



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO DUODECIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"IGELDO" (IG)

**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 DUODECIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"IGELDO" (IG)

**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:

IGELDO

Pág.:

- A.I.U. IG.01	"Carretera del Faro"	1
- A.I.U. IG.02	"Torre Satrustegi".....	8
- A.I.U. IG.03	"Erregenea"	10
- A.I.U. IG.04	"Parque de Atracciones"	15
- A.I.U. IG.05	"Amezti"	19
- A.I.U. IG.06	"Pueblo de Igeldo"	26
- A.I.U. IG.07	"Igeldoko Zabalpena"	31

PLANOS (Escala: 1/2.000)

Este:

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

Oeste:

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

**Libro Duodécimo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Igeldo (IG)"**

A.I.U. "IG.01 CARRETERA DEL FARO" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 36.925 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos, y, soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del P.G.O.U. en el Area Este del Polígono 19 (Igeldo)", formulado como "modificación" del Plan General anteriormente vigente y "aprobado definitivamente" con fecha 28 de Abril de 1992, con el objetivo fundamental de contener el proceso de densificación del Area y el impacto paisajístico a que la misma estaba dando lugar en un territorio tan sensible en este aspecto como la "Bahía de La Concha".

Dicha densificación se había producido como consecuencia de la confusa regulación establecida para el Area por el Plan citado en su formulación originaria, cuyo efecto, habían agudizado las sentencias de los Tribunales recaídas al respecto en los años anteriores.

- * Dichos criterios son, básicamente, el mantenimiento del trazado viario y la "parcelación" existentes, y, la asignación genérica a dicha "parcelación" de un régimen de "Edificación Residencial Aislada" -viviendas "uni" y "bifamiliares" exclusivamente-, consolidando, sin embargo, las construcciones y los "aprovechamientos" que sobrepasan esas condiciones. Se consolida, asimismo, el "funicular de acceso al "Parque de Atracciones" -estación y trazado de "vías"-.
- * Se plantea, por otro lado, la regularización del régimen de titularidad de los espacios públicos -viario fundamentalmente, hasta el momento de titularidad privada-, y, la reparación y mejora de la urbanización -disposición de aceras en algunos tramos del vial existente, apertura de recorridos peatonales directos "en escalera", y, renovación de las redes de servicios urbanos- la cual, de acuerdo con el "convenio" suscrito al respecto con la "propiedad" del Area, se ejecutará y financiará por el Ayuntamiento.
- * Como parte de las intervenciones de mejora de la red peatonal, y, con el objetivo de abrir un nuevo recorrido directo "en escalera", se declara "fuera de ordenación" el edificio denominado "Villa Txiki", el cual deberá ser expropiado.
- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.500/IG.01** (Residencial de Edificación Aislada) **(Superficie: 36.925 m²)**

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

25.892 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Parcelas a.500":

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

III / I

12.00 m.

- Frente a viales públicos:

5,00 m. (Se autoriza, sin embargo, que los "sótanos" ocupen los espacios "bajo rasante" hasta la "alineación de parcela").

- Linderos comunes con otras "parcelas":

3,00 m. (En el caso de construcción simultánea en ambas "parcelas", se autoriza, sin embargo, la construcción adosada al lindero configurando una "medianera", con un límite máximo para el "frente de fachada" común resultante, de 16,00 m.. Los "sótanos" podrán llegar hasta el lindero en todos los casos).

- "Parcelas a.300" y "parcela e.220/IG.01":
. "Perfil" y "altura de edificación":

- Se consolidan en cada "parcela" las condiciones definidas por las construcciones existentes.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- . "Retiro":
 - Se aplicarán las mismas condiciones establecidas para las "parcelas a.500".

- . "Vuelos":
 - Se aplicarán las condiciones generales establecidas para las "parcelas a.300".

- Condiciones particulares de "uso":
 - . "Parcelas a.500"
(Nº de viviendas por "parcela"):
 - Superficie de "parcela" $\leq 1.000 \text{ m}^2$: **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" $> 1.000 \text{ m}^2$: **2 viv./parc.**

 - . "Parcelas a.300":
 - Nº de viviendas por "parcela":
 - En cada "parcela", se considerará como límite máximo el número de viviendas existente.

