



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS
LIBRO UNDECIMO
Normas Particulares para las A.I.U.
"IBAETA" (IB)

**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 UNDECIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"IBAETA" (IB)

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

APROBACION DEFINITIVA

(16/11/95)



EQUIPO DE TRABAJO:

DIRECCION:

Francisco de León Molina, Arquitecto (Director O.P.G.)

EQUIPO REDACTOR:

Manuel Arruabarrena Flórez, Arquitecto
Ana Crespo Amado, Arquitecto
Roberto García Azpiri, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero C.C. y Puertos
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Loly Sierra Agüero, Geógrafa

En la fase de "Avance de planeamiento", participaron asimismo en el equipo redactor, Pablo Otaola Ubieta, Ingeniero C.C. y Puertos; Carlos Cores Roldán, Ingeniero C.C. y Puertos; Alberto de Frutos, Ingeniero C.C. y Puertos; Juan Carlos Cuevas Argandoña, Arquitecto, y, Josu Benaito Villagarcía, Geógrafo.

COLABORACIONES EXTERNAS:

Información y diagnóstico socio-urbanísticos:

Luis García Merino, Doctor en Geografía (Dirección)
Miren Egibar Artola, Socióloga
Mikel Nistal Rubio, Geógrafo
David Rebollo Aguayo, Geógrafo

Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación:

Joaquim Clusa Oriach, Economista (Dirección)
Cristina Landart Meslet, Economista (Directora del Departamento de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)
Lourdes Berasarte Yarzabal, Licenciada en Ciencias Económicas (Dpto. de Programación y Estudios del Ayuntamiento de Donostia)

Tráfico y Sistema de Transporte:

Alfonso Sanz Alduán, Urbanista (Propuestas sobre el sistema de Transporte No Motorizado. Fase de "Avance de planeamiento")
Araldi, S.A. (Encuesta sobre la generación de viajes en el Municipio de Donostia-San Sebastián)
Leber, planificación e ingeniería S.A. (Diagnóstico y propuestas de actuación. Fase de "Propuesta")
Angel Querejeta Iraola, Ingeniero C.C. y Puertos (Area Municipal de Tráfico) (Coordinación. Fase de "Propuesta")

Diagnóstico jurídico-urbanístico:

Iñaki Atxukarro Arruabarrena, Abogado (Area Municipal de Urbanismo)

Información y diagnóstico del medio físico:

Sociedad de Ciencias "Aranzadi"

L. del Barrio / J. Tellabide (Registro Toponímico del Término Municipal)

Antonio Bea / Iñigo Mendiola, Biólogos (Análisis del Territorio Rural del Término Municipal)

Xabier Lizaur Sukia / María Salaberria Monfort, Biólogos

(Estudio de los Espacios Verdes en Suelos Urbano y Urbanizable de la ciudad de Donostia-San Sebastián)

Xabier Lizaur Sukia, Biólogo

(Estudio de la vegetación boscosa de mayor interés natural en el terreno rural de Donostia-San Sebastián)

Inventario y diagnóstico del Patrimonio Edificado de Interés Cultural

Luis Sesé Madrazo, Arquitecto (Inventario de edificios susceptibles de catalogación)

Arkeolan, Centro de estudios e investigaciones arqueológicas

(Análisis y evaluación del Patrimonio Arqueológico del Municipio de San Sebastián)

Delineación:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Juan Angel Echeverría Such, Delineante

M^a José Fernández Calonge, Delineante

Iñaki Oñate Lizarralde, Delineante

Mecanografía y edición:

Tina González Dominguez, Auxiliar Administrativa

Elisa Romay Busto, Auxiliar Administrativa

INDICE GENERAL:

LIBRO PRIMERO

Normas Generales

LIBRO SEGUNDO

Normas Particulares para las A.I.U. "Altza" (AL)

LIBRO TERCERO

Normas Particulares para las A.I.U. "Amara Berri" (AM)

LIBRO CUARTO

Normas Particulares para las A.I.U. "Añorga" (AÑ)

LIBRO QUINTO

Normas Particulares para las A.I.U. "El Antiguo / Ondarreta" (AO)

LIBRO SEXTO

Normas Particulares para las A.I.U. "Ategorrieta / Ulia" (AU)

LIBRO SEPTIMO

Normas Particulares para las A.I.U. "Ayete" (AY)

LIBRO OCTAVO

Normas Particulares para las A.I.U. "Centro" (CE)

LIBRO NOVENO

Normas Particulares para las A.I.U. "Egia" (EG)

LIBRO DECIMO

Normas Particulares para las A.I.U. "Gros" (GR)

LIBRO UNDECIMO

Normas Particulares para las A.I.U. "Ibaeta" (IB)

LIBRO DUODECIMO

Normas Particulares para las A.I.U. "Igeldo" (IG)

LIBRO DECIMOTERCERO

Normas Particulares para las A.I.U. "Intxaurreondo" (IN)

LIBRO DECIMOCUARTO

Normas Particulares para las A.I.U. "Loiola / Martutene" (LM)

LIBRO DECIMOQUINTO

Normas Particulares para las A.I.U. "Miracruz / Bidebieta" (MB)

LIBRO DECIMOSEXTO

Normas Particulares para las A.I.U. "Miramón / Zorroaga" (MZ)

LIBRO DECIMOSEPTIMO

Normas Particulares para las A.I.U. "Zubieta" (ZU) / "Suelo No Urbanizable" (NU)

ANEXO

Catálogo del Patrimonio Urbanístico

Documento "B"
NORMAS URBANISTICAS

INDICE:

IBAETA	Pág.:
- A.I.U. IB.01 "Arriola"	1
- A.I.U. IB.02 "Tolare"	9
- A.I.U. IB.03 "Campus Universitario Sur (I)"	11
- A.I.U. IB.04 "Campus Universitario Sur (II)"	14
- A.I.U. IB.05 "Miranda Alde"	17
- A.I.U. IB.06 "Lorea"	23
- A.I.U. IB.07 "Etxemaite"	32
- A.I.U. IB.08 "Zapatari Norte"	38
- A.I.U. IB.09 "Muitegi"	47
- A.I.U. IB.10 "Goinetxe"	49
- A.I.U. IB.11 "Berio"	51
- A.I.U. IB.12 "Loistarain Berri"	56
- A.I.U. IB.13 "Illara"	59
- A.I.U. IB.14 "Igara"	62
- A.I.U. IB.15 "Illarra Berri"	66
- A.I.U. IB.16 "Ibai"	74
- A.I.U. IB.17 "Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Enlace de Ibaeta)"	78
- A.I.U. IB.18 "Fundación Matía"	79
- A.I.U. IB.19 "Zapatari Sur"	81
- A.I.U. IB.20 "Iza"	90
- A.I.U. IB.21 "Sesiotegi"	93
- A.I.U. IB.22 "Errotaburu"	100
- A.I.U. IB.23 "El Infierno"	104
- A.I.U. IB.24 "Zuatsu"	108
- A.I.U. IB.25 "Colegio Eskibel"	110

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Norte:

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

Sur:

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

Libro Undécimo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Ibaeta" (IB)

A.I.U. "IB.01 ARRIOLA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 149.960 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la edificación y usos existentes y reordenación de los aprovechamientos no ejecutados -UE."IB.01.1"- coordinada con la ordenación que se propone para el Campus Universitario. No se autorizan otros aprovechamientos adicionales, con excepción de las ampliaciones previstas en las "parcelas" de "equipamientos privados" existentes -"Fundación Pakea" y "Colegio Ekintza"-.

* La ampliación de las instalaciones de la "Ikastola Ekintza" incluye la posible construcción de una "residencia universitaria" de hasta 10.000 m²(t) -capacidad estimada 200 plazas-. Esta intervención podrá afectar -previa formulación de los instrumentos de planeamiento y acuerdos procedentes con el Ayuntamiento- a los "espacios libres" de titularidad pública del entorno.

En tal caso, la intervención comprenderá la reordenación y urbanización del conjunto de dichos "espacios libres" -"Vaguada de Olarain" y entorno de "Lourdes Txiki"- pertenecientes a este Area y al Area "5.3.1. Ensanche de Ondarreta", incluyendo en esta última el "parque deportivo" previsto.

Si la intervención de ampliación de la "Ikastola Ekintza" se circunscribe a su propia "parcela", la urbanización de los "espacios" citados se realizará por iniciativa municipal, sin perjuicio de eventuales acuerdos al respecto con la entidad citada.

* Ratificación del "convenio" suscrito entre el Ayuntamiento y "Promociones Igeldo S.A." con fecha de 10 de Abril de 1991, así como del Estudio de Detalle ("aprobación definitiva" el 18 de Febrero de 1993) y Proyecto de Compensación ("aprobación definitiva" el 9 de Septiembre de 1993), formulados para la "unidad de ejecución" delimitada.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/IB.01 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 149.960 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

89.893 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

* Asignado al AR."SU.54":

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

12.757 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- * Asignado a la parcela propiedad de la "Fundación Pakea": **10.000 m²(t)**
- * Asignado a la parcela del "Colegio Ekintza": **20.482 m²(t)**
- * Resto del A.I.U.:
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes, y de la nueva edificación propuesta en la UE."IB.01.1" (según el Estudio de Detalle aprobado el 18 de Febrero de 1993).
 - La ampliación autorizada en la parcela de "Pakea" se ajustará al "perfil de edificación" III/II.
 - La ampliación autorizada en la parcela de la "Ikastola Ekintza" se ajustará al "perfil de edificación" V/II⁽¹⁾ a partir de la cota de rasante +17,00.
- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda":
 - * Número de viviendas:
 - En UE."IB.01.1": **100 viv.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

⁽¹⁾ El parámetro "V" se refiere al número máximo de "plantas" aparentes "sobre rasante", con independencia de que, por sus particulares condiciones de implantación, pudieran no ser clasificadas como "plantas sobre rasante".

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.54"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.01.1".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.54":

1,1380 m²(t)"a.300"/m²(¹)

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

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

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

* Programa de Actuación:

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

⁽¹⁾ Las condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico" se ajustarán a lo establecido en el "proyecto de compensación" convalidado.

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- De conformidad con el "convenio urbanístico" suscrito con el Ayuntamiento el 10 de Abril de 1991 y en las condiciones en él establecidas, los particulares titulares de derechos en el ámbito de la UE."IB.01.1", efectuarán una aportación de 19,27 M.Ptas. para la financiación de "sistemas generales".
- Con arreglo al mismo "convenio" la UE."IB.01.1" efectuará, una aportación de 61,10 M.Ptas. al Ayuntamiento, como contribución a la financiación Municipal de las obras de urbanización de la UE."IB.03 Campus Universitario Sur" que dan servicio directo a las construcciones proyectadas en la UE."IB.01.1" -Elementos de urbanización "A. Acceso a la Avenida de Tolosa" y "C. Vial Interior del Campus"-, ambos pertenecientes a la Primera Etapa del Campus.

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

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

- Parcela del "**Hotel Avenida**" que se consolida con el uso -"uso hotelero" exclusivo- y el aprovechamiento edificatorio desarrollado en la actualidad.
- Parcela del "**Restaurante Rekondo**" que se consolida con el uso -"uso hotelero" exclusivo y vivienda auxiliar- y el aprovechamiento edificatorio desarrollado en la actualidad.
- Parcela de la "**Fundación Pakea**" que se califica como Parcela de "**Usos Terciarios Diversos**" - "c.000"- y a la que se asigna un aprovechamiento edificatorio computable de **10.000 m²(t)**.

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

- Parcela del "Colegio Ekintza", que se consolida como **Parcela de Equipamiento Comunitario - "g.000"**- de carácter dotacional, independientemente de sus condiciones de titularidad -privada- y a la que se asignan los siguientes "aprovechamientos":

. Edificación existente ¹ :	8.682 m²(t)
. Pista polideportiva:	1.800 m²(t)
. Colegio Mayor:	10.000 m²(t)
. Así mismo, se autoriza a habilitar el espacio existente bajo la plataforma del actual aparcamiento para la ubicación de una piscina y servicios complementarios en el recinto resultante.	

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" de la presente Norma Particular.

- * Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":	
. "Aprovechamiento edificatorio", existente:	63.357 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio", nuevo en UE."IB.01.1":	10.181 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" total:	73.538 m²(t)
. Nº de "viviendas" existentes:	330 viv.
. Nº de "viviendas" nuevas (en UE."IB.01.1"):	100 viv.
. Total nº de viviendas:	430 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	28,94 viv./Ha.
- "Usos terciarios":	
. "Uso comercial" en "planta baja", existente:	549 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

. "Uso comercial" en "planta baja", nuevo en UE. "IB.01.1":	1.076 m²(t)
. Parcela "c.000" (Fundación Pakea):	10.000 m²(t)
. Parcela "c.300.1" (Hotel Avenida):	2.504 m²(t)
. Parcela "c.300.2" (Hotel Rekondo):	726 m²(t)
- "Garaje no auxiliar" en UE. "IB.01.1":	1.500 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" (Zonas "f.110"):	
- "f.110.1":	21.020 m²
- "f.110.2":	3.760 m²
- "f.110.3":	2.080 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Colegio Ekintza:	20.482 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- La nueva edificación prevista en el ámbito de la UE. "IB.01.1" se ajustará a lo que al respecto establece el "estudio de detalle" aprobado.

* Condiciones de dominio:

Se establecen las servidumbres de uso público sobre diversas parcelas privadas que se definen en el gráfico "1. Condiciones de dominio".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

- * Como parte del desarrollo de la UE. "IB.01.1" se urbanizarán el nuevo viario y los "espacios libres" ordenados en el entorno, así como los accesos a las nuevas viviendas y aparcamientos, reponiendo con un nuevo trazado el acceso al "Caserío Tolare".
- * Urbanización de las "zonas verdes" de la Vaguada de Olarain para su conversión en "parque público" ligado a los espacios dotacionales colindantes del Area "AO.08 Ensanche de Ondarreta", que podría llevarse a cabo de forma unitaria con las nuevas instalaciones previstas en la Ikastola "Ekintza", en el caso de que se formulara el correspondiente acuerdo al respecto entre la propiedad y el Ayuntamiento.

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

Si el citado acuerdo no se produjera, y los desarrollos de los ámbitos público y privado se realizaran de forma independiente, se procederá a la apertura de un paso público peatonal a través de la parcela del Colegio Ekintza, que permita el acceso directo desde el Area de "Arriola" al parque de la Vaguada de Olarain y a "Lourdes Txiki".

