumple con las condiciones de "edificación", "uso" o "parcelación" establecidas.

## A.I.U. "IN.02" (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":
    - 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-.
  - Programa de Actuación:
    - **"EN EJECUCION"** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

## A.I.U. "IN.02" (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":

. Viviendas existentes:	
- "Parcelas a.300":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>8.568 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Viviendas (Nº):	<b>100 viv.</b>
- "Parcelas a.400":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>810 m<sup>2</sup>(t) (1.242 m<sup>2</sup>[p])</b>
. Viviendas (Nº):	<b>8 viv.</b>
- "Parcelas a.500":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>277 m<sup>2</sup>(t) (257 m<sup>2</sup>[p])</b>
. Viviendas (Nº):	<b>2 viv.</b>

. "Aprovechamiento edificatorio"	
total:	<b>9.655 m<sup>2</sup>(t)</b>

. Total viviendas (Nº):	<b>110 viv.</b>
-------------------------	-----------------

- "Usos terciarios":

. "Usos comerciales" existentes:	
- "Parcelas a.300":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>921 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Parcelas a.400":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>619 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Parcelas a.500":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>38 m<sup>2</sup>(t)</b>

. "Aprovechamiento edificatorio" total ordenado como "uso comercial":	<b>1.578 m<sup>2</sup>(t)</b>
---	-------------------------------

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.110):	<b>1.078 m<sup>2</sup>(1)</b>
-------------------------------	-------------------------------

<sup>(1)</sup> Dicha superficie se verá incrementada con la cobertura del ferrocarril.

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

- . "Equipamiento comunitario":
  - "g.000. Equipamiento comunitario no determinado":
    - . Hogar del Jubilado: **150 m<sup>2</sup>(t)**
    - . Casa de Cultura "Larratxoene": **632 m<sup>2</sup>(t) (446 m<sup>2</sup>[p])**

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

Urbanización de los "espacios libres urbanos" resultantes de la sustitución de la "Ikastola Intxaurrendo" y del cubrimiento del ferrocarril.

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

- \* Construcciones "fuera de ordenación":
  - "Ikastola Intxaurrendo".
- \* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":

Se formulará un "proyecto de obras ordinario" para la urbanización del "espacio libre" proyectado.
- \* Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

La urbanización del "espacio libre" proyectado será a cargo del Ayuntamiento.

## A.I.U. "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" (Intxaurrendo)

(SUPERFICIE: 322.320 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación de la edificación existente en el Área y regulación de la edificación en las nuevas parcelas que aún puedan ser construidas o de los equipamientos que puedan ser sustituidos o ampliados.
- \* Ampliación del Paseo de Zubiaurre situando el frente edificatorio paralelo al mismo a 5,75 m. de su eje, disponiéndose de un ancho de acera igual o superior a 2,50 m.
- \* Completar el sistema viario interno del Área en el sentido E-W (desde el edificio "Gure Ametsa", junto al "Hotel Pellizar", hasta el Pº de Mons).
- \* Ampliar el Puente de Garro de manera que se adecúe a las necesidades de la circulación rodada y peatonal.
- \* Cubrir el ferrocarril al Oeste del Puente de Zubiaurre configurando una "plaza" sobre el trazado del ferrocarril Madrid/Irun.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/IN.03

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 303.160 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal" (estimado):

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

. "Edificabilidad zonal" (estimada):

**0,81 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

\* Parcelas "a.300" y "a.600":

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

- La consolidación del "aprovechamiento edificatorio" existente en las parcelas "a.600", no será efectiva para la implantación del "uso vivienda" en las mismas, en cuyo caso el "aprovechamiento" máximo autorizado será el resultante de la aplicación de las condiciones de edificación para las parcelas "a.400".