 - Otras condiciones:
 - En el resto de las condiciones de "uso" se aplicará el régimen general establecido para las "parcelas a.400".

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":
 - La finca "Villa Txiki" -TA."IG.01.1"- se incluye en el "área de reparto" **AR."SU.68"**.

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

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

- "Aprovechamiento tipo":

- . AR."SU.68":
- . "Areas de reparto" "no delimitadas"
de forma expresa:

0,1491 m²(t)("a.400")/m²

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

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

* Programa de Actuación:

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

* Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:

- No se proponen acciones con ese carácter.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las "parcelas a.500" definidas en la presente Norma Particular.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

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

* Características de la ordenación ⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":	
. Superficie de "parcelas".	
- "Parcelas a.500":	21.421 m²
- "Parcelas a.300":	9.861 m²
- Total:	31.282 m²
. "Aprovechamiento edificatorio" (Existente):	
- "Parcelas a.500":	10.150 m²(t) (118 m ² [t] "fuera de orden.")
- "Parcelas a.300":	14.870 m²(t)
- Total (Consolidado):	24.902 m²(t)
. N ^o de viviendas (Existente):	
- "Parcelas a.500":	22 viv. (1 viv. "fuera de ordenación").
- "Parcelas a.300":	104 viv.
- Total resultante:	125 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	33,9 viv./Ha.
- "Usos terciarios" ("Usos de hostelería" en "parcelas a.500"):	315 m²(t)
- "Sistema de Comunicaciones" ("Parcela e.220.4/IG.01"):	645 m² / 675 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Condiciones aplicables a la "parcela e.220.4/IG.01"

- Se consolidan en la "parcela e.220.4/IG.01" las condiciones de "uso" existentes.
- En el caso de cese del "uso de funicular", a los efectos de las citadas condiciones, la "parcela" citada se asimilará a una "parcela c.000 de Usos Terciarios Diversos", autorizándose la implantación en ella, de "oficinas", "usos hoteleros" y "usos de hostelería".
- En caso de sustitución de la edificación, se aplicará a la "parcela" el régimen general de las "parcelas a.500".

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * La intervención más relevante a señalar es la apertura del nuevo recorrido peatonal previsto - escalera de "Villa Txiki"-.
- * Asimismo se deberán renovar la urbanización y, eliminar los vertidos directos al mar de aguas residuales que se producen en la actualidad.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

- "Actuación asistemática".

- Se prevé una intervención "expropiatoria" para la adquisición del suelo necesario para la apertura de la nueva escalera proyectada -"Villa Txiki", TA."IG.01.1"-.

- * Condiciones de parcelación:

Se consolida la "parcelación" existente, no autorizándose agregaciones ni segregaciones de "parcelas" -gráfico "1. Parcelación" de la presente Norma Particular-.

- * Construcciones "fuera de ordenación":

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

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

Las obras previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

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

- Indemnización expropiatoria "Villa Txiki":

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

- Obras de urbanización:

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

- * Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

- 1.- Parcelación

A.I.U. "IG.02 TORRE SATRUSTEGI" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 49.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de "Torre Satrustegi" -1.722 m²(t)- y del arbolado existente en la finca circundante, en tanto que elementos fundamentales del paisaje de la "Bahía de la Concha".

Dichos elementos han sido objeto de declaración como "bien cultural" por resolución del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco de 20 de Junio de 1995.

- * Se autoriza, sin embargo, la construcción de algunos aprovechamientos residenciales adicionales -tipología de "Bajo Desarrollo"- en los terrenos del borde Sur del Area delimitada -vaguada que da acceso a "Erregenea"-, donde se producen menores afecciones sobre el paisaje y el arbolado.
- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, y, si bien de define, con carácter vinculante, desde el presente expediente, la "zonificación pormenorizada" del Area, se deberá formular un P.E.R.I. que asigne los aprovechamientos ordenados a las "parcelas" delimitadas, y estudie de manera específica los problemas de impacto visual y de afecciones al arbolado, resultantes.