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se convalida la "unidad de ejecución" UE. "IB.01.1", de 11.210 m², así como el "proyecto de compensación" formulado para la ejecución de la misma. Además, será de aplicación lo establecido en el "convenio" suscrito con fecha 10 de Abril de 1991 por parte del Ayuntamiento y "Promociones Igeldo, S.A."
- La adquisición para el dominio público de los terrenos necesarios para el relleno y urbanización de la Vaguada de Olarain y la imposición de la servidumbre de paso público sobre la parcela del Colegio Ekintza, se efectuará de acuerdo con los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente en defecto de acuerdo con esa institución.
- La ampliación destinada al Colegio Mayor previsto en la Ikastola Ekintza, será definida por medio de un "estudio de detalle" previo al "proyecto" correspondiente.

* Condiciones para la formulación de Proyectos de Obras de Urbanización:

- La urbanización de los espacios públicos en el ámbito de la UE. "IB.01.1" se realizará a través de un Proyecto de Urbanización objeto de tramitación urbanística, a formular por la Junta de Compensación.
- La urbanización de los espacios públicos de la Vaguada de Olarain será objeto de un proyecto de obras ordinarias de promoción municipal, que podría incluir también las "zonas" dotacionales colindantes del A.I.U. "AO.08".

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

- Los titulares de derechos en la UE. "IB.01.1" urbanizarán la totalidad de los terrenos de dominio público comprendidos en la misma.
- Las obras de urbanización de los "espacios libres" de la Vaguada de Olarain serán financiadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de eventuales acuerdos al respecto con la Ikastola "Ekintza", relacionados con el desarrollo de sus propias instalaciones.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de dominio.

A.I.U. "IB.01 ARRIOLA

Parcela de nueva edificación U.E. "IB.01.1"

A.I.U. "IB.02 TOLARE" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 94.640 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Implantación de un nuevo desarrollo residencial de reducida densidad, situado junto a las edificaciones de la parte baja del Area de "Arriola", con las que vendría a formar un conjunto unitario.
- * La edificación se ejecutará en base a las tipologías "a.300" -edificación abierta- y "a.500" -edificación aislada-, situando la correspondiente a la primera de ellas en la ladera de la vaguada de Arrialeneko Erreka orientada al Sur.

Se prevé así la construcción de 88 viviendas en "bloque abierto" y 24 viv. en "villas", resultando una "densidad" de 11,8 viv./Ha.
- * De acuerdo con lo establecido en el "convenio urbanístico" suscrito, los "aprovechamientos" ordenados en el Area se asignarán, en las condiciones que dicho "convenio" establece, a los titulares privados de derechos urbanísticos, de este Area y del Area "IB.09 Muitegi".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/IB.02** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 94.640 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Edificabilidad zonal": **0,159 m²(t)/m²**
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:
 - * "Uso de vivienda" -"a.300"-: **10.222 m²(t)**
 - * "Uso de vivienda" -"a.500"-: **4.840 m²(t)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Parcelas "a.300":
 - "Perfil de edificación": **III(a) / II**
 - "Altura de edificación": **14,50 m.**
 - * Parcelas "a.500":
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "aleros horizontales": **7,50 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Condiciones particulares de uso:
 - . Número de viviendas:
 - * En parcelas "a.300": **88 viv.**
 - * En parcelas "a.500": **24 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **11,8 viv./Ha.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO PROGRAMADO.** **URBANIZABLE**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN PARCIAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - "Area de reparto": - La presente A.I.U."IB.02" forma parte del "area de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al "Cuatrienio I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."UP.9": **0,1286 m²(t)"A.500")/m²**
- * Programa de Actuación: - **CUATRIENIO "I"**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - No se prevén acciones de inversión de carácter general.

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

Las parcelas "a.300" se situarán en la ladera de la vaguada de "Arrialeneko Erreka" orientada al Sur .

A.I.U. "IB.03 CAMPUS UNIVERSITARIO SUR (I)" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 140.686 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo del Campus Universitario de Gipuzkoa que incluye la implantación de diversas Facultades y Escuelas Universitarias y edificios de servicios generales, así como la urbanización de los "espacios libres" afectados.
- * Reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa.
- * Entubamiento de la regata de Los Juncuales.
- * Todo ello de acuerdo con el Plan Especial vigente ("aprobación definitiva" 11 de Mayo de 1990) en lo que corresponde a la presente A.I.U. "IB.03", que supone una primera fase de actuación del ámbito afectado por el Plan Especial.
- * Se excluyen del citado ámbito diversos terrenos no necesarios para la ejecución de las previsiones ordenadoras del Plan Especial, los cuales se incorporan en distintas partes al Area de "Arriola" y al Suelo No Urbanizable.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).
- * Considerar la posibilidad de acercamiento al Area de la línea ferroviaria Bilbao-San Sebastian mediante la modificación de su trazado.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA G.000/IB.03 (Equipamiento Comunitario) **(Superficie: 131.046 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **102.276 m²(t)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": **VI / I**
 - * "Altura de edificación": **22,50 m.**
 - * "Retiros": **25,00 m.** del eje a la Avenida de Tolosa.
- * ZONA E.120/IB.03 (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 9.640 m²)**

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE** (Con las modificaciones y complementaciones contenidas en el presente Proyecto.)
- * Sistema de actuación: - **EXPROPIACION** (Administración actuante: Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; Administración Beneficiaria: Universidad del País Vasco.)
- * Programa de actuación: - **EN EJECUCION**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - En lo que respecta al reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa, será financiado por la Diputación Foral lo correspondiente a la glorieta prevista en el Area, imputándose el resto al Ayuntamiento de Donostia.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Ordenación Pormenorizada en el Area, incluidas las referentes a la calificación pormenorizada y a las obras de urbanización e infraestructura, son las que se definen en el Plan Especial actualmente vigente, complementadas en el sentido de que deberá preverse con carácter general el "uso de garaje" en el semisótano de las edificaciones ordenadas.
- * La financiación de las obras de urbanización, se realizarán por la U.P.V. -67%- y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián -33%- , sin perjuicio de la recuperación por el Ayuntamiento de una parte de esa aportación por medio de convenios con los titulares de derechos en Areas colindantes, para las cuales, resultan de indudable interés una parte relevante de las obras de urbanización a realizar -"Arriola", "Berio", "Illarra" e "Igara"-.
- * El reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa se financiará por la Dirección de Carreteras de la Diputación -75%- y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián -25%-.

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

- * La ordenación de la franja lineal situada entre las construcciones que dan frente a la Avenida de Tolosa y esta última, se ajustarán al contenido del "proyecto de trazado" del reacondicionamiento de la Avenida, que se formula por iniciativa de la Diputación Foral.

A.I.U. "IB.04 CAMPUS UNIVERSITARIO SUR (II)" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 78.164 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo del Campus Universitario de Gipuzkoa que incluye la implantación de diversas Facultades y Escuelas Universitarias y edificios de servicios generales, así como la urbanización de los espacios libres afectados.
- * Reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa.
- * Entubamiento de la regata de Los Juncales.
- * Todo ello de acuerdo con el Plan Especial vigente ("aprobación definitiva" el 11 de Mayo de 1990) en lo que corresponde a la presente A.I.U. "IB.04", que supone una segunda fase de actuación del ámbito afectado por el Plan Especial.
- * Se excluyen del citado ámbito diversos terrenos no necesarios para la ejecución de las previsiones ordenadoras del Plan Especial, los cuales se incorporan en distintas partes al Area de "Loistarain Berri" y al Suelo No Urbanizable.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).
- * Considerar la posibilidad de acercamiento al Area de la línea ferroviaria Bilbao-San Sebastian mediante la modificación de su trazado.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA G.000/IB.04 (Equipamiento Comunitario /S.G.)

(Superficie: 71.350 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

36.000 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* "Perfil de edificación":

VI / I

* "Altura de edificación":

22.50 m.

* "Retiros":

25,00 m. del eje de la Avenida de Tolosa.

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

* **ZONA E.120/IB.04** (Vías Urbanas /S.G.) (Superficie: 6.814 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "EN EJECUCION"**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE** (Con las modificaciones y complementaciones contenidas en el presente Proyecto.)
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION**
- * Sistema de actuación: - **EXPROPIACION** (Administración actuante: Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco; Administración Beneficiaria: Universidad del País Vasco.)
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - En lo que respecta al reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa, será financiado por la Diputación Foral lo correspondiente a la glorieta prevista en el Area, imputándose el resto al Ayuntamiento de Donostia.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Ordenación Pormenorizada en el Area, incluidas las referentes a la calificación pormenorizada y a las obras de urbanización e infraestructura, son las que se definen en el Plan Especial actualmente vigente, complementadas en el sentido de que deberá preverse con carácter general el "uso de garaje" en el semisótano de las edificaciones ordenadas.
- * La financiación de las obras de urbanización, se realizarán por la U.P.V. -67%- y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián -33%- , sin perjuicio de la recuperación por el Ayuntamiento de una parte de esa aportación por medio de convenios con los titulares de derechos en Areas colindantes, para las cuales, resultan de indudable interés una parte relevante de las obras de urbanización a realizar -"Arriola", "Berio", "Illarra" e "Igara"-.

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

- * El entubamiento de la Regata de Los Juncas, se financiará por el M.O.P.U.-Confederación Hidrográfica del Norte de España- -50%- y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián -50%-.
- * La ordenación de la franja lineal situada entre las construcciones que dan frente a la Avenida de Tolosa y esta última, se ajustarán al contenido del Proyecto de Trazado del reacondicionamiento de la Avenida, que se formula por iniciativa municipal.

A.I.U. "IB.05 MIRANDA ALDE" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 3.640 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, a excepción de "Villa Juanita" que se sustituye.
- * Delimitación de la "unidad de ejecución" UE."IB.05.1" a desarrollar por el Sistema de Compensación, en la que se incluyen la totalidad de los nuevos aprovechamientos materializables en el Area y que vienen a sustituir a los existentes en la propia "unidad".
- * Reurbanización de la Avenida de Zarautz, en el tramo correspondiente al Area, de forma coordinada con la actuación global sobre aquella, prevista en las A.I.U. "AO.05 Lizarriturri", "AO.06 Benta Berri", "IB.06 Lorea" e "IB.07 Etxemaite".
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/IB.05 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 3.640 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾

3.475 m²(t)

. Asignado al AR."SU.55":

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

1.748 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo fuera del AR."SU.55", será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

IV / I

* Altura de edificación:

12,50 m.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas nuevas (UE."IB.05.1"): **12 viv.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.55"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.05.1".
 - Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.55": **1,7272 m²(t)("a.300")/m²**
 - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

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

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

* Programa de Actuación:

- EN EJECUCION

- La reurbanización de la Avda. de Zarautz deberá coordinarse con las obras a realizar sobre el mismo elemento viario en las A.I.U. "AO.07 Lizarrituri", "AO.08 Benta Berri", "IB.06 Lorea" y "IB.07 Etxemaite".

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales en el A.I.U. será a cargo del Ayuntamiento.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio":

* Existente (consolidado):

1.368 m²(t)

* Nuevo en UE."IB.05.1":

1.140 m²(t)

. N^o de viviendas:

* Existente (consolidado):

18 viv.

* Nuevo en UE."IB.05.1":

12 viv.

* Total N^o de viviendas:

30 viv.

* Intensidad del "uso de vivienda":

82,4 viv./Ha.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- "Usos terciarios":
(Comercial en "plantas bajas")
- . "Aprovechamiento edificatorio":
 - * Existente (consolidado): **542 m²(t)**
 - * Nuevo en UE."IB.05.1":
(Computable estimado): **425 m²(t)**
- La superficie de techo en "planta baja" incluye los portales de acceso a viviendas.
- Aunque se consolida la edificación de "Ebanistería Intxaurreondo", se han considerado en los cálculos el nuevo "aprovechamiento" y número de viviendas resultantes tras su sustitución.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Condiciones de edificación:
 - Se consolida la edificación existente en el Area a excepción de "Villa Juanita", que se declara "fuera de ordenación".

La sustitución de esta última y, en su caso, la del edificio actual de Avda. de Zarautz nº 51 "Ebanistería Intxaurreondo", se ajustarán a las condiciones establecidas en el plano "Definición Geométrica de la Edificación" de la presente Norma Particular.
 - Las nuevas edificaciones planteadas en sustitución del edificio de "Ebanistería Intxaurreondo" y "Villa Juanita" se ajustarán a las condiciones establecidas en el gráfico "Condiciones de Edificación" que se incluye en la presente Norma Particular.
- * Condiciones de uso:

El número máximo de viviendas en las nuevas edificaciones proyectadas será, en cada caso, de seis (6) viviendas.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reurbanización de la Avenida de Zarautz en el tramo correspondiente al Area.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimita la "unidad de ejecución" UE."IB.05.1" de 1.012 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
 - Se cederán al dominio público los terrenos que se adscriben a este régimen.

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

- * Construcciones "fuera de ordenación":

El edificio de Avenida de Zarautz nº 49 "Villa Juanita" se declara "fuera de ordenación".

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

Las obras de reurbanización a realizar en la Avenida de Zarautz serán definidas y ejecutadas en coordinación con las actuaciones que sobre este elemento viario se realicen en las Areas "AO.05 Lizarriturri", "AO.06 Benta Berri", "IB.06 Lorea" y "IB.07 Etxemaite".

- * Programa de ejecución:

- La formulación y presentación de los proyectos de "bases y estatutos de la Junta de Compensación" y "Compensación" se ajustará a lo dispuesto en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas Urbanísticas.

- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

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

Las obras de reurbanización de la Avenida de Zarautz serán financiadas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.05 MIRANDA ALDE"

A.I.U. "IB.06 LOREA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 66.567 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Area, sin que se prevea la ejecución de nuevos "aprovechamientos" a excepción de los provenientes de la transformación de la parcela actualmente ocupada por el concesionario de la empresa "Renault".
- * Previsión de un nuevo vial de unión de las Avenidas de Tolosa y Zarautz.
- * Reurbanización de los espacios públicos (vial y espacios libres), incluyendo el "carril-bici" y el paseo de borde de la Avenida de Tolosa.
- * Reordenación de las parcelas ocupadas en la actualidad por el concesionario de la empresa "Renault". Los terrenos no edificados en superficie como consecuencia de la reordenación se destinarán en su integridad a uso y dominio público -vial y espacio libre-, autorizándose la construcción de un garaje de titularidad pública en subsuelo.
- * Construcción de otro garaje público en el subsuelo del aparcamiento situado entre los edificios nº 103, 105, 107, 109 y 111 de la Avenida de Tolosa, destinándose la superficie a espacio libre.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).
- * Considerar la posibilidad de acercamiento al Area de la línea ferroviaria Bilbao-San Sebastian mediante la modificación de su trazado.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/IB.06 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 58.935 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **69.989 m²(t)**
- . Asignado al AR."SU.56":
 - * "Uso terciario" -"c.000"-: **1.700 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, fuera del AR"SU.56".