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

* UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2":	
- "Edificabilidad sobre parcela resultante":	<b>0,85 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup></b>
* Parcelas "a.400":	
- "Edificabilidad sobre parcela":	<b>0,85 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)</b>
* Parcelas "a.500":	
- "Edificabilidad sobre parcela":	<b>0,42 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)</b>
* Parcelas "g.000" (Clínica del Pilar):	
- "Edificabilidad sobre parcela":	<b>1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)</b>
. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:	
* Parcelas "a.300" y "a.600":	
- Se consolidan los parámetros formales de la edificación existente, con excepción del caso de la implantación del "uso vivienda" en las parcelas "a.600", que deberá atenerse a lo establecido para las parcelas "a.400" de nuevo desarrollo.	
* UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2":	
- "Perfil de edificación":	<b>IV / II</b>
- "Altura de edificación":	<b>13,50 m.</b>
- "Retiros":	<b>5,00 m.</b>
* Parcelas "a.400":	
- "Perfil de edificación":	<b>IV / II</b>
- "Altura de edificación":	<b>12 m.</b>
- "Retiros":	<b>5,00 m.</b>
* Parcelas "a.500":	
- "Perfil de edificación":	<b>III / I</b>
- "Altura de edificación":	<b>10,50 m.</b>
- "Retiros":	<b>5,00 m.</b>
* Parcelas "g.000" (Clínica del Pilar):	
- "Altura de edificación":	<b>17,00 m.</b>
- Condiciones de parcelación:	
. Parcelas "a.400":	
* Parcela mínima:	<b>1.000 m<sup>2</sup>(p)</b>
* Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente:	<b>13,00 m.</b>

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

. Parcelas "a.500":	
* Parcela mínima:	<b>1.000 m<sup>2</sup>(p)</b>
* Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente:	<b>20,00 m.</b>
. "Separación" de la "alineación de parcela" de eje del vial: (Paseo de Zubiaurre).	<b>5,75 m</b>
- Condiciones particulares de "uso":	
Nº de viviendas por "parcela":	
. Parcelas "a.400":	<b>4 viv./parc.</b>
. Parcelas "a.500":	
* Superficie de parcela < 1.200 m <sup>2</sup> (p):	<b>1 viv./parc.</b>
* Superficie de parcela ≥ 1.200 m <sup>2</sup> (p):	<b>2 viv./parc.</b>
- Edificación existente:	
	- Se consolida a todos los efectos la edificación existente en parcelas "a.400" y "a.500" que no cumple con las condiciones de "edificación", "uso" y "parcelación" establecidas.
* <b>ZONA E.200/03</b> (Redes Ferroviarias)	<b>(Superficie: 19.160 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>  |
|  | Para la implantación del "uso vivienda" en las parcelas "a.600" se requerirá la formulación de un <b>"Plan Especial de Reforma Interior"</b> .   |
| * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico": |  |
| - Delimitación de "áreas de reparto":                              | - Las "unidades de ejecución" UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2" y los "terrenos aportados" TA."IN.03.3", TA."IN.03.4", TA."IN.03.5", TA."IN.03.6", TA."IN.03.7", TA."IN.03.8" y TA."IN.03.9" |

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

constituirán un "área de reparto" independiente -AR."SU.72"-.

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.72":

**0,5643 m<sup>2</sup>(t)(a.300)/m<sup>2</sup>**

. Demás "áreas de reparto":

- 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:

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

\* 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

- \* Tendrá esta consideración el trazado del nuevo vial de conexión entre el edificio "Gure Ametsa" y el Pº de Mons.
- \* Se asigna esa condición al régimen de Calificación Pormenorizada que se fija para las parcelas de equipamiento comunitario con el "aprovechamiento edificatorio" expresado en "II.- Régimen urbanístico general".

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

- \* El "Plan Especial de Reforma Interior" a formular para el caso de implantación del "Uso vivienda" en la parcela "a.600" preverá una dotación mínima de 2.000 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres o equipamiento comunitario.

### 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":

. Desarrollo existente:

- Parcelas "a.300":

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

**201.710 m<sup>2</sup>(t)<sup>(1)</sup>**  
**2.300 viv.**

- Parcelas "a.400":

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

**12.669 m<sup>2</sup>(t) [20.569 m<sup>2</sup>]**  
**95 viv.**

- Parcelas "a.500":

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

**6.964 m<sup>2</sup>(t) [12.874 m<sup>2</sup>]**  
**36 viv.**

- Parcelas "a.600":

"Aprovechamiento edificatorio":

**3.821 m<sup>2</sup>(t) [12.671 m<sup>2</sup>]<sup>(2)</sup>**

. Desarrollos proyectados:

- UE."IN.03.1"

(Superficie "a.300" afectada:  
3.240 m<sup>2</sup>):

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

**2.754 m<sup>2</sup>(t)**  
**24 viv.**

- UE."IN.03.2"

(Superficie "a.300" afectada:  
1.280 m<sup>2</sup>):

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

**1.088 m<sup>2</sup>(t)**  
**10 viv.**

<sup>(1)</sup> Incluye 3.635 m<sup>2</sup>(t) [1.798 m<sup>2</sup>] correspondientes al "Hotel Pellizar".

<sup>(2)</sup> Incluye dos (2) viviendas con 139 m<sup>2</sup>(t).

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

- TA."IN.03.9":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	<b>860 m<sup>2</sup>(t) [1.012 m<sup>2</sup>]</b>
. Viviendas (Nº):	<b>4 viv.</b>
. Total desarrollo ordenado:	
- "Aprovechamiento edificatorio":	<b>229.866 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Viviendas (Nº):	<b>2.469 viv.</b>
. "Usos terciarios":	
. "Usos comerciales" existentes	
"Superficie de techo":	
- Parcela "c.200":	<b>1.871 m<sup>2</sup>(t) / 1.257 m<sup>2</sup>(p)</b>
- Parcelas "a.300":	<b>14.386 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.400":	<b>305 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Total:	<b>16.562 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Dotaciones:	
. "Espacios libres" ("f.110"):	<b>6.364 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup></b>
. "Equipamiento comunitario" <sup>(2)</sup> :	
- "g.000. Equipamiento comunitario no determinado" (Titularidad pública):	
. "Villa Yeyette":	<b>774 m<sup>2</sup>(t) / 216 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Ikastola Irubesalgo":	<b>279 m<sup>2</sup>(t) / 2.374 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Villa Atsendenetxe":	<b>750 m<sup>2</sup>(t) / 220 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Equipamiento deportivo":	<b>3.805 m<sup>2</sup></b>
- "g.000. Equipamiento comunitario no determinado" (Titularidad privada):	
. "Colegio Stella Maris":	<b>530 m<sup>2</sup>(t) / 3.840 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Clínica del Pilar":	<b>3.139 m<sup>2</sup>(t) / 4.419 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Colegio Salesiano":	<b>8.610 m<sup>2</sup>(t) / 9.000 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "Lourdes Enea":	<b>923 m<sup>2</sup>(t) / 3.262 m<sup>2</sup>(p)</b>
. "h.000. Centros de las redes de servicios":	
. "Depósito de aguas de Mons":	<b>7.935 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> Dicha superficie se verá incrementada en 2.120 m<sup>2</sup> consecuencia del cubrimiento del ferrocarril.

<sup>(2)</sup> No se incluyen las eventuales ampliaciones de edificación en las parcelas de "equipamiento comunitario".

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

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

- \* Se posibilita la implantación de "pistas deportivas" sobre el "Depósito de aguas de Mons", - parcela "h.000"- adyacente a la parcela de "equipamiento deportivo".
- \* Se posibilita, asimismo, la cobertura del trazado férreo al Oeste del Puente de Zubiaurre siendo el "espacio libre urbano" resultante de dominio y uso públicos.
- \* Con el fin de precisar las alineaciones y rasantes de la edificación correspondiente, se formulará, en cada caso, un "estudio de detalle" referido a las "unidades de ejecución" UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2", así como al TA."IN.03.9".
- \* Se formulará un "Plan Especial de Reforma Interior" para la implantación del "uso vivienda" en la parcela calificada como "a.600" que defina la ordenación definitiva, el sistema de accesos, que será de dominio y uso públicos, y las dotaciones de espacios libres o de equipamiento comunitario exigidos, que podrán ser de titularidad pública o privada.

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

- \* Nuevo vial de unión entre el edificio "Gure Ametsa" y Pº de Mons.
- \* Urbanización del Paseo de Zubiaurre.
- \* Ampliación del Puente de Garro.
- \* Cobertura del ferrocarril al Oeste del Puente de Zubiaurre.