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes fuera de la "unidad de ejecución" delimitada.

- Se autoriza la disposición de "patios interiores" en parcelas "a.300", en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

* En la UE."IB.06.1":

- "Perfil de edificación":
- "Altura de edificación":

III / III
10,00 m.

* **ZONA E.120/IB.06** (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 7.632 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:

- **SUELO URBANO**

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.56"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.06.1".

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.56":

0,4086 m²(t)("c.000")/m²

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

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

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

* Programa de Actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de la UE."IB.05.1", será de 2,55 M.Ptas., actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾. El resto de la aportación asignada al Area será a cargo del Ayuntamiento.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada son las definidas en el Plan Parcial vigente con excepción de las modificaciones que expresamente contiene el presente Proyecto, y que se recogen en el plano de "Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma particular.

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

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda" (parcelas "a.300"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **58.418 m²(t)**
 - . Nº de viviendas: **484 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **82,12 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
(Consolidado en "planta baja" de parcelas de "uso residencial" y en parcelas de "uso comercial diverso"): **9.871 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo, en UE."IB.06.1"
(Parcela "c.000"): **1.700 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" ("f.110"):
 - "f.110.1": **18.370 m²**
 - "f.110.2": **2.484 m²**
 - "f.110.3": **3.116 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- La nueva edificación destinada a "garaje" de "uso público" prevista -en el subsuelo del espacio libre no edificado sobre rasante- se delimita en el gráfico "2.B. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
- Condiciones de edificación en la UE."IB.06.1":
 - . Las alineaciones de la edificación se definen en el gráfico "2.A. Condiciones de edificación" perteneciente a la presente Norma Particular.

No obstante, en la UE."IB.06.1", dichas alineaciones se precisarán a través de un "estudio de detalle" que deberá ser redactado para su ámbito.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será de 1.000 m²(po).
- . En el interior de la parcela privada resultante se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano.
- * Condiciones de dominio:
 - Las nuevas edificaciones previstas en subsuelo se destinarán al uso de "garaje" en las modalidades de "garajes de uso privado" -en lo referente a la parcela privada resultante en la UE."IB.06.1"- y "garajes de uso público" de titularidad municipal en los restantes casos; en estos últimos supuestos sólo podrá cederse su uso en régimen de concesión administrativa.
 - El acceso a los nuevos "garajes" de "uso público" podrá disponerse a través de los accesos a los garajes privados existentes o proyectados, sobre lo que se establecerá la correspondiente servidumbre de paso.
 - Los espacios y terrenos no ocupados por edificaciones privadas se cederán en su totalidad al dominio y uso público.
- * Condiciones de uso:
 - La nueva edificación prevista por encima de la rasante en la UE."IB.06.1" se destinará a "usos terciarios" en las modalidades de "oficinas" y "usos comerciales".
 - Las nuevas edificaciones previstas en subsuelo se destinarán al "uso de garaje"; se consolidan asimismo los garajes de titularidad privada existentes en el Area.
 - En el interior de la parcela privada resultante en la UE."IB.06.1" deberá disponerse una dotación de una plaza de garaje por cada 33 m²(t) ordenados sobre rasante.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Reurbanización de la Avenida de Tolosa, de acuerdo con los criterios que se establezcan en el Proyecto que, para su reacondicionamiento, se elabora por iniciativa del Ayuntamiento y la Diputación Foral.
- * Reurbanización del tramo correspondiente de la Avenida de Zarautz de forma coordinada con la intervención que, sobre este sistema viario, se prevé en las Areas de "Lizarriturri", "Benta Berri", "Miranda Alde" y "Etxemaite".
- * Vial de unión de las Avenidas de Tolosa y Zarautz.
- * Urbanización de los espacios públicos previstos.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Delimitación de "unidades de ejecución":
 - Se delimita la "unidad de ejecución" UE."IB.06.1" de 4.160 m² de superficie, a desarrollar por el "sistema de compensación", que incluye las parcelas ocupadas en la actualidad por el concesionario de la empresa "Renault".
 - Para la ejecución de la edificación destinada a "garajes" de "uso público" en el subsuelo del "espacio libre" exterior a la UE."IB.06.1", así como para la formalización de la servidumbre de paso necesaria, se aplicarán los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente.
 - Previamente a la solicitud de licencia de edificación en la UE."IB.06.1", deberá formularse y aprobarse un "estudio de detalle".
- * Edificios fuera de ordenación:
 - Se consolida la declaración de fuera de ordenación de Villa "Vicente", situada sobre terrenos calificados como "espacio libre" en el Plan Parcial anteriormente vigente.
 - Se declaran "fuera de ordenación" las construcciones existentes en la UE."IB.06.1" que no responden a la ordenación prevista.
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización".
 - La determinación de las obras de urbanización a realizar en el conjunto de la UE."IB.06.1" se efectuará bien complementariamente al "proyecto de edificación", bien mediante la formulación del correspondiente "proyecto de obras ordinarias".
 - Las restantes obras de reurbanización así como las de edificación de los nuevos garajes en suelo de titularidad pública se realizarán por iniciativa municipal mediante "proyectos de obras ordinarios".
- * Programa de Ejecución:
 - La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" y del "proyecto de compensación" exigidos en la UE."IB.06.1" se ajustará a lo dispuesto en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

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

- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
 - Las obras de urbanización a realizar en el conjunto de la UE."IB.06.1" serán costeadas por los propietarios o titulares de derechos de la nueva edificación proyectada.
 - El costo del resto de obras de reurbanización se imputará a los avales no ejecutados que con destino a la realización de obras de urbanización se han exigido a los promotores de los edificios construidos en el Area. A estos mismos se les exigirá el cumplimiento de las restantes obligaciones de urbanización asignadas por el planeamiento parcial anteriormente vigente y los acuerdos de concesión de las licencias de edificación correspondientes, aún no cumplimentadas. Asimismo se aplicarán, en su caso, contribuciones especiales.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
- 2.A. Condiciones de edificación.
- 2.B. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.06 LOREA"

A.I.U. "IB.06 LOREA"

A.I.U. "IB.06 ETXEMAITE" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 9.590 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Regularización de la confusa situación jurídico-administrativa, creada por el Proyecto de Reparcelación del Polígono 5.II - El Antiguo.
- * Consolidación de las edificaciones existentes, fuera del ámbito de la "unidad de ejecución" delimitada.
- * Señalamiento de las construcciones declaradas fuera de ordenación, y definición de nuevos aprovechamientos que permitan resolver los desalojos necesarios y reurbanizar el tramo correspondiente de la Avda. de Zarautz, regularizando su trazado, operación ésta que deberá ser coordinada con las distintas intervenciones sobre el citado eje viario en las Areas de "Lizarriturri", "Benta Berri", "Miranda Alde" y "Lorea".
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/IB.07 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 9.590 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

5.462 m²(t)

. Asignado al AR."SU.57":

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

2.808 m²(t)

* "Comercial" en "planta baja" -"a.300"-:

1.248 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo fuera del AR."SU.57", será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": III / I
 - * "Altura de edificación": 12,50
- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda"
Nº de viviendas en la UE.: 36 viv.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - SUELO URBANO
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el AR."SU.57" que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.07.1".
 - Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo 2.2.2 del presente documento.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.57": 0,7204 m²(t)("a.300")/m²
 - . "Areas de reparto" "no delimitadas" de forma expresa:
 - El resultante de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" y "uso" asignadas al "área de reparto" y de la superficie de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

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

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

- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** (Totalidad del desarrollo previsto en la UE."IB.07.1")
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los particulares en el ámbito de la "unidad de ejecución" será de 6,12 M.Ptas, actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.
 - El resto de la aportación asignada a la "unidad de ejecución" será a cargo del Ayuntamiento.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- * Características de la ordenación⁽²⁾:
 - "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente:
(consolidado) **1.735 m²(t)**

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

⁽²⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo: (en UE."IB.07.1") **2.808 m²(t)**
- . N^o de viviendas existente (consolidadas): **20 viv.**
- . N^o de viviendas nuevo (en UE."IB.07.1"): **36 viv.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: (Computable estimado en "planta baja" o "semisótano" de "parcelas residenciales" consolidadas): **114 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo: (Computable estimado en "planta baja" o "semisótano" de UE."IB.07.1") **805 m²(t)**
 - . Los cálculos incluyen portales de acceso a vivienda.
- Dotaciones:
 - "Espacios libres" ("zonas f.110"):
 - "f.110.1": **1.960 m²**
 - "f.110.2": **380 m²**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Condiciones de edificación:

- Las alineaciones de las nuevas edificaciones previstas se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación". Las restantes se consolidan con sus alineaciones y características actuales.
- Las condiciones referidas a la altura y perfil de las edificaciones aplicables en las edificaciones a desarrollar en la UE."IB.07.1" se definen en los gráficos que forman parte de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Modificación del trazado y reurbanización de la Avenida de Zarautz.
- * Acondicionamiento de los "espacios libres" resultantes.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- En el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"- se delimita la "unidad de ejecución" UE."IB.07.1" de 8.040 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- Como condición para la solicitud de licencias se exigirá la previa formulación de un "estudio de detalle" en el ámbito de la UE."IB.07.1".

* Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran "fuera de ordenación" los edificios señalados en el plano "4" del presente "Libro".

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

- Para la ejecución de las obras de urbanización asignadas a la UE."IB.07.1" se formulará un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística.
- Las obras de reurbanización a realizar en la Avenida de Zarautz serán definidas y ejecutadas en coordinación con las actuaciones que sobre este elemento viario se realicen en las Areas "AO.05 Lizarriturri", "AO.06 Benta Berri", "IB.06 Lorea" y "IB.07 Etxemaite".

* Programa de ejecución:

- La formulación y presentación de los proyectos de "bases y estatutos de la Junta de Compensación" y de "Compensación" se ajustará a lo dispuesto en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas Urbanísticas.
- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

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

Las obras de urbanización proyectadas en la "unidad de ejecución" serán financiadas por los titulares de derechos en la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.07 ETXEMAITE"

A.I.U. "IB.08 ZAPATARI NORTE" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 25.390 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de la edificación existente, con excepción de los edificios incluidos en el ámbito de la UE."IB.08.1" que se declaran en su integridad "fuera de ordenación".
- * Construcción de la nueva glorieta sobre la Avenida de Tolosa y del vial de conexión de ésta con la Avenida de Zarautz.
- * Reordenación de las construcciones y de los aprovechamientos pendientes de ejecución en el ámbito de la UE."IB.08.1", ampliando la sección de la Avda. de Zarautz en la embocadura del acceso a la Autopista.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.300/IB.08** (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 16.917 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

36.444 m²(t)

* Asignado al AR."SU.58":

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

8.920 m²(t)

- "Uso terciario" sobre rasante en parcela "a.300":

1.120 m²(t)

- "Uso terciario" bajo rasante en parcela "a.300":

1.710 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- El "aprovechamiento edificatorio" normativo fuera del AR."SU.58", será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * En el ámbito de la UE. IB.08.1":

- . "Perfil de edificación":
- . "Altura de edificación":

VI(a)/III
22,00 m.

- * Fuera del ámbito de la UE."IB.08.1":

- Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes fuera de la "unidad de ejecución" delimitada.

- Condiciones particulares de uso:

- . "Uso de vivienda":
 - * Nº de viviendas en la UE.:

89 viv.

* **ZONA E.110/IB.08** (Carreteras /S.G.)

(Superficie: 2.880 m²)

* **ZONA E.120/IB.08** (Vías Urbanas /S.G.)

(Superficie: 5.593 m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:

- **SUELO URBANO**

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**

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

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.58"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.08.1".

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.58":

2,1551 m²(t)("a.300")/m²

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

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

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

* Programa de actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los particulares en el ámbito de la UE."IB.08.1" será de 13,51 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.

- El resto de la aportación asignada al A.I.U. será a cargo del Ayuntamiento.

- Financiación de las obras de reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa y nueva glorieta prevista, a cargo de la Diputación Foral.

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

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

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

Ordenación viaria propuesta definida en el plano "Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- Características de la ordenación:

- . "Uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio" existente:
(consolidado) **22.085 m²(t)**
 - "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
(En UE."IB.08.1") **8.920 m²(t)**
 - Nº de viviendas existente
(consolidadas): **244 viv.**
 - Nº de viviendas nuevas
(En UE."IB.08.1"): **89 viv.**

- . "Usos terciarios":
 - "Aprovechamiento edificatorio" existente:
(En "bajos" de parcelas residenciales) **2.609 m²(t)**
 - "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
 - . "Sobre rasante" en la UE.: **1.120 m²(t)**
 - . "Bajo rasante" en la UE.: **1.710 m²(t)**

- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" (zonas "f.110"):
"f.110.1": **624 m²**

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

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Las edificaciones no incluidas en el ámbito de la UE."IB.08.1" delimitada se consolidan con sus alineaciones y características actuales.
- Las nuevas edificaciones previstas en la citada "unidad de ejecución" se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - . Las alineaciones se definen en el gráfico "3. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
 - . El "perfil de la edificación" será el indicado en el gráfico "3. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular, y constará de seis plantas y ático -VI(a)- sobre la rasante de la Avda. de Zarautz.

Por debajo de ella se autoriza la construcción de dos plantas (II) de "sótano", ocupando la totalidad de la "parcela" de "uso residencial" delimitada, y una (I) planta de "sótano" o "semisótano" en parte de dicha "parcela".

* Condiciones de dominio:

Se establecen las servidumbres de uso público en superficie sobre las parcelas de "uso residencial" que se definen en el gráfico "2. Condiciones de dominio" de la presente Norma Particular.

* Condiciones particulares de uso:

Se autoriza la implantación de "usos terciarios" y de "equipamiento comunitario" en los locales de "semisótano" previstos en la UE."IB.08.1".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se plantea como intervención urbanizadora más relevante el reacondicionamiento del tramo correspondiente de la Avenida de Tolosa, incluyendo la construcción de la nueva glorieta, el nuevo vial de unión con la Avenida de Zarautz y el reacondicionamiento del tramo de ésta entre el nuevo vial y el enlace con la Autopista, obras incluidas todas ellas en el proyecto de reacondicionamiento general de las Avenidas de Tolosa y Zumalakarregi.