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

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Se delimitan las "unidades de ejecución" UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2", de 3.675 m<sup>2</sup> y 2.440 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, que se ejecutarán por el "sistema de compensación".
  - Se actuará mediante expropiación en los ámbitos TA."IN.03.3" (447 m<sup>2</sup>), TA."IN.03.4" (120 m<sup>2</sup>), TA."IN.03.5" (216 m<sup>2</sup>), TA."IN.03.6" (464 m<sup>2</sup>), TA."IN.03.7" (440 m<sup>2</sup>) y TA."IN.03.8" (500 m<sup>2</sup>).
  - Las restantes actuaciones se adscribirán al régimen de las "actuaciones asistemáticas".
- \* Construcciones "fuera de ordenación":

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

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

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

- La determinación de las obras de urbanización a realizar en el conjunto de las "unidades de ejecución" UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2" se efectuará mediante la formulación del correspondiente "proyecto de urbanización".
- Las restantes obras de urbanización se efectuarán por iniciativa municipal mediante un "proyecto de obras ordinarias".

\* Plazos de ejecución:

A los efectos de la tramitación del "proyecto de equidistribución de beneficios y cargas" y del "proyecto de urbanización", se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas.

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

- Los titulares de derechos de las "unidades de ejecución" UE."IN.03.1" y UE."IN.03.2" urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio público resultantes de las intervenciones proyectadas, incluidos los costes y disposición material de las viviendas y locales necesarios para las indemnizaciones y realojos de las viviendas o edificaciones que se derriban.

Asimismo serán a cargo de sus titulares las "cargas de urbanización" correspondientes a otras "unidades de ejecución" que eventualmente puedan delimitarse -"Colegio L'Amourous"-

- El resto de las obras de urbanización no incluidas en "unidades de ejecución" será a cargo del Ayuntamiento.

## A.I.U. "IN.04 JULIMASENE" (Intxaurrendo)

(SUPERFICIE: 42.020 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidar la edificación existente en el Área, completándola con un desarrollo edificatorio en base a tipologías residenciales de baja densidad.
- \* Completar y mejorar la trama viaria local dotando de acceso rodado a las viviendas que actualmente carecen de él o que como consecuencia de la construcción del enlace Larratxo-Francia y Larratxo-Garbera quedarán carentes del mismo.
- \* Dotar al Área de "espacios libres" que solvente los déficits en este sector.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.400/IN.04

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 42.020 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. Índice de "parcela edificable": **0,73 m<sup>2</sup>(p)/m<sup>2</sup>**

. "Edificabilidad de parcela": **0,59 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)**

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

**IV / I**

**12.50 m.**

Su definición se remite al "plan especial" a formular en función de las distintas tipologías que el mismo defina dentro de la zona "A.400".

- Condiciones particulares de uso:

. Intensidades de uso (Normativa): **33,0 viv./Ha. (138 viv.)**

. Régimen de promoción:

- Como mínimo un 30% del total de nuevas viviendas ( $\approx$  22 viv.) se promoverán bajo regímenes de "protección pública" (V.P.P.)

- Edificaciones existentes:

El "plan especial" podrá consolidar las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones de "edificación", "uso" o "parcelación" establecidas.

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

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **PLAN ESPECIAL**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - "Area de reparto":
    - El ámbito TA."IN.04.1" constituye un "área de reparto" independiente - **AR."SU.73"** - (40.432 m<sup>2</sup>).
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.73":  
**0,4183 m<sup>2</sup>(t)("A.400")/m<sup>2</sup>**
- \* Programa de Actuación:
  - Plazo de formulación y presentación del P.E.R.I.:  
**Cuatrienio "I"**
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - La financiación de las obras necesarias para el desarrollo del Area será a cargo de los titulares de derechos de los TA."IN.04.1" delimitada.

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

Tendrá este rango normativo la prolongación del Camino de Julimasene por la ladera Norte del Area, así como la dotación de acceso rodado desde dicha prolongación a las viviendas junto a la Variante que, por la ejecución del enlace Larratxo-Francia y Larratxo-Garbera, quedan sin él.

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

\* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área, incluyendo las referentes a Clasificación Pormenorizada, a las condiciones particulares de Edificación, 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 redactar, que se ajustará, desarrollándolas, a las determinaciones incluidas en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" anterior.

\* Datos estimados del "uso vivienda":

- Desarrollo existente:

. "Aprovechamiento edificatorio": **7.802 m<sup>2</sup>(t)**

. Viviendas (Nº): **64 viv.**

- Desarrollo proyectadas:

. "Aprovechamiento edificatorio": **10.298 m<sup>2</sup>(t)**

. Viviendas (Nº): **74 viv. (22 viv. VPP)**

- Total "aprovechamiento edificatorio" ordenado: **18.100 m<sup>2</sup>(t)**

- Total de viviendas ordenado (Nº): **138 viv.**

## A.I.U. "IN.05 MONS" (Intxaurrendo)

(SUPERFICIE: 207.760 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente en el ámbito del "polígono 11.1" del Plan General de Donostia-San Sebastián anteriormente vigente. No se proponen nuevos desarrollos residenciales distintos a los previstos por el planeamiento de desarrollo vigente, ni, dada la edad reciente de dichas construcciones, se prevén intervenciones de sustitución de las mismas en el plazo de vigencia formal del presente Plan General.
- \* Se consolidan asimismo las condiciones de Zonificación Pormenorizada y el "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada parcela por el "planeamiento parcial" que ha servido de base para su desarrollo -"Modificación del Plan Parcial remodelado de la 1ª Fase del Polígono de Intxaurrendo referido al Sector 11.1, San Sebastián" (aprobación definitiva, 23 de abril de 1987) y posteriores Modificaciones de Elementos del Plan Parcial citado y referido a las parcelas "A.II.1 a A.II.7" (aprobación definitiva, 13 de diciembre de 1990), "A.II.2 a A.II.8" (aprobación definitiva, 18 de febrero de 1993), "A.I.3 y A.I.4" (aprobación definitiva, 27 de marzo de 1991), y "A.I.22 y A.I.24" (aprobación definitiva, 20 de diciembre de 1989)-. Con ello se pretende además finalizar los desarrollos residenciales previstos -ejecución de las Viviendas Unifamiliares Adosadas (parcelas "a.410")- y los "espacios libres" y "equipamientos públicos" que restan por ejecutar.
- \* Se posibilita la previsión de un nuevo apeadero y su acceso a superficie de la línea ET/FV en el ámbito correspondiente al espacio libre denominado "Parque de Montes Francos".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

##### \* ZONA A.300/IN.05

(Residencial de edificación abierta)

(Superficie: 179.850 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

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

. "Edificabilidad zonal" (estimada):

0,74 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Los definidos para los diferentes tipos de parcelas por el "planeamiento parcial" actualmente vigente que ha servido para su desarrollo.

##### \* ZONA E.120/IN.05 (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 27.910 m<sup>2</sup>)

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

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

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- \* 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-.
- \* Programa de Actuación:
  - **"EN EJECUCION"**

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área son las definidas por el Plan Parcial vigente y posteriores modificaciones, cuyas determinaciones, en caso de contradicción, se entenderán directamente sustituidas por las de la presente Norma Particular.

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

### \* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

. Desarrollo existente:

- Parcelas "a.300":

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

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

**1.209 viv.**

- Parcelas "a.500":

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

**720 m<sup>2</sup>(t) [2.560 m<sup>2</sup>]**

**6 viv.**

- "Aprovechamiento edificatorio"

total en viviendas existentes:

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

- Total viviendas existentes (Nº):

**1.215 viv.**

. Viviendas proyectadas:

- Parcelas "a.410":

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

**3.120 m<sup>2</sup>(t) [5.482 m<sup>2</sup>]**

**26 viv.**

. Total "aprovechamiento edificatorio" ordenado:

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

. Total de viviendas ordenado (Nº):

**1.241 viv.**

. Intensidad del "uso de vivienda" estimado:

**69,00 viv./Ha.**

- "Usos terciarios":