Esta intervención deberá llevar aparejada una intervención complementaria de reurbanización de las aceras y "espacios libres" situados entre las Avenidas de Tolosa y Zarautz, en la parte no incluida en la UE."IB.08.1".

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" la "unidad de ejecución" UE."IB.08.1" de 5.852 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- El cumplimiento de las obligaciones de cesión de suelo a dominio público establecidas en la licencia de edificación de la torre de "Jupal", no cumplimentadas hasta el momento, y necesarias en cualquier caso para la construcción de los nuevos elementos viarios proyectados, se realizarán a través de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.
- Por el mismo procedimiento se obtendrá la "servidumbre de uso público" establecida fuera de la "unidad de ejecución" delimitada.
- Se cederán al Ayuntamiento en el trámite compensatorio previsto en el ámbito de la UE."IB.08.1" la porción del aprovechamiento lucrativo establecida por la vigente legislación urbanística, y se constituirán las servidumbres de uso público establecidas sobre las parcelas de titularidad privada.
- Previamente a la concesión de la licencia de edificación deberá tramitarse un "estudio de detalle" en el ámbito de la UE."IB.08.1". Asimismo deberá presentarse y obtener licencia previamente el "proyecto de obras de urbanización" previsto en ese ámbito.

* Construcciones fuera de ordenación:

Se declaran "fuera de ordenación" la totalidad de los "usos" y construcciones actualmente comprendidos en el ámbito de la UE."IB.08.1" grafiados en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

* Condiciones para la formulación de Proyectos de Obras de Urbanización:

- El reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa y obras anejas se ejecutarán como parte del proyecto de obra a formular por iniciativa conjunta de la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral y el Ayuntamiento.
- Las obras complementarias al reacondicionamiento citado serán objeto de un proyecto de obras ordinarias de iniciativa municipal.
- Las obras de urbanización comprendidas en la UE."IB.08.1" serán objeto de un proyecto de obras ordinarias a formular por la Junta de Compensación.

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

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

- El reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa y obras anejas se financiarán de acuerdo con las condiciones establecidas en el epígrafe **II.2** de la presente Norma Particular.

Las obras de urbanización de aceras y espacios libres complementarias al reacondicionamiento de la Avenida, serán financiadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la aplicación en su caso de contribuciones especiales.

- Las obras comprendidas en la UE."IB.08.1" serán financiadas por los titulares del "aprovechamiento urbanístico" previsto en la misma.

* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" y del "proyecto de compensación" exigidos en la UE."IB.086.1" se ajustará a los criterios establecidos en el artículo **2.4.2** de las presentes Normas Urbanísticas.
- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de dominio.
3. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.08 ZAPATARI NORTE"

A.I.U. "IB.08 ZAPATARI NORTE"

A.I.U. "IB.09 MUITEGI" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 44.790 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Creación de un "parque deportivo", resultante de la fusión del Area con los terrenos destinados a este uso en la limítrofe Area de "Berio", provenientes de la gestión del Plan Parcial que se viene desarrollando en la actualidad.
- * El Area forma parte del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General. Sus terrenos se obtendrán para el "dominio público" a través del "convenio" suscrito por el Ayuntamiento con la propiedad afectada, por el que se asigna a dicha propiedad "aprovechamientos urbanísticos" en el Area "IB.02 Tolare".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA G.000/IB.09 (Equipamiento Comunitario/ S.G.)

(Superficie: 44.790 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- Se remite su concreción al Plan Especial o, en su caso, al "proyecto de obras" a formular para el desarrollo del "parque deportivo" previsto, atendiendo a los criterios de necesidad y oportunidad que adopte en su momento la Corporación Municipal.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo:
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - "Area de reparto":

- **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

- **PLAN ESPECIAL (Opcional)**
Ejecución directa alternativa.

- La presente A.I.U."IB.09" forma parte del "area de reparto" **AR."UP.9"**, correspondiente al Cuatrienio "I" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."UP.9":

0,1286 m²(t("A.500"))/m²

* Programa de Actuación:

- **CUATRIENIO "I"**

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La ejecución del A.I.U. correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, sin perjuicio de las aportaciones que procedan por parte del Departamento de Cultura y Deportes de la Diputación Foral, dentro de su programa habitual de subvenciones para instalaciones deportivas.

A.I.U. "IB.10 GOIENETXE" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 79.750 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación de las características generales de la zona, tanto en lo referente al tipo de usos implantados como a la superficie edificada.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA G.000/IB.10 (Equipamiento Comunitario /S.G.) (Superficie: 79.750 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: 15.950 m²(t)
- . "Edificabilidad zonal": 0,20 m²(t)/m²
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
"Perfil de edificación": III / I

- Condiciones particulares de uso:

El Area se destina a la implantación de "equipamiento comunitario" de carácter "docente", "sanitario asistencial", "socio-cultural" o "recreativo".

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Equipamiento comunitario":
"Aprovechamiento edificatorio".

- "Fundación Goienetxe":

7.500 m²(t)

- "Aspace":

5.952 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IB.11 BERIO" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 265.840 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Parcial vigente ("aprobación definitiva" el 26 de Mayo de 1987) en la parte del A.I.U que se ve afectada por el mismo, incluidas las Modificaciones Puntuales de que ha sido objeto y que se enumeran a continuación:
 - "Modificación Puntual del Plan Parcial de Berio". ("Aprobación definitiva" el 20 de Diciembre de 1989)
 - "2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 5.4 Berio". ("Aprobación definitiva" el 15 de Enero de 1991)
- Quedan asimismo convalidadas las especificaciones contenidas en el Proyecto de Compensación redactado para su desarrollo y aprobado con fecha de Marzo de 1989.
- * La ordenación prevista posibilita un desarrollo residencial mixto de "edificación abierta" y "bajo desarrollo", consolidando los edificios escolares existentes y creando una malla viaria que permite una relación directa del Area con su entorno.
 - * En la parte no afectada por el Plan Parcial -Colegio Santa Teresa y Escuelas de Ibaeta-, se consolidan las edificaciones existentes y los usos que contienen, tal y como el citado Documento actúa sobre las parcelas escolares incluidas en su ámbito.
 - * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/IB.11 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 73.000 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal":
 - En parcelas "a.300": **38.528 m²(t)**
 - En parcelas "g.000": - Se asigna una edificabilidad de **0,4 m²(t)/m²(p)** a la parcela del Colegio "San Jorge".

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": **IV / II**
 - * "Altura de edificación": **13,00 m.**
- Condiciones particulares de uso:
 - . Número de viviendas: **336 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **46 viv./Ha.**
- * **ZONA A.400/IB.11**
(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 192.840 m²)**
- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal":
 - En parcelas "a.400": **49.680 m²(t)**
 - En parcelas "g.000":
 - Se asigna una edificabilidad de **0,4 m²(t)/m²(p)** a las parcelas de los "Liceos Santo Tomás" y "Barandiarán", "Colegio de Santa Teresa" y "Escuelas Municipales de Ibaeta".
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación": **II(b) / II**
 - * "Altura de edificación": **7,20 m.**
- Condiciones particulares de uso:
 - . Número de viviendas: **309 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **16 viv./Ha.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "areas de reparto":

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

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

* Programa de actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Aportación de 127,10 M.Ptas. para la financiación de Sistemas Generales por parte de los titulares del "aprovechamiento urbanístico" previsto en la "unidad de ejecución" afectada por el Proyecto de Compensación aprobado en Marzo de 1989, de conformidad con los criterios establecidos en el mismo.

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

- Los referidos titulares de derechos realizarán asimismo una aportación al Ayuntamiento -recogida de igual modo en el Proyecto de Compensación aprobado- de 95,50 M.Ptas. como contribución a la financiación del sistema de accesos al Area de "Berio", sobre diversas Areas exteriores - "Campus Universitario Sur" (Etapas I y II), "Loistarain Berri" e "Igara", que el Ayuntamiento deberá realizar a su costa o contribuir a financiar.

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

Se asigna este rango normativo a la Calificación Pormenorizada ("g.000". Equipamiento comunitario) establecida para las parcelas de uso escolar preexistentes en el Area.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Ordenación Pormenorizada son las definidas por el Plan Parcial vigente en el ámbito al que afecta.

En el resto del Area -Colegio Santa Teresa y Escuelas Municipales de Ibaeta- se aplicará lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

- * En las citadas parcelas del Colegio de Santa Teresa y Escuelas Municipales de Ibaeta, se consolida la edificación existente, tal y como el Plan Parcial determina para los edificios escolares preexistentes incluidos en su ámbito.

- * Características de la ordenación:

- Corresponden fundamentalmente a las del Plan Parcial, que afecta a la práctica totalidad del Area de Intervención.

Fuera del ámbito del Plan se encuentran las parcelas del Colegio de Santa Teresa y de las Escuelas Municipales de Ibaeta, en las que además de sus instalaciones docentes, se consolida el edificio de "viviendas para maestros" situado en la segunda, que dispone de ocho unidades a añadir a las 301 viviendas nuevas que se prevén para la Zona de Uso Global "A.400".

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

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - * En parcelas "a.300": **34.048 m²(t)**
 - * En parcelas "a.400": **49.680 m²(t)**
 - . N^o de viviendas:
 - * En parcelas "a.300": **336 viv.**
 - * En parcelas "a.400": **301 viv.**
 - * En parcelas "g.000": **8 viv.**
 - * Total n^o de viviendas: **645 viv.**
 - * Intensidad media del "uso de vivienda": **24,26 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - * "Comercial" en "plantas bajas" de parcelas "a.300": **4.480 m²(t)**
- "Dotaciones":
 - . "Espacios libres" (Zonas "f.110"):
 - "f.110.1"(Parque Koldo Mitxelena): **22.055 m²**
 - "f.110.2": **3.680 m²**
 - "f.110.3": **20.135 m²**
 - . "Equipamiento comunitario":
 - Parcela "g.000.1" (Liceo Santo Tomás) y
 - Parcela "g.000.2" (Liceo Barandiarán): **32.583 m²(p) - 25.267 m²(t)**
 - Parcela "g.000.3" (Colegio Santa Teresa): **25.300 m²(p) - 11.310 m²(t)**
 - Parcela "g.000.4" (Escuelas municipales): **11.812 m²(p) - 3.160 m²(t)**
 - Parcela "g.000.5" (Residencia ancianos): **4.465 m²(p) - 3.432 m²(t)**
 - Parcela "g.000.6": **3.825 m²(p)**

A.I.U. "IB.12 LOISTARAIN BERRI" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 33.880 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las edificaciones de la Escuela Universitaria de la Universidad de Navarra existentes, y ordenación de sus posibilidades de ampliación.

La edificación existente es consecuencia del desarrollo del "Plan Parcial Especial Cultural en finca Loistarain Berri para instalación de un Centro de Investigaciones Técnicas" ("aprobación definitiva" el 21 de Julio de 1966).

- * Ratificación del "Convenio" suscrito entre el Ayuntamiento e "Instalaciones Universitarias S.A." con fecha 15 de Abril de 1991.
- * Construcción del nuevo vial de acceso Sur a "Berio" y los "Liceos" y conexión del mismo con la red viaria del Campus Universitario a través del Area.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/IB.12** (Equipamiento Comunitario / S.G.) **(Superficie: 33.880 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

21.005 m²(t)

. "Edificabilidad zonal":

0,62 m²(t)/m²

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* "Perfil de edificación":

IV / I

* "Altura de edificación":

13,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

. Uso característico:

- Docente-Universitario

. Usos autorizados:

- Actividades relacionadas con la enseñanza universitaria, incluida la residencia de alumnos y profesorado. (Titularidad privada).

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IB.12" (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**
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * Características de la ordenación⁽¹⁾:
 - "Equipamiento Comunitario":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente: **12.128 m²(t)**⁽²⁾.
 - . Pendiente de ejecución: **8.877 m²(t)**

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Ejecución del nuevo vial de acceso a "Berio" y a los "Liceos" y conexión del mismo con el vial existente que bordea el A.I.U. por el Este.
- * Urbanización de los espacios ajardinados resultantes. (Se autoriza la construcción de un muro de contención de 145 m. en el borde Sureste del Area, en el límite de la propiedad privada resultante con las Areas "IB.04 Campus Universitario Sur (II)" y "IB.14 Igara").

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ Medición reseñada en el "convenio suscrito" para las construcciones existentes con anterioridad al mismo. Las demás edificaciones se medirán con arreglo a las determinaciones del presente proyecto.

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

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se cederán al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián de forma convenida, gratuitamente y libre de cargas, todos los terrenos tanto de esta Area como de las A.I.U. "IB.04 Campus Universitario Sur (II)" y "IB.14 Igará", propiedad de Instalaciones Universitarias, S.A. no incluidos en la parcela privada resultante.

Todo ello en base al "Convenio" suscrito entre D. Xabier Albistur, Alcalde de Donostia-San Sebastián, y D. José M^a Bastero Elizalde, en representación de "Instalaciones Universitarias, S.A.", con fecha de 15 de Abril de 1991, cuyo contenido se ratifica en el presente Proyecto.

- Como condición necesaria y previa a la concesión de la licencia de construcción de la nueva edificación prevista, deberá tramitarse y aprobarse un "estudio de detalle" que precise y defina la ordenación propuesta.

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

Las obras de urbanización reseñadas -nuevos viales- se realizarán por iniciativa y con financiación municipal sin perjuicio de la recuperación de una parte de su costo por la aportación a realizar por el Area de "Berio" -recogida en el Proyecto de Compensación aprobado- para la cual su construcción resulta una obra de interés directo.