. "Usos comerciales" existentes:

(Parcelas "a.300"):

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

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

### - Dotaciones:

. "f.110. Espacios libres urbanos":	<b>45.963 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup></b>
. "Equipamiento comunitario" ("g.000")	<b>8.349 m<sup>2</sup>(t) / 3.728 m<sup>2</sup>(p)<sup>(2)</sup></b>
-"Equipamiento social":	<b>7.324 m<sup>2</sup>(t) / 16.300 m<sup>2</sup>(p)</b>
-"Equipamiento docente":	<b>12.084 m<sup>2</sup></b>
-"Equipamiento deportivo":	<b>2.350 m<sup>2</sup>(t) / 1.175 m<sup>2</sup>(p)</b>
-"Equipamiento religioso":	

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

Serán las establecidas por el "plan parcial" y las posteriores modificaciones al mismo vigentes expresadas en el epígrafe "I. Criterios y Objetivos de Ordenación".

Asimismo se posibilita la implantación de un apeadero y su acceso a superficie de la línea ET/FV en el "espacio libre" denominado "Parque de Montes Francos".

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

Urbanización de los "espacios libres" (S.L.) previstos por el "plan parcial" vigente y posteriores modificaciones al mismo.

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

Serán las establecidas por el "plan parcial" y posteriores modificaciones al mismo actualmente vigentes.

<sup>(1)</sup> Incluye 31.475 m<sup>2</sup> calificados en el "plan parcial" como "jardines" y 14.488 m<sup>2</sup> calificados como "áreas de juego". Además el "plan parcial" destina 3.850 m<sup>2</sup> a "áreas peatonales".

<sup>(2)</sup> Incluye 2.627 m<sup>2</sup>(t) en "locales" de las parcelas "residenciales". El resto, 5.722 m<sup>2</sup>(t), corresponde a parcelas calificadas expresamente como de "equipamiento social", siendo la superficie de suelo reservada con este fin de 3.728 m<sup>2</sup>.

**A.I.U. "IN.06 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN"  
(Tramo Polloe/Altza) (Intxaurrendo)**

(SUPERFICIE: 199.600 m<sup>2</sup>)

**I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la variante existente como uso exclusivo del tráfico rodado.
- \* Ejecución del viaducto de enlace Larratxo-Francia y Larratxo-Paseo de Otxoki.
- \* Tomar medidas tendentes a la disminución del impacto sonoro que genera la "variante" en las áreas residenciales colindantes.

**II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

**1.- CALIFICACION GLOBAL**

- \* **ZONA E.110/IN.06** (Autopista /S.G.) **(Superficie: 198.400 m<sup>2</sup>)**
- \* **ZONA E.200/IN.06** (Redes Ferroviarias /S.G.) **(Superficie: 1.200 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>- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL</b>  |
| * Programa de Actuación:  | <b>- CUATRIENIO "II"</b>   |
| * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: | La financiación de las obras a realizar corresponderá en su integridad al Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa. |

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

### III.- ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- \* Sin embargo, los "proyectos de obras" que desarrolle los nuevos enlaces previstos, podrán introducir ajustes en el trazado o la sección de los mismos, sin que por ello incrementen la superficie afectada.
- \* Se dispondrá un (1) carril para resolver el enlace Larratxo-Francia/Paseo de Otxoki.

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

- \* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" los edificios "Jose Luis Enea" y el edificio "Campera".

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

El nuevo enlace previsto constituirá un único "proyecto de obra".

## A.I.U. "IN.07 BARATZATEGI" (Intxaurrondo)

(SUPERFICIE: 634.460 m<sup>2</sup>)