A.I.U. "IB.13 ILLARRA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 102.945 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo de una nueva zona residencial de baja densidad con un total previsto de 203 viviendas de las que 68 viv. se asignan al régimen de "protección pública". En estas cifras se incluyen las edificaciones residenciales existentes que en una superficie estimada de 3.633 m²(t) disponen de 35 viviendas; de estas últimas se adscriben al referido régimen de "protección pública" -coeficiente de venta 1,00-, las construidas de acuerdo con una tipología "bloque" que suponen un total de 20 viviendas -1.883 m²(t)-.
- * Configuración de una infraestructura viaria básica para la ordenación de la zona, adecuadamente relacionada con la red viaria principal y la de las zonas adyacentes.
- * El Area, clasificada como Suelo Urbanizable, se desarrollará en el Cuatrienio "II".
- * Se mantienen las aportaciones al Ayuntamiento para la financiación de la ejecución de Sistemas Generales y otras obras de interés para el "sector" establecidas por el planeamiento anteriormente vigente (Modificación P.G.O.U. Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.400/IB.13

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 102.945 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal" -"A.400"⁽¹⁾: **25.736 m²(t)**
- * "Uso de vivienda" -"a.300" VPP-: **6.203 m²(t)**
- * "Uso de vivienda" -"a.400"-: **19.533 m²(t)**
- . "Edificabilidad zonal": **0,25 m²(t)/m²**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Parcelas "a.300":
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **11,00 m.**
 - * Parcelas "a.400":
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- * Edificación existente: - Se excluye de estas condiciones a la edificación existente que el "plan parcial" consolide.
- Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de vivienda":
 - * Nº de viviendas de promoción libre: **135 viv.**
 - * Nº de viviendas de protección pública: **68 viv.**
 - * Total nº de viviendas: **203 viv.**
 - * Intensidad del uso residencial: **19,36 viv./Ha.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN PARCIAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - "Area de reparto": - La presente A.I.U."IB.13" forma parte del "area de reparto" **AR."UP.10"**, correspondiente al Cuatrienio "II" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."UP.10": **0,1473 m²(t)("A.400")/m²**
- * Programa de Actuación: - **CUATRIENIO "II"**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de derechos en el ámbito del A.I.U. será de 31,30 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.

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

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

- Asimismo, los titulares de derechos citados realizarán una aportación al Ayuntamiento de 23,5 M.Ptas., a abonar en las mismas condiciones como contribución a la financiación del sistema viario de acceso al Area de "Illarra" a realizar sobre diversas Areas exteriores -"Campus Universitario Sur" (Etapas I y II), "Igara" y "Loistarain Berri", que el Ayuntamiento ejecuta a su costa o contribuye a su vez a financiar de forma directa.

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

Se asigna este rango normativo al vial que, atravesando el "Area de Illarra", une las Areas de "Berio" (en dos puntos) e "Igara", como se representa gráficamente en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de ordenación pormenorizada serán definidas por el "plan parcial" a redactar, que se ajustará, desarrollándolas, a las determinaciones incluidas en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" anterior.
- Complementariamente a las obras de urbanización proyectadas en el Area, y en el caso de que fuera necesario para su adecuada ordenación, se urbanizará el tramo de vial correspondiente al frente de la instalación industrial situada al Noroeste del Caserío Illarra, y que forma parte del ámbito de "Igara".

Los costes que se deriven, se imputarán a los titulares de derechos en el Area.

A.I.U. "IB.14 IGARA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 261.755 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Mantenimiento del uso industrial a que venía siendo destinada el Area, y reordenación de la misma atendiendo a las siguientes cuestiones fundamentales:
 - Definición de un ámbito homogéneo para el Area, incorporando las preexistencias y redefiniendo sus límites en base a las características físicas del territorio.
 - Reducción de las interferencias existentes entre los usos industriales y la zona residencial de Illarra-Berri.
 - Fijación de las bases para el asentamiento de pequeña y mediana industria, talleres y oficinas.
 - Resolución de la trama viaria propia del área y sus conexiones con las áreas limítrofes.
 - Urbanizar el ámbito, resolviendo fundamentalmente la problemática del abastecimiento de agua, saneamiento y regulación de caudales de la regata.
- * Con estas premisas fue redactado el "Plan Parcial del Area 23.3 Igara" ("aprobación definitiva" el 29 de Octubre de 1992), cuyas determinaciones se convalidan, y en particular las referidas a la "Zonificación Pormenorizada" y "Regulación del Aprovechamiento Edificatorio", al igual que la "modificación" formulada para dicho Plan Parcial (Aprobación definitiva 28/12/93).

Se convalida asimismo el "Proyecto de Reparcelación" ("aprobación definitiva" el 28 de Diciembre de 1993) formulado en desarrollo de dicho Plan Parcial.
- * Se ratifica así mismo el contenido de diversos "Convenios Urbanísticos" suscritos por el Ayuntamiento y los particulares titulares de derechos edificatorios en el Area que se citan a continuación:
 - Convenio de fecha 12 de Abril de 1991 suscrito por D. Luis Francisco Cilveti Guevara, D^a Julia Rosa Urquijo Miner y D. Jesús María Cilveti Guevara.
 - Convenio de fecha 12 de Abril de 1991 suscrito por D. Manuel Cilveti Mate, D. Gerardo Cilveti Mate y D. Benito Alfonso Cilveti Mate.
 - Convenio de fecha 10 de Abril de 1991 suscrito por D. José María Galdós Zubía en representación de "Novodart S.A."
 - Convenio de fecha 10 de Abril de 1991 suscrito por D^a. María Josefa Sorrondegui Iztueta, D. Francisco Sorrondegui Iztueta, D^a. María Concepción Sorrondegui Iztueta, D. Miguel Sorrondegui Garagorri y D^a. María Teresa Garagorri Egaña.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA B.100/IB.14 (Industrial Común) **(Superficie: 261.755 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. Se consolida la edificación existente en sus actuales características, permitiéndose su transformación y ampliación, para lo cual, en cualquier caso, se adaptará a las condiciones generales siguientes, de aplicación a la nueva edificación.

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

236.761 m²(t)

. Asignado al AR."SU.101":

235.932 m²(t)

. Asignado al AR."SU.102"⁽¹⁾:

829 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En el AR."SU.102" el "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En el TA."IB.14.1":

* "Perfil de edificación":

IV / I

* "Altura de edificación":

16,00 m.

- En la UE."IB.14.2":

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

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 DIRECTA DEL PLAN GENERAL (TA. "IB.14.2")**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.101"** y **"SU.102"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-, cuyo ámbito coincide respectivamente con los de las UE."IB.14.1" y TA"IB.14.2".
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.101": **0,9810 m²(t)("B.100")/m²(1)**
 - . AR."SU.102": **0,4905 m²(t)("b.100")/m²**
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de derechos en el ámbito del A.I.U. será de 290,87 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽²⁾.

⁽¹⁾ Las condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico" se ajustarán a lo establecido en el "proyecto de reparcelación" convalidado.

⁽²⁾ En las condiciones establecidas en el epígrafe 3.1 del Documento "C. Estudio Económico-Financiero" perteneciente a la "Modificación de Elementos del P.G.O.U. de San Sebastián referida al Area de Ibaeta", cuyo texto se transcribe íntegramente al final del presente Libro.

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

- Asimismo los titulares de derechos citados realizarán una aportación al Ayuntamiento de 66,50 M.Ptas. a abonar en las mismas condiciones, como contribución a la financiación del sistema viario de acceso al Area de "Igara" a realizar sobre diversas Areas exteriores -"Campus Universitario Sur" (Etapa II)- que el Ayuntamiento contribuye a su vez a financiar de forma directa.

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

Se reflejan en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-, y se refieren al vial de conexión con Berio y a la disposición de la zona deportiva próxima al Area de "Illarra Berri".

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada no contenidas en el presente Proyecto, incluyendo las referidas a la Calificación Pormenorizada, a las obras de Urbanización e Infraestructuras - abastecimiento de agua, red separativa de saneamiento, regulación de los caudales de la regata, depuración de vertidos, sistema viario, espacios libres, etc.-, así como las condiciones jurídicas de actuación urbanística y ejecución, serán las definidas por el Plan Parcial vigente.

- * Características de la ordenación:

. "Uso industrial":	
- "Aprovechamiento edificatorio":	236.761 m²(t)
. "Dotaciones":	
- "Espacios libres" ("f.110"):	29.800 m²
- "Equipamiento comunitario" ("g.000"):	5.400 m²(p)

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

Con objeto de garantizar la obtención del suelo necesario para la ejecución del viario de carácter local, en el caso de que ello fuera necesario para una adecuada ordenación del Area "IB.13 Illarra", se actuará por "expropiación" en el ámbito AE."IB.14.3" de 174 m² de superficie aproximada, delimitado dentro del AR."SU.102".

A.I.U. "IB.15 ILLARRA BERRI" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 18.470 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * El Area de "Illarra Berri" incluye el núcleo residencial existente en la primera parte del "Camino a Igara", junto al que se viene desarrollando el Area Industrial de "Igara".
- * La ordenación propuesta persigue, como objetivo general, el mantenimiento y rehabilitación de la zona residencial existente, eliminando las interferencias de uso que se producen con el Area Industrial colindante, al mismo tiempo que se fijan las bases de los nuevos aprovechamientos posibles.

Asimismo, se plantea la dotación de "espacios libres" y "equipamiento comunitario" para el núcleo residencial, obteniéndose el suelo necesario para una parte de los mismos en el Area de Igara y ordenándolo en continuidad con el Area residencial.
- * Por lo que se refiere al sistema viario, se proyecta la transformación de los accesos a la propia Area y conexión con las limitrofes de "Igara" y "Campus Universitario Sur (II)", así como a la zona rural de "El Angel de la Guarda".
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/IB.15** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 18.470 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **15.820 m²(t)**
 - . Asignado al AR."SU.59":
"Uso de vivienda" -"a.300"-: **6.428 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, fuera del AR."SU.59":

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolida el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes fuera de la "unidad de ejecución".
- Se autoriza la disposición de "patios interiores" en parcelas "a.300", en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

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

IV / II
12.5 m.

- Condiciones particulares de uso:

Número de viviendas en la UE.
delimitada:

36 viv.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":

- **SUELO URBANO**
- **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.59"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, cuyo ámbito coincide con el de la UE."IB.15.1".
- Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.59":

0,8559 m²(t)("a.300")/m²

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

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

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

* Programa de Actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales, a cargo de los particulares en el ámbito de la UE."IB.15.1" será de 9,35 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.

- El resto de la aportación asignada al A.I.U. será a cargo del Ayuntamiento.

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

Ordenación viaria definida en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-.

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

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" consolidado: **6.342 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
(En UE."IB.15.1") **4.822 m²(t)**
 - . Nº de viviendas consolidado: **72 viv.**
 - . Nº de viviendas nuevo
(En UE."IB.15.1"): **36 viv.**
 - . Total nº de viviendas: **108 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **58,47 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
("Comercial" en "plantas bajas")
(Incluye "portales" de acceso a viviendas)
 - . "Aprovechamiento edificatorio" consolidado: **3.050 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
(En UE."IB.15.1")("computable" estimado): **1.606 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" ("f.110"): **3.240 m²**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Tanto las alineaciones como la "sección tipo" de las nuevas edificaciones se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.
- Deberá redactarse un "estudio de detalle" que determine la localización de las nuevas edificaciones y la definición de los espacios a urbanizar.

* Condiciones de dominio:

Se establecerán las servidumbres de uso público en superficie sobre las parcelas de "uso residencial" que se definen en el gráfico "3. Condiciones de dominio" de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se urbanizará la totalidad de los espacios de dominio y titularidad pública resultantes, es decir, la nueva ordenación viaria -en particular el nuevo acceso al Angel de la Guarda-, el vial preexistente y los espacios libres.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la UE."IB.15.1" de 10.760 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación, en la que se concentran la totalidad de los nuevos desarrollos residenciales. En relación con los terrenos de la finca "Zubiondo" incluidos en la citada "unidad de ejecución", se procederá, sin perjuicio de otras posibles soluciones, a su permuta por los situados al Norte de la edificación, calificados en el presente Proyecto como "a.300- Parcela residencial de edificación abierta".
- Para la solicitud de licencia de edificación en el ámbito de la "unidad de ejecución", deberá tramitarse y aprobarse previamente, además de los proyectos de Urbanización y Compensación establecidos, un "estudio de detalle" que precise y detalle la ordenación propuesta.

* Edificios fuera de ordenación:

Se señalan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

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

La urbanización de los espacios públicos en el ámbito de la UE."IB.15.1" se formulará a través de un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística, a formular por la Junta de Compensación.

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

* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación", del "proyecto de compensación" y del "proyecto de urbanización" exigidos en la UE."IB.15.1" se ajustará a los criterios establecidos con carácter genérico en las presentes Normas Urbanísticas.
- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

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

- Los titulares de derechos en la UE."IB.15.1" urbanizarán la totalidad de los espacios de dominio público comprendidos en la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.
3. Condiciones de dominio.

A.I.U. "IB.15 ILLARRA BERRI"

A.I.U. "IB.15 ILLARRA BERRI"

Parcelas de Nueva Edificación (U.E. 1)

A.I.U. "IB.16 IBAI" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 40.690 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Area, manteniendo la edificación residencial "aislada" y el "equipamiento escolar" existentes, y estableciendo las bases para la ordenación de nuevos aprovechamientos residenciales de iguales características.
- * Mejora del vial de acceso a la zona rural del Angel de la Guarda.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.500/IB.16** (Residencial de Edificación Aislada) **(Superficie: 40.690 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **3.077 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - * Parcelas "a.500":
Edificabilidad sobre "parcela": **0,20 m²(t)/m²(p)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Parcelas "a.500":
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "aleros" horizontales: **7.50 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**
 - . Parcelas "g.000":
 - Se consolidan el "aprovechamiento edificatorio", "perfil" y "altura de edificación" existentes en la "Ikastola Ibai".
 - Condiciones de parcelación:
 - . Parcelas "a.500":
Parcela mínima: **800 m²(p)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IB.16" (Cont.)

- Condiciones particulares de "uso">
 - . N° de viviendas por "parcela":
Parcelas "a.500":
 - Superficie de "parcela"
<1.500 m²(p): **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela"
≥1.500 m²(p): **2 viv./parc.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.60"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de esta "Norma Particular". Integran la citada "área de reparto" los TA."IB.16.1", "IB.16.2" y "IB.16.3".
 - Asimismo el resto de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" existentes en el Area constituirá, en cada caso, un "área de reparto" independiente en los términos establecidos en el artículo **2.2.2** del presente documento.
- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.60": **0,2000 m²(t)("a.500")/m²**

A.I.U. "IB.16" (Cont.)

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

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

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

- * Programa de actuación:

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

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

Se asigna este rango normativo a la calificación "g.000. Equipamiento comunitario" correspondiente a la parcela de la Ikastola Ibai.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- * Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

- . "Aprovechamiento edificatorio"
existente:
- . Nuevo estimado en parcelas
"a.500":

1.417 m²(t)

1.826 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IB.16" (Cont.)

. Total estimado:	3.243 m²(t)
. N° de viviendas existente:	9 viv.
. Nuevo estimado en parcelas "a.500":	9 viv.
. N° de viviendas total estimado:	18 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	4,4 viv./Ha.
* Dotaciones:	
. "Equipamiento comunitario" ("g.000"):	
* "Ikastola Ibai":	18.862 m²(p) / 4.790 m²(t)

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Ensanchamiento y mejora del vial existente.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

Previamente a la solicitud de licencias de edificación -sea de nueva edificación o ampliación de una ya existente- deberá garantizarse -bien mediante el correspondiente acuerdo de los propietarios afectados, bien mediante alguno de los mecanismos previstos al respecto en la legislación vigente- la cumplimentación por los propietarios de las cargas de urbanización establecidas, incluyendo tanto la cesión de los terrenos correspondientes como la ejecución de su urbanización.