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- \* Desarrollo de una "zona residencial" de iniciativa pública, consolidando el existente y el propuesto por el "planeamiento parcial" vigente en el Área -Plan Parcial de Ordenación del Sector 11.2, Sector Sur de Intxaurrondo-, aprobado definitivamente el 13 de Marzo de 1990 y posteriores modificaciones al P.P. referidas al art. 45 y art. 63.4 -aprobados definitivamente el 3 de Mayo de 1993-, y a las zonas residenciales R.B.L. 1 a 12, 12 bis y R.B.D. 7. A los efectos de posibilitar la construcción inmediata del bloque "RBL.25", afectado por la Orden 79/1982 del Ministerio de Defensa, de 11 de Mayo, se propone ubicar en la parcela "EL.1.2." la "RBL.25", trasladando la primera a la parcela residencial.
- \* No se proponen nuevos desarrollos residenciales distintos a los previstos por el Plan Parcial vigente ni intervenciones de sustitución de edificaciones en el período de vigencia del presente Plan General.
- \* Se consolidan igualmente las condiciones de Zonificación Pormenorizada, el "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada parcela por el Plan Parcial citado y las condiciones y obligaciones establecidas por el Plan de Etapas. Se exceptúan las referidas a las parcelas "RBL.25" y "EL.1.2." cuyas condiciones se entienden sustituidas por las de la presente Norma Particular.
- \* Incorporar el ámbito territorial correspondiente al "Polígono 11<sup>IV</sup>" definido en la "M.E.P.G.O.U. de Donostia-San Sebastian, Zona 11 (Sector de Intxaurrondo)" dentro del Área "IN.07 Baratzategi" como "zona de equipamiento comunitario".
- \* Remodelación de la intersección entre el Paseo de Otxoki y el ramal de conexión de éste con el vial Martutene-Garbera con el objeto de priorizar los movimientos entre ambos, resolviendo como un cruce en "T" los accesos al "Parque de la Guardia Civil".
- \* Resolver las intersecciones "Vial Puente de Egia-Baratzategi" con "Paseo de Otxoki" y la de "Paseo Zarategi" con "Paseo de Baratzategi".

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL

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

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 454.132 m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **304.589 m<sup>2</sup>(t)**

. "Edificabilidad zonal" (estimada): **0,67 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Los definidos para los diferentes tipos de parcelas por el "planeamiento parcial" actualmente vigente.
- Condiciones particulares de uso:
  - . Uso característico:
    - **Vivienda**
  - . Número total de viviendas:
    - **2.358 viv.**
  - \* **ZONA E.110/IN.07** (Carreteras /S.G.)  
**(Superficie: 10.450 m<sup>2</sup>)**
  - \* **ZONA E.120/IN.07** (Vía Urbana /S.G.)  
**(Superficie: 79.198 m<sup>2</sup>)**
  - \* **ZONA F.100/IN.07** (Parque / S.G.)  
**(Superficie: 51.000 m<sup>2</sup>)**
  - \* **ZONA G.000/IN.07** (Equipamiento Comunitario /S.G.)  
**(Superficie: 39.680 m<sup>2</sup>)**
- Condiciones particulares de edificación
  - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - "Perfil de edificación":  
**II / I**
    - "Ocupación máxima de parcela":  
**60%**

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- \* Clasificación del Suelo:
  - **SUELO URBANO**
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
  - **EJECUCION POR “EXPROPIACION”<sup>(1)</sup>**
- \* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
  - "Area de reparto":
    - Constituirá un "área de reparto" independiente la UE."IN.07.1" delimitada **-AR."SU.74"-**.
  - "Aprovechamiento tipo":
    - . AR."SU.74":  
**0,6707 m<sup>2</sup>(t)(“A.300” VPP)/m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> Se complementarán las actuaciones expropiatorias efectuadas al amparo del Plan General de 1.962.

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

- \* Programa de Actuación:
  - "EN EJECUCION" (Con las condiciones y obligaciones establecidas en el "planeamiento" vigente).
- \* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
  - La remodelación del enlace entre el P1 de Otxoki y el ramal de conexión de éste con el vial "Martutene-Garbera" será a cargo de la iniciativa que desarrolle el Área "AL.20 Garbera".
  - La remodelación de la intersección entre el Pº Otxoki y el vial "Puente de Egia-Baratzategi" incluida en el Área se ejecutará y financiará con el vial propuesto del que forma parte.