* Condiciones de parcelación:

Sólo podrá edificarse disponiendo de la parcela mínima indicada, una vez deducidos los citados terrenos que en atención a su destino -vial, espacio libre- han de ser objeto de cesión al uso y dominio público.

En este sentido, sin perjuicio de los reajustes derivados entre otros aspectos de las cesiones antes citadas, se consolida la parcelación existente. Tan sólo en el supuesto de que, una vez deducidos los terrenos objeto de dichas cesiones, y ajustándose a las determinaciones establecidas al respecto, la parcela resultante disponga de una superficie superior a 4.000 m², podrá ésta ser dividida.

* Condiciones para la formulación de Proyectos de Obras de Urbanización:

Los proyectos de edificación definirán las obras de urbanización complementarias referidas al ensanchamiento y mejora del viario.

A.I.U. "IB.17 AUTOPISTA BILBAO-BEHOBIA (A-8)"
(Enlace de Ibaeta)

(SUPERFICIE: 11.600 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del enlace de la red viaria urbana con la Autopista Bilbao-Behobia, reorganizando los accesos a ésta desde Avda. de Tolosa y Avda. de Zarautz, directamente o a través de la glorieta de Zapatari.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA E.110/IB.17** (Autopista /S.G.) **(Superficie: 11.600 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Programa de actuación: **- EN EJECUCION**
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: **- Las obras de remodelación de la Avda. de Tolosa que le afectan serán financiadas por la Diputación Foral.**

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"-.
- * La ordenación se ajustará a los criterios que se definan en el Proyecto de Remodelación de la Avda. de Tolosa, a redactar por iniciativa conjunta de la Diputación Foral y el Ayuntamiento.
- * Se dispondrán dos carriles por sentido en el viaducto y ramales de acceso.

A.I.U. "IB.18 FUNDACION MATIA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 32.260 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de los usos de "equipamiento comunitario" de carácter privado existentes, manteniendo el nivel de ocupación superficial y volumétrica que presentan los edificios que los contienen.
- * Consolidación del Depósito de abastecimiento de agua localizado en el Area.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA G.000/IB.18** (Equipamiento comunitario /S.G.) **(Superficie: 30.430 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

15.622 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

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

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se consolidan los parámetros de "perfil" y "altura de la edificación" de los edificios existentes.

- Condiciones particulares de uso:

- . Se autorizan usos auxiliares de los predominantes, incluido el de vivienda con un máximo de dos (2) viviendas por parcela.
- . Se autoriza igualmente el uso de "infraestructuras de servicios" en la parcela ocupada por el depósito de abastecimiento de agua existente.

- * **ZONA E.120/IB.18** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 1.830 m²)**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "IB.18" (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**
- * Programa de actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

- * Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

- . Nº de viviendas existentes: **3 viv.**

- Dotaciones:

- . "Equipamiento comunitario":
"Fundación Matia": **17.280 m²(p) - 15.622 m²(t)**

- . "Infraestructura de Servicios":
"Depósito de Agua": **7.720 m²(t) - 2.400 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se consolidan las edificaciones existentes, autorizándose su transformación dentro del aprovechamiento asignado.
- * Dichas transformaciones no deberán superar en ningún caso la "altura" máxima y el "perfil de la edificación" existente, manteniendo igualmente su grado de ocupación.

A.I.U. "IB.19 ZAPATARI SUR" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 20.780 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Reordenación del sistema viario, dentro de las previsiones de transformación general de la Avenida de Tolosa, que incluye, además del cambio de sección de la propia avenida, la construcción de la Glorieta de Errotaburu y la modificación del acceso a la Avenida de Zarautz como consecuencia de la introducción de la glorieta en ese punto.
- * Desarrollo de dos edificaciones destinadas a "usos terciarios"; una de ellas en la parcela resultante entre la Glorieta de Errotaburu y el Enlace de la Autopista, y la otra en terrenos situados al Sureste de la citada Glorieta colindantes con el Area de Sesiotegi.
- * Reordenación de las edificaciones y usos existentes, eliminando aquéllos que resulten incompatibles con las nuevas previsiones referidas al entorno.
- * Ratificación del "Convenio" suscrito entre el Ayuntamiento y "Caja Laboral Popular, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada", con fecha de 10 de Abril de 1991, en el que se especifican las condiciones de gestión y financiación aplicables en el desarrollo de la "unidad de ejecución" que incluye los terrenos de su propiedad.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA C.000/IB.19** (Terciarios Diversos)

(Superficie: 7.790 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":	15.850 m²
- Asignado al AR."SU.61":	
. "Uso terciario" -"c.000"-:	13.500 m²(t)
- Asignado al AR."SU.62":	
. "Uso terciario" -"c.000"-:	2.250 m²(t)
- Asignado al AR."SU.63":	
. "Uso industrial" -"b.200"-:	100 m²(t)

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación":
 - En la UE."IB.19.1" delimitada será de **VI / III**, autorizándose **XI** plantas sobre rasante en un máximo del 30% de la parcela edificable, en la colindancia con la Glorieta de Errotaburu.
 - En la UE."IB.19.2", será de **IV / III**, autorizándose la construcción de una quinta planta sobre rasante en un máximo del 50% de la "parcela ocupada".
 - El "perfil" máximo para la UE."IB.19.3" será de **II** plantas sobre rasante exclusivamente.
 - "Retiros":
 - **25,00 m.** (Eje "Avda. de Tolosa")
 - **12,50 m.** (Eje "Avda. de Zarautz")
- Condiciones particulares de uso:
 - . Uso característico:
 - "**Usos terciarios**" (En sus categorías de "uso hotelero", "usos comerciales", "uso de oficinas", "recreativos" -"cines"- y de "usos terciarios diversos").
 - . Usos autorizados:
 - "**Industria**". De 1ª, 2ª y 3ª categoría, exclusivamente en las condiciones establecidas en el apartado "**III**. Ordenación Pormenorizada".
 - "**Garaje**" (categorías 2ª, 3ª y 4ª) en sótano y semisótano.
- * **ZONA E.110/IB.19** (Carreteras /S.G.) **(Superficie: 10.350 m²)**
- * **ZONA E.120/IB.19** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 2.640 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.61"**, **AR."SU.62"** y **AR."SU.63"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-

- Las citadas "áreas de reparto" están configuradas, respectivamente por la UE."IB.19.1", los "terrenos aportados" UE."IB.19.2" y la UE."IB.19.3".

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.61":
- . AR."SU.62":
- . AR."SU.63":

3,4090 m²(t)("c.000")/m²
1,4062 m²(t)("c.000")/m²
0,0925 m²(t)("b.200")/m²

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

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

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

* Programa de actuación:

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

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

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

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de la UE."IB.18.1" será de 221,02 M.Ptas. de conformidad con lo estipulado en el Convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento con fecha 10 de Abril de 1991 y en las condiciones de actualización y forma de pago que en el mismo se establecen.

- Financiación de las obras de reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa y de la Glorieta de Errotaburu a cargo de la Diputación Foral.

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:

- "Usos terciarios":

("Aprovechamiento edificatorio):

. UE."IB.19.1" (Parcela "c.000.1");

13.500 m²(t)

. TA."IB.19.2" (Parcela "c.000.2");

2.250 m²(t)

- "Usos industriales":

("Aprovechamiento edificatorio):

. UE."IB.19.3" (Parcela "b.200");

100 m²(t) (Edificación "cerrada" sin considerar la posible cubrición de los "postes" de abastecimiento).

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Las alineaciones de la edificación prevista en las parcelas "c.000.1" y "c.000.2", se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación" perteneciente a la presente Norma Particular.
- * Se autoriza la implantación de **"Usos industriales"** de 3ª categoría en su modalidad de "talleres de reparación de vehículos y maquinaria" en la "planta baja" de la edificación prevista en la UE."IB.19.2", siempre que la compatibilidad de aquellos con el "uso característico" esté suficientemente garantizada a juicio del Ayuntamiento.
- * La zona de "uso industrial" ("b.200") calificada, se destinará de forma exclusiva a la modalidad de "estación de servicio".
- * En el interior de las parcelas destinadas a "usos terciarios", deberá disponerse una dotación de **una (1) plaza de garaje** por cada **33 m²(t)** ordenados; en el supuesto de que ello no resultase posible, la dotación mínima en el interior de las citadas "zonas" será en cualquier caso de una (1) plaza por cada 100 m²(t) ordenados, y se deberá garantizar fehacientemente la resolución del déficit correspondiente en el entorno próximo.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

La intervención urbanizadora más importante en el Area es el reacondicionamiento de la calzada de la Avenida de Tolosa, que incluirá la construcción de la Glorieta de Errotaburu, y el reacondicionamiento de la Avenida de Zarautz, como consecuencia de la modificación del ramal de salida desde la Autopista y del reajuste de rasantes a que obliga la construcción de la glorieta.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Con el objeto de facilitar la gestión del Area condicionada por las circunstancias específicas de ordenación que concurren en la misma y por la necesidad desde el punto de vista del interés público de una rápida resolución del proceso que posibilite la inmediata ejecución de las importantes intervenciones propuestas sobre el sistema viario, se propone la delimitación de cuatro ámbitos de gestión diferenciados (Plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución"):
 - . **"Unidad de ejecución" UE."IB.19.1"** de 3.960 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la "propiedad", al que se hace referencia en la presente Norma Particular.
 - . **"Unidad de ejecución" UE."IB.19.3"** de 1.200 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
 - . Por su parte, en la **UE."IB.19.2"**, de 3.200 m² de superficie, se actuará mediante "expropiación".

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

En su caso, podrán ser aplicados mecanismos convenidos o acuerdos con los propietarios de los terrenos y edificaciones afectados, -no solo en el citado ámbito sino también en terrenos limítrofes destinados al Sistema General Viario-, con la posibilidad de que el justiprecio correspondiente a los titulares de los terrenos y edificaciones actualmente existentes, se satisfaga mediante la adjudicación de parcelas edificables o edificaciones resultantes en la "unidad de ejecución", destinadas, si ello fuese posible, a "usos" actualmente desarrollados, y en caso contrario a otros autorizados.

- . Igualmente se delimita el "ámbito de expropiación" **AE."IB.19.4"** de 7.720 m² de superficie, con objeto de obtener para el dominio público, diversos terrenos calificados como "sistema general viario".
- La solicitud de licencia de edificación en las UE."IB.19.1" y "IB.19.2" queda condicionada a la previa presentación y aprobación de los proyectos de obras de urbanización correspondientes.
- La solicitud de licencias de edificación en el ámbito de la UE."IB.19.2" quedará condicionada a la previa formulación y aprobación de un "estudio de detalle".
- Además, la concesión de licencias de edificación en la UE."IB.19.1" se condiciona al cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el Convenio suscrito con fecha 10 de Abril de 1991 entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y "Caja Laboral Popular".

* Construcciones "fuera de ordenación"

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones que se señalan en el Plano nº 4 de la presente Norma Particular.

* Condiciones para la formulación de Proyectos de Obras de Urbanización.

- La Glorieta de Errotaburu y el reacondicionamiento de las Avenidas de Zarautz y Tolosa se ejecutarán como parte del proyecto de obras a formular por iniciativa conjunta de la Diputación Foral y el Ayuntamiento.
- La urbanización de los espacios situados en las UE."IB.19.1" y "IB.19.2" no afectados directamente por las obras mencionadas en el párrafo anterior se definirán a través de proyectos de obras ordinarias a formular por los titulares de derechos de ambas "unidades de ejecución".
- Los terrenos afectados por la UE."IB.19.3" se urbanizarán a través de un "proyecto de obras" complementarias a la edificación.

A.I.U. "IB.19" (Cont.)

* Programa de ejecución:

- La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" y del "proyecto de compensación" exigidos en las UE."IB.19.1" y UE."IB.19.3" delimitadas se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo se establece un plazo de **nueve (9) meses** para la iniciación de los "expedientes expropiatorios" correspondientes a la AE."IB.19.4" y la UE."IB.19.2".

- Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.

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

La urbanización de los espacios situados en las "unidades de ejecución" delimitadas, no afectados directamente por las obras generales citadas en el epígrafe "3", correrán a cargo de los titulares de derechos de las mismas.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.19 ZAPATARI SUR"

ANCHURA PERO WORD SÓLO PERMITE UN MÁXIMO DE 55,87cm

A.I.U. "IB.19 ZAPATARI SUR"

A.I.U. "IB.20 IZA" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 69.521 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo de una nueva zona residencial, integrada por viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial u otro régimen de Protección Pública, y una importante superficie dedicada a "usos terciarios".
- * Consolidación del edificio del Hospital Geriátrico existente, que vendrá a formar parte integrante de la ordenación, acogiendo parte de los citados usos.
- * Remodelación del vial de acceso al Geriátrico como parte del nuevo vial Ibaeta-Aiete-Amara y reordenación del tramo correspondiente de la Avenida de Zarautz como parte de la conexión entre la Glorieta de Errotaburu y el acceso a la Autopista.
- * Configuración de un conjunto edificatorio armónico en la Plaza de Errotaburu, a modo de puerta de acceso a la ciudad, que alojará una importante dotación de techo edificable destinada a "usos terciarios", del cual forman parte asimismo diversas construcciones pertenecientes a las Areas "IB.19 Zapatarí Sur" y "IB.22 Errotaburu".
- * Las citadas previsiones han sido incluidas en el Plan Parcial (Aprobación definitiva 2/11/1994) formulado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, titular de la mayor parte de los terrenos pertenecientes al Area, actualmente en fase de tramitación.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/IB.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 55.306 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: 42.032 m²(t)
 - . "Edificabilidad zonal": 0,76 m²(t)/m²

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IB.20" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * "Perfil de edificación":
VI / II en el frente a la Avda. de Zarautz
IV / II en el resto del Area con excepción del edificio "Geriatrico" que se consolida.
 - * "Retiros":
 - La línea de edificación deberá separarse respecto de la Avda. de Zarautz, una distancia de 12,50 m. medida desde su eje.
 - Condiciones particulares de uso:
 - . "Usos terciarios":
 - Se destinará a "usos terciarios" un máximo de **10.000 m²(t)**.
 - Dentro del citado "aprovechamiento", se autoriza la implantación de "usos comerciales" de "5ª categoría" con un máximo de 5.850 m²(t).
 - . "Uso de vivienda":
 - Nº de viviendas:
 - Régimen de promoción:
 - **350 viv.** (61,91 viv./Ha)
 - "Protección Pública"
- * **ZONA E.120/IB.20** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 14.215 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo: - **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "EN EJECUCION"**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - La presente A.I.U."IB.20" constituye el "área de reparto" independiente **AR."UP.6"**.
 - "Aprovechamiento tipo": **0,6046 m²(t)("A.300")/m²**
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

A.I.U. "IB.20" (Cont.)

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de derechos en el ámbito del A.I.U. será de 38,69 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.
- El tramo del Vial Ibaeta-Aiete-Amara incluido en el Area será financiado al 50% por los titulares de derechos en el Area y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- El relleno de la vaguada por la que discurre la vía del ferrocarril a Bilbao será financiada por el Ayuntamiento.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada serán las definidas por el mencionado Plan Parcial.
- * El trazado y diseño del Vial Ibaeta-Aiete-Amara se ajustará a lo establecido por el Proyecto de Trazado formulado por el Ayuntamiento.
- * Se dispondrá de una dotación de garaje de **1 plaza por cada 33 m²(t)** destinado a "usos terciarios", con independencia de la que exige reglamentariamente para el resto de los usos.
- * El edificio "Geriatrico" consolidado, podrá ser destinado exclusivamente a "usos de vivienda" y "usos terciarios".

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

A.I.U. "IB.21 SESIOTEGI" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 10.140 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de la edificación existente excepción hecha del caserío Sesiotegi y del edificio y añadidos anejos.
- * Nueva edificación en las parcelas libres con una tipología de bajo desarrollo.
- * Resolución de los créditos derivados de los convenios suscritos para la adquisición de los terrenos afectados por la Variante de Donostia-San Sebastián, siempre que aquéllos afecten a terrenos incluidos en el ámbito del Area.
- * Cierre de la penetración directa desde la Avenida de Tolosa hacia la Avenida de Zarautz, la cual queda convertida en vial de acceso local.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.400/IB.21**

(Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 9.340 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio" zonal⁽¹⁾:

3.486 m²(t)

* Asignado al AR."SU.64":

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

1.137 m²(t)

* Asignado al AR."SU.65":

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

1.235 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

* En las UE. delimitadas:

- "Edificabilidad sobre finca aportada":

0,35 m²(t)/m²

* Fuera de las UE. delimitadas:

- "Edificabilidad sobre "parcela edificable":

0,35 m²(t)/m²(p)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

A.I.U. "IB.21" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * En la UE."IB.21.1"
 - "Perfil de edificación": **III(b) / I**
 - "Altura de edificación": **11,00 m.**
 - "Retiros": **5 m.**
 - * En la UE."IB.21.2" y fuera de las UE.:
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
 - "Retiros": **5 m.**
- Condiciones de parcelación
 - . Fuera de las UE. delimitadas:
 - * Superficie de "parcela" mínima: **500 m²(p)**
- Condiciones particulares de uso:
 - . En las UE. delimitadas:
 - * Nº de viviendas en cada UE.: **6 viv.**
 - . Fuera de las UE. delimitadas:
 - * Nº de viviendas por "parcela":
 - Superficie de "parcela" <1.000 m²(p): **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" ≥1.000 m²(p): **2 viv./parc.**
- Edificación existente:
 - Se consolida a todos los efectos la edificación existente que no cumple las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.
- * **ZONA E.110/IB.21** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 800 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

A.I.U. "IB.21" (Cont.)

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.64"** y **AR."SU.65"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.

- Los terrenos incluidos en dichas "áreas de reparto" son coincidentes respectivamente con los de las UE."IB.21.1" y UE."IB.21.2".

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."SU.64":

0,3500 m²(t)("a.400")/m²

. AR."SU.65":

0,3500 m²(t)("a.400")/m²

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

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

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

* Programa de Actuación:

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

A.I.U. "IB.21" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:	1.114 m²(t)
. Nuevo en parcelas "a.400":	
- En UE."IB.21.1":	1.137 m²(t)
- En UE."IB.21.2":	1.235 m²(t)
. N° de viviendas nuevo:	
- En UE."IB.21.1":	6 viv.
- En UE."IB.21.2":	6 viv.
. N° de viviendas existente:	4 viv.
. Total n° de viviendas:	16 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	17,13 viv./Ha

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Las alineaciones de las nuevas edificaciones previstas en el ámbito de la UE."IB.21.1" se definen en el gráfico "2. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

- En el caso de la UE."IB.21.2", deberá formularse un "estudio de detalle" que defina las alineaciones y rasantes de la edificación prevista.

* Condiciones de dominio:

Se mantendrá la servidumbre de paso existente en el vial de acceso a Sesiotegi Berri.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

A.I.U. "IB.21" (Cont.)

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * El proyecto de reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa afecta al Area, cerrando la penetración desde aquella a la Avenida de Zarautz.
- * Adecuación del vial de acceso a Sesiotegi-Berri.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-, las "unidades de ejecución" UE."IB.21.1" de 3.250 m² de superficie y UE."IB.21.2" de 3.530 m² de superficie, ambas a desarrollar por el Sistema de Compensación.
 - A los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico correspondiente, los terrenos del Area afectados por los Convenios suscritos para la adquisición de los terrenos afectados por la Carretera-Variante de Donostia-San Sebastián -incluidos en la UE."IB.21.1"- serán considerados en igualdad de condiciones que los restantes del Area.
- * Construcciones "fuera de ordenación":

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro".
- * Programa de ejecución:
 - La presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" y del "proyecto de compensación" exigidos en las "unidades de ejecución" delimitadas se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la "propiedad", se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el "suelo urbano" por la legislación urbanística vigente.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":

Las obras de mejora del vial de acceso a "Sesiotegi-Berri" serán financiadas por los titulares de la UE."IB.21.1" en el tramo incluido en la misma.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.
2. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.21 SESIOTEGI"

A.I.U. "IB.21 SESIOTEGI"

A.I.U. "IB.22 ERROTABURU" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 109.600 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Area, así como de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial vigente ("aprobación definitiva" el 20 de Diciembre de 1989) y fundamentalmente en lo que se refiere a la "calificación pormenorizada" y a las "condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio".
- * La ordenación consolidada contempla un "uso característico" de "vivienda", complementado con una importante proporción de "usos terciarios" que, junto con los previstos en otras Areas adyacentes, supongan una alternativa al Centro Urbano en este tipo de actividades, al mismo tiempo que por su localización y formalización arquitectónica confieran características singulares a este punto de acceso a la ciudad.
- * Reordenación de la Avenida de Tolosa dentro de las previsiones de su transformación general, que incluye, además del cambio de sección de la propia Avenida, la construcción de la Glorieta de Errotaburu como elemento viario de acceso al propio barrio y a otras Areas limítrofes.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/IB.22

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 102.720 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

82.311 m²(t)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":

- **V / II**, con excepción de los dos edificios a ubicar junto a la glorieta, en los que se admitirá un perfil de **XI / III**.

- "Retiros":

- La línea de edificación deberá separarse de la Avda. de Tolosa en una distancia de **25 m** medidos desde su eje.

A.I.U. "IB.22" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:
 - . Nº de viviendas de "protección pública": **500 viv.**
 - . Nº de viviendas total: **634 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **62,5 viv./Ha.**
 - . "Usos terciarios":
 - Además del "uso comercial" en "planta baja" de las edificaciones residenciales, se destinará a "usos terciarios" una superficie de techo máxima de **18.000 m²(t)**.
- * **ZONA E.110/IB.22** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 6.880 m²)**

Las alineaciones y rasantes de la Avda. de Tolosa se ajustarán a las determinaciones del Proyecto de Trazado específico a redactar para su reacondicionamiento.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

A.I.U. "IB.22" (Cont.)

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

* Programa de actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- Contribución a la financiación de los Sistemas Generales de Ibaeta de acuerdo con lo establecido por el Plan Parcial vigente -78,51 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.

- El reacondicionamiento de la calzada de la Avenida de Tolosa y la Glorieta de Errotaburu se financiarán por la Diputación Foral.

- La urbanización complementaria del paseo de borde, no incluida en el ámbito del Plan Parcial aprobado - acera y carril/bici- será financiada por el Ayuntamiento.

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

El diseño y dimensionamiento de las infraestructuras, tanto viarias como de servicios, se adecuará a las necesidades del Area IB.24 "Zuatsu".

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

A.I.U. "IB.22" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada son las definidas en el Plan Parcial vigente, cuyas determinaciones, en caso de contradicción, se entenderán directamente sustituidas por la del presente Proyecto.
- * Características de la ordenación:
 - . "Uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio": **61.365 m²(t)**
 - "Nº de viviendas": **634 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **62,5 viv./Ha.**
 - . "Usos terciarios":
 - "Aprovechamiento edificatorio":
 - . "Uso comercial" en "planta baja": **2.946 m²(t)**
 - . "Uso terciario" en parcelas "c.000": **18.000 m²(t)**
 - . "Dotaciones":
 - "Espacios libres" ("f.110"): **14.960 m²**
 - "Equipamiento comunitario":
 - . Parcela "g.000.1" (Equip. social): **4.470 m²(p) - 6.705 m²(t)**
 - . Parcela "g.000.2" (Equip. escolar): **6.290 m²(p) - 3.800 m²(t)**
 - . Parcela "g.000.3" (Equip. deportivo): **2.540 m²(p) - 1.500 m²(t)**

A.I.U. "IB.23 EL INFIERNO" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 59.840 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Recuperación y regeneración de la zona industrial existente, notablemente degradada en la actualidad, a través de su reordenación general, con un adecuada red viaria y nuevas implantaciones de edificación de "uso industrial" junto a las existentes que se mantengan.
- * Resolución de los accesos al Area desde la Avenida de Tolosa, que se reacondicionará según el proyecto redactado para su transformación general.
- * Construcción de un vial de acceso a la colindante Area de "Zuatsu" por el sur, en continuidad de la red viaria de "El Infierno".
- * Canalización de la regata que atraviesa el ámbito y creación de una adecuada red de saneamiento.
- * Resolución del crédito derivado de los convenios suscritos para la adquisición de los terrenos afectados por la Carretera-Variante de Donostia-San Sebastián, siempre que aquéllos afecten a terrenos incluidos en el Area.
- * Todo ello por medio de un "plan especial de reforma interior" que desarrolle los criterios y determinaciones contenidos en la presente Norma Particular.
- * La financiación correspondiente al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la ejecución de los diversos elementos de urbanización previstos, proviene de las aportaciones para sistemas generales establecidas para las Areas de Intervención Urbanística del Plan General anteriormente vigente (Area de Ibaeta).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.100/IB.23 (Industrial Común)

(Superficie: 48.442 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾ :	40.550 m²(t)
- Asignado al AR."SU.66":	
. "Uso industrial" -"B.100"-:	24.620 m²(t)
. "Edificabilidad":	
- Asignada al AR."SU.66":	0,80 m²(t)/m²
- Fuera del AR."SU.66":	
. "Parcela gasolinera":	0,20 m²(t)/m²
. Resto de "parcelas":	1,00 m²(t)/m²

⁽¹⁾ Dato estimativo.
El "aprovechamiento" asignado al "área de reparto" tiene carácter normativo.

A.I.U. "IB.23" (Cont.)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Las que defina el P.E.R.I. a formular.

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

III / II
12 m.

- El Plan Especial correspondiente podrá consolidar las edificaciones industriales existentes que superen la altura y perfil de edificación citados.

* **ZONA E.110/IB.23** (Autopistas, Autovías y Carreteras / S.G.) **(Superficie: 11.398 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION:

- * Clasificación del suelo: **- SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.66"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente "Libro" - documento "B. Normas Urbanísticas"-

Los terrenos incluidos en dicha "área de reparto" son coincidentes con los del TA."IB.23.1".

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.66": **0,8000 m²(t)("B.100")/m²**

A.I.U. "IB.23" (Cont.)

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

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

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

* Programa de actuación:

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

- "Aprobación definitiva" del P.E.R.I. en el plazo máximo de **dos (2) años**.

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- La aportación para la financiación de Sistemas Generales a cargo de los titulares de derechos en el ámbito del A.I.U. será de 49,60 M.Ptas. actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991⁽¹⁾.

- El reacondicionamiento de la calzada de la Avenida de Tolosa se financiará por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- El "plan especial de reforma interior" a formular definirá las condiciones y las obligaciones del Area en la financiación de los gastos de cubrición y encauzamiento de la regata que la atraviesa.

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

A.I.U. "IB.23" (Cont.)

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

- * La ordenación viaria que se proyecte eliminará el cambio de sentido y salida de vehículos actualmente existente en dirección Donostia-San Sebastián.
- * Al mismo tiempo se orientarán las salidas del Area a través, bien de la Estación de Servicio existente, bien de la glorieta de Errotaburu.
- * Construcción de un vial de acceso al Area de "Zuatsu" por el sur, según el trazado que se indica en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente "Libro" -documento "B. Normas Urbanísticas"-.
- * Se resolverá adecuadamente la evacuación de aguas fecales hasta el colector general y se canalizará la regata existente.
- * El "plan especial de reforma interior" a formular incluirá las propuestas necesarias de resolución del crédito derivado de los Convenios suscritos para la adquisición de terrenos afectados por la Variante de Donostia-San Sebastián, incluidos en el Area y aún pendientes de resolución. A tales efectos, y con el fin de asignárseles el aprovechamiento edificatorio correspondiente, dichos terrenos serán considerados en igualdad de condiciones que los restantes del Area.

III - ORDENACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de ordenación pormenorizada, incluyendo las referentes a la Calificación pormenorizada, a las Obras de Urbanización e Infraestructuras y a las Condiciones Jurídicas de Gestión y Ejecución, serán definidas por el Plan Especial de Reforma Interior a redactar, que se ajustará, desarrollándolas, a las determinaciones incluidas en el apartado "II.- Régimen Urbanístico General" anterior.
- * El "plan especial de reforma interior" a redactar concretará el número y delimitación de las "unidades de ejecución" a establecer, así como el Sistema de Actuación a aplicar en cada una de ellas.