## III.- ORDENACION PORMENORIZADA

### 1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada para el ámbito desarrollado por el "Plan Parcial de Ordenación del Sector 11.2, Sector Sur de Intxaurrendo" serán las definidas por el propio Plan Parcial vigente y sus posteriores modificaciones, cuyas determinaciones, en caso de contradicción se entenderán directamente sustituidas por las de la presente Norma Particular. De dichas condiciones se exceptúan las establecidas para la parcela "RBL.25" que se propone ubicar en la parcela "EL.1.2." trasladando ésta última a la primera.
- \* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada para el ámbito definido como "Polígono 11<sup>IV</sup>", se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

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

### \* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

. Viviendas existentes:

\* Parcelas "a.200":

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

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

**862 viv.**

\* Parcelas "a.300":

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

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

**734 viv.**

\* Parcelas "a.400":

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

**6.600 m<sup>2</sup>(t) / 5.842 m<sup>2</sup>(p)**

**44 viv.**

\* Parcelas "a.500":

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

**2.119 m<sup>2</sup>(t) / 3.060 m<sup>2</sup>(p)**

**10 viv.**

. "Aprovechamiento edificatorio" total en viviendas existentes:

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

. Total viviendas existentes (Nº):

**1.650 viv.**

. Viviendas proyectadas:

\* Parcelas "a.300":

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

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

**540 viv.**

\* Parcelas "a.400":

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

**25.200 m<sup>2</sup>(t) / 23.011 m<sup>2</sup>(p)**

**168 viv.**

. "Aprovechamiento edificatorio" total en viviendas proyectadas:

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

. Total viviendas proyectadas (Nº):

**708 viv.**

. Total "aprovechamiento edificatorio" ordenado:

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

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

. Total viviendas ordenado (Nº):	<b>2.358 viv.</b>
. Intensidad del "uso de vivienda":	<b>55,36 viv./Ha.</b>
- "Usos terciarios":	
. "Usos comerciales" existentes:	
- Parcelas "a.200":	<b>16.703 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Parcelas "a.300":	<b>789 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Total "usos comerciales" existentes:	<b>17.492 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Usos comerciales" proyectados:	
Parcelas "a.300":	<b>5.225 m<sup>2</sup>(t)</b>
. Total "usos comerciales" ordenados:	<b>22.717 m<sup>2</sup>(t)</b>
- Dotaciones:	
. "f.110. Espacios libres urbanos":	
- "Parque" (S.G.):	<b>51.000 m<sup>2</sup></b>
- "Espacios libres locales" (S.L.):	<b>89.746 m<sup>2</sup><sup>(1)</sup></b>
Total "f.110":	<b>140.746 m<sup>2</sup></b>
. "g.000. Equipamiento comunitario no determinado":	
- "Equipamiento socio-cultural y recreativo":	<b>28.298 m<sup>2</sup>(t) / 9.519 m<sup>2</sup>(p)</b>
- "Equipamiento docente":	<b>18.865 m<sup>2</sup>(t) / 39.013 m<sup>2</sup>(p)</b>
- "Equipamiento deportivo":	<b>13.050 m<sup>2</sup>(t) / 57.495 m<sup>2</sup>(p)</b>
- "Equipamiento no determinado":	<b>39.680 m<sup>2</sup>(p)</b>

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

- \* Serán las establecidas por el "plan parcial" y posteriores modificaciones al mismo, actualmente vigentes.

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

- \* Urbanización de los "espacios libres" (S.L.) previstos por el Plan Parcial vigente y modificaciones del mismo, y de los expresamente calificados como tal en el plano "3. Zonificación Pormenorizada".
- \* Remodelación de la intersección entre el vial "Puente de Egia-Baratzategi" con el Pº de Otxoki mediante una glorieta circular y de la intersección entre el Pº de Zarategi con Pº de Baratzategi.

<sup>(1)</sup> Incluye 58.458 m<sup>2</sup> de "jardines" y 31.288 m<sup>2</sup> de "áreas de juego" definidos en el "plan parcial" que prevé además 19.848 m<sup>2</sup> destinados a "áreas peatonales".

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

- \* Remodelación de la intersección entre el Pº de Otxoki y el ramal de conexión de éste con el vial "Martutene-Garbera".

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

Serán las establecidas por el "plan parcial" actualmente vigente.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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