A.I.U. "IB.24 ZUATSU" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 142.700 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Creación de una nueva zona de "uso industrial" destinada a la implantación de modalidades no contaminantes, encuadradas en lo que ha venido a denominarse "Alta Tecnología" o "Investigación y Desarrollo", que vinieran a complementar la función de un "Centro de Formación de Empresas e Innovación Tecnológica" a implantar igualmente en el Area.
- * En base a los citados criterios ha sido formulado el Plan Parcial para el desarrollo del Area.(Aprobación definitiva 29/11/1994).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA B.200/IB.24 (Industria Especial) (Superficie: 142.700 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

* "Uso industrial" -"B.200"-:

74.204 m²(t)

. "Edificabilidad zonal":

0,52 m²(t)/m²

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* "Perfil de edificación":

III / I

* "Altura de edificación":

12,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

- Se destinará al "uso industrial" exclusivamente en aquellas modalidades compatibles o complementarias a la función a desempeñar por el "Centro de Formación de Empresas e Innovación Tecnológica" que se implanta.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del suelo:

- **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "EN EJECUCIÓN"**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "IB.24" (Cont.)

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**
- * Sistema de actuación: - **EXPROPIACION**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto": - La presente A.I.U. constituye el "área de reparto" independiente **AR."UP.7"**.
 - "Aprovechamiento tipo": **0,5200 m²(t)("B.200")/m²**
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

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

El Plan Parcial resolverá y definirá el acceso rodado al Area "IB.25 Colegio Eskibel".

A.I.U. "IB.25 COLEGIO ESKIBEL" (Ibaeta)

(SUPERFICIE: 47.180 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Posibilitar el desarrollo de las instalaciones del Colegio Eskibel y coordinar el trazado de sus accesos, límites e infraestructuras con los del Area colindante de Zuatsu de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los titulares del Area el 15 de Abril de 1991, cuyo contenido se ratifica.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA G.000/IB.25 (Equipamiento Comunitario) (Superficie: 47.180 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

7.548 m²(t)

. "Edificabilidad zonal":

0,16 m²(t)/m²

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* "Altura de edificación":

10,00 m.

- Condiciones particulares de uso:

. Se autoriza la existencia de una (1) vivienda para el conserje/vigilante de la finca.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:

- SUELO URBANO

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL

* Programa de Actuación:

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "IB.25" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

Se ratifica lo establecido en el Convenio suscrito por D. Xabier Albistur Marin, Alcalde del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, con D. Manuel González Arregi, en representación de "Centros Sociales y Educativos, S.A.", con fecha de 15 de Abril de 1991.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

"Equipamiento comunitario"
(Titularidad privada):
Parcela "g.000":

47.180 m² - 7.548 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las edificaciones del Area se situarán apoyadas a ambos lados del vial existente y de su prolongación hasta el límite suroeste de la misma. El gráfico "1. Condiciones de edificación" adjunto define la "parcela edificable" y las alineaciones de una primera ampliación del actual Colegio.

* Las cornisas de las nuevas edificaciones no podrán sobrepasar la cota del alero del edificio existente.

* Con excepción de la ampliación prevista en el presente Proyecto será necesaria la redacción previa de un "estudio de detalle" para determinar la localización de las restantes nuevas edificaciones y la definición de espacios a urbanizar.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Tanto el acceso viario como el saneamiento del Area se adecuarán a las previsiones que al respecto defina el Plan Parcial del Area "IB.24 Zuatsu".

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.I.U. "IB.25" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Serán de aplicación las estipulaciones contenidas en el "convenio urbanístico" suscrito entre el Ayuntamiento y los titulares del Area el 15 de Abril de 1991.
- Se cederán al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, de forma convenida, gratuitamente y libre de cargas, los terrenos propiedad de "Centros Sociales y Educativos S.A." incluidos en el ámbito del Area "IB.24 Zuatsu".
- La concesión de licencias de Construcción en el Area quedará condicionada a la aprobación del "estudio de detalle" que defina y precise la ordenación propuesta, excepción hecha de la ampliación prevista en el presente Proyecto.
- Se autorizará el relleno de terrenos dentro del Area como consecuencia del relleno general de la vaguada de Zuatsu y en su misma rasante.

En el supuesto de que proceda superar el nivel citado, será ejecutado previa definición de las partes afectadas del uso o utilización de la zona rellenada.

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

Las obras de urbanización se determinarán mediante proyectos específicos de obras ordinarias o de forma complementaria a los proyectos de edificación que se redacten.

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

- Todas las obras de urbanización exteriores al ámbito del Area, se considerarán como cargas propias del Area "IB.24 Zuatsu", que fundamentalmente incluyen el acceso rodado y las infraestructuras de servicios.
- Igual consideración tendrán las obras correspondientes al cierre de la finca del Colegio Eskibel en la parte lindante con los terrenos de la cesión mencionada, así como el relleno y urbanización de la zona afectada en el Area por el relleno general de la vaguada.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "IB.25 COLEGIO ESKIBEL"

ANEXO TRANSCRIPCIÓN DE LOS EPIGRAFES 3 Y 3.1 DEL DOCUMENTO "C. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO" DE LA MODIFICACION DEL P.G.O.U. REFERIDA AL AREA DE IBAETA

3.- ESQUEMA DE FINANCIACION PUBLICA Y CRITERIOS DE DISTRIBUCION DE CARGAS URBANISTICAS

La financiación de un planeamiento urbanístico plantea problemáticas distintas según se refiera a las Administraciones Públicas o a la participación de la propiedad del suelo que recibe los beneficios directos de dicho planeamiento. En el primer caso el problema es la distribución de los compromisos de financiación entre Administraciones que no tienen campos competenciales normativamente deslindados en la mayor parte de las actuaciones. En el segundo se trata de instrumentar en cada caso las obligaciones genéricas, que para el Suelo Urbano y la financiación de los Sistemas Generales establece la Ley del Suelo.

El esquema de financiación del desarrollo urbano de Ibaeta por parte de las Administraciones Públicas se basa en la participación tendencial más usual en los años recientes. Así se propone la financiación por parte de la Diputación del 75% de la Red Viaria General que en la actualidad forma parte de su Red de Carreteras; la financiación del 50% del Saneamiento General a cargo de la Confederación Hidrográfica del Norte, y la gestión y financiación de las intervenciones de reurbanización en Suelo Urbano por el Ayuntamiento. En el proceso de aprobación definitiva las diferentes Administraciones indicarán en qué medida pueden asumir los compromisos generales de financiación derivados del planeamiento y los específicos contenidos en el Programa de Actuación.

Asimismo, el Proyecto, toma en consideración y cumplimenta el mandato expreso establecido por el epígrafe 3 del Artículo 63 del vigente Reglamento de Planeamiento⁽¹⁾, repercutiendo sobre los nuevos desarrollos a realizar el costo no financiado por las Administraciones citadas anteriormente, de la transformación, en el ámbito de Ibaeta, de las infraestructuras viaria y de saneamiento con carácter de sistema general.

En efecto, dicha transformación resulta motivada de forma directa y exclusiva por los nuevos desarrollos propuestos en el Area, por lo que debe considerarse como "**de interés**" para el conjunto de los territorios afectados y repercutido su costo en la parte señalada -25% de la red viaria y 50% de la red de saneamiento- a los propietarios de los mismos.

3.1 - INFRAESTRUCTURAS BASICAS: REDES VIARIAS Y DE SANEAMIENTO

- 1.- Las transformaciones infraestructurales estrictamente necesarias para hacer posible materialmente el desarrollo urbanístico del Area de Ibaeta se centran en la red viaria y la red de saneamiento, ya que la red de distribución de agua en el Area ha sido ya construida y financiada en años recientes por el Ayuntamiento, tras la realización del depósito de Matía.

⁽¹⁾ "Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse **obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General**, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, **habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación**". [Esta última disposición se corresponde con el artículo 155 de la vigente Ley del Suelo -Texto Refundido de 1992-].

2.- Las intervenciones sobre la red viaria con carácter de sistema general son las siguientes:

- Ampliación de calzada y reacondicionamiento del eje Avda. de Zumalakarregi/Avda. de Tolosa, el cual incluye la nueva construcción o reforma de las intersecciones principales que se proyectan sobre el mismo.
- Acondicionamiento de los bordes laterales del eje Avda. Zumalakarregi/Avda. de Tolosa, que incluye la creación de paseos y carriles-bici longitudinales, y, en casos específicos, viales de servicio.
- Construcción del nuevo vial Ibaeta/Aiete/Amara en el tramo que afecta al Area de Ibaeta.

Además, en la red viaria local, aparecen diversos elementos que cumplen funciones de acceso desde la red general a Areas diferentes de aquellas sobre las que se sitúan, por lo que deben considerarse de manera singularizada a los efectos de su programación en la medida en que condicionan la puesta en funcionamiento de las primeras, y, como consecuencia de ello, asimismo en algunos casos, a los efectos de la definición de la iniciativa de su ejecución y de su financiación que de acuerdo con el criterio genérico establecido por el Artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento, se imputa a las diferentes A.I.U. a las que el elemento da servicio, en proporción al "**interés**" estimado para las mismas.

3.- En la red básica de saneamiento se distinguen las siguientes intervenciones:

- Entubamiento de las Regatas de Añorga e Igara a su paso por el Campus Universitario. Esta obra incluye asimismo los colectores generales de fecales de la cuenca en sus dos márgenes.
- La denominada "1ª Fase de Saneamiento de Ibaeta", proyecto redactado por la Confederación Hidrográfica del Norte de España, que incluye la red de colectores generales del conjunto de Ibaeta - con excepción de los correspondientes al entubamiento de la Regata-, así como colectores locales de algunas Areas. Estos últimos no se imputarán al "Area de Reparto de Cargas" que más adelante se establece.
- La estación de pretratamiento de Olarain y el nuevo túnel de evacuación al mar. Aparte quedan sin incluir en la evaluación de costes del presente proyecto el emisario correspondiente o alternativamente, la estación depuradora a realizar en Tximistarri.

4.- Como ya se ha señalado en el epígrafe anterior, se prevé que la Diputación Foral de Gipuzkoa financiará el 75% del costo del reacondicionamiento de la Avenida de Tolosa y la Confederación Hidrográfica del Norte -M.O.P.U.-el 50% de la totalidad de las obras de la red de saneamiento de carácter general -esta última sin perjuicio de la solicitud Municipal, pendiente aún de una resolución definitiva, del incremento de dicha participación.

5.- De acuerdo con el mandato establecido por el Artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento, la parte no financiada por las Administraciones correspondientes de las infraestructuras básicas que cumplen una función prioritaria de servicio al conjunto de Ibaeta, englobada bajo la denominación de "Cargas de Urbanización de Sistemas Generales" se imputa a los diferentes desarrollos a realizar en el conjunto de Ibaeta con arreglo a los siguientes criterios:

- Se configura un "**Area de Reparto de Cargas**" constituida por la totalidad de las A.I.U. delimitadas en Ibaeta, con excepción de las A.I.U. 5.3.2. "Ciudad Jardín de Ondarreta" y 4.1 "Munto", que por su situación geográfica quedan marginadas del servicio directo por los elementos de infraestructura reseñados.

- Las cargas se distribuyen en el conjunto de dicha "Area de Reparto" con arreglo a los siguientes índices de ponderación:

* Aprovechamientos de Uso Residencial en venta libre:	K = 1.00
* Aprovechamientos de Uso Residencial objeto de protección pública:	K = 0.50
* Aprovechamientos de Uso Industrial en venta libre:	K = 0.75
* Aprovechamientos de Uso Industrial objeto de protección pública:	K = 0.00
* Aprovechamientos de Usos Terciarios:	K = 1.00
* Aprovechamientos de Equipamiento Comunitario de titularidad pública o privada:	K = 0.00

En el supuesto de que en las diversas Areas se reajusten o modifiquen los aprovechamientos edificatorios y los restantes criterios considerados en el presente documento a los efectos de aplicación de los mencionados índices de ponderación y de definición de las aportaciones correspondientes, las nuevas previsiones se adecuarán necesariamente a los citados índices y se redefinirán, en su caso, las aportaciones de las Areas afectadas.

- Las cargas definidas con arreglo a la ponderación citada se atribuyen a los propietarios de suelo en todos los casos en que el presente proyecto establece un potencial significativo de nueva edificación, considerándose que esta situación se produce en todas las Areas en las que se exige la formulación de planeamiento de desarrollo, así como en la totalidad de los casos en que se delimitan en el proyecto ámbitos de ejecución del planeamiento o se recogen en el mismo ámbitos ya delimitados.

En el caso de las Areas en las que se establece la obligación de la formulación de planeamiento, éste podrá eximir, total o parcialmente a las construcciones existentes de la obligación de aportación asignada, pero en tal caso, los propietarios de nuevos aprovechamientos deberán asumir proporcionalmente a los mismos el incremento consiguiente.

La parte de las cargas no imputada a los propietarios de suelo, será asumida por el Ayuntamiento.

- Las aportaciones de las Areas que cuenten con proyecto de equidistribución -Compensación o Reparcelación- definitivamente aprobado se ajustarán a los criterios y cantidades definidas en los mismos. En los restantes casos se considerarán definitivas, sin perjuicio de su actualización, las aportaciones consignadas en el presente documento.
 - El pago se efectuará en anualidades a lo largo del "Plan de Etapas" establecido en cada caso para la ejecución de la urbanización, realizándose el pago de la primera anualidad en un plazo de tres meses a partir de la aprobación del Proyecto de Gestión correspondiente, o documento que en su caso lo sustituyera, y los restantes, anualmente a partir de esa fecha. Dichas anualidades se actualizarán a partir de la presente fecha con arreglo a la evolución del I.P.C. o índice estadístico de similar contenido que eventualmente lo sustituyera.
 - El incumplimiento de los pagos establecidos se considerará como incumplimiento de obligaciones de urbanización exigidas para la concesión de licencias de edificación, por lo que el Ayuntamiento denegará las mismas en tanto la situación de impago no se subsane, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las fórmulas de apremio legalmente establecidas.
 - La aplicación de los criterios reseñados da lugar a la tabla de participación por A.I.U. en el "Area de Reparto de Cargas" que se recoge en la página siguiente.
- 6.- El resto de las infraestructuras básicas reseñadas, ya tengan carácter de sistema general o local, se imputa, bien a las A.I.U. afectadas directamente en su totalidad por ser **de interés** para las mismas,

o cuando su financiación no corresponde al A.I.U. sobre la que se sitúan, al Ayuntamiento, el cual se responsabiliza de su financiación repercutiendo su costo posteriormente sobre las A.I.U., beneficiadas en cada caso con arreglo a coeficientes que se estiman proporcionales al nivel de servicio que realizan las infraestructuras citadas a las mismas, de acuerdo con el principio establecido por el Artº 63.3 del Reglamento de Planeamiento al que se ha hecho referencia con anterioridad.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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