Dicha definición incluye la "calificación" como "espacio libre" de "uso y dominio públicos", objeto de cesión obligatoria, de una franja de terreno entre el funicular del "Parque de Atracciones" y el "Parque de Erregenea" -25.520 m² de superficie estimada-, ocupada por arbolado intensivo en su mayoría y con fuertes pendientes, que posibilita un recorrido de "paseo" con unas condiciones paisajísticas singulares, desde la "Carretera del Faro" hasta el "parque" citado.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/IG.02** (Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: 48.692 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **7.304 m²(t)**

. "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,15 m²(t)/m²**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I**
- "Altura de edificación": **10,50 m.**
- "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones particulares de "uso":

. "Vivienda" (Intensidad máxima): **5,0 viv./Ha. (24 viv.)**

- * **ZONA E.120/IG.02** (Vías Urbanas / S.G.) (Superficie: 708 m²)

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto": - Aquella parte del Area "IG.02" que se califica como Zona "A.400. Residencial de Bajo Desarrollo", constituirá un "área de reparto" única e independiente -**AR. "SU. 69"**-.
 - "Aprovechamiento tipo" (AR"SU.69"): **0,1500 m²(t)("A.400")/m²**
- * Programa de Actuación:
 - Iniciativa de planeamiento: - No se determina.
 - Plazos de presentación y formulación planeamiento (Particulares): - **Tres (3) años** (Cuatrienio "I")
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - No se proponen acciones con ese carácter.

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

- Se asigna ese rango normativo a la "Zonificación Pormenorizada" de los "sistemas" "viario" y "de espacios libres" establecida en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente Libro.
- "**Torre Satrustegi**" y los terrenos de su entorno calificados como "**bien cultural**", quedan sujetos al régimen de protección específico establecido por la resolución del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco de 20 de Junio de 1995 por la que los mismos eran objeto de la citada calificación.

A.I.U. "IG.03 ERREGENEA" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 99.320 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las "parcelas" no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuyos "aprovechamientos" queden por debajo del asignado con carácter general.
- * Para el desarrollo de las "parcelas" no edificadas se delimita una "unidad de ejecución" - UE."IG.03.1 Txapaldegi Berri"- cuyos titulares deberán ceder a "dominio público" y urbanizar el nuevo vial proyectado en su ámbito. Dicho vial permite cerrar un "anillo" de acceso al conjunto del Area, conectándose con el que en la actualidad sirve de acceso a "Erregenea".
- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto. En el caso de la "unidad de ejecución" delimitada se deberá formular previamente el correspondiente "proyecto de gestión".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.400/IG.03 (Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: 97.766 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal" ⁽¹⁾:

28.693 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- "Parcelas a.400"

Edificabilidad sobre "parcela aportada" (Normativa):

0,15 m²(t)/m²(p) (Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente en las "parcelas" que superen esa "edificabilidad")

- "Parcela a.300.1/IG.03":

- Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo. No se han considerado los "aprovechamientos edificatorios" de las "parcelas" eventualmente subedificadas.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Parcelas a.400":
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Retiro": **5,00 m.**
 - "Parcela a.300.1/IG.03":
 - Se consolidan las condiciones definidas por las construcciones existentes.
- . Condiciones de parcelación:
 - Superficie de "parcela" mínima: **2.000 m².** (Se consolidan, sin embargo, las "parcelas" existentes con una superficie menor).
- Condiciones particulares de "uso" N1 de viviendas por "parcela":
 - . "Parcelas a.400":
 - **1 viv./1.500 m²(p)⁽¹⁾** (En las "parcelas" en las que esta condición no se cumpla, se consolida el número de viviendas existente. Asimismo, en aquellas "parcelas" existentes cuya superficie sea menor de 1.500 m² se autorizará la disposición de una vivienda).
 - . "Parcela a.300.1/IG.03":
 - Se considerará como límite máximo el número de viviendas existente.
- * **ZONA E.120/IG.03** (Vía Urbana / S.G.) **(Superficie: 1.554 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.**

⁽¹⁾ Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de "dominio público" establecidos.

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Los terrenos comprendidos en la "unidad de ejecución" **UE."IG.03.1"** se incluyen en el "área de reparto" **AR."SU.68"**.

- 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.68":

0,1491 m²(t)("a.400")/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.

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las "parcelas a.400" definidas en la presente Norma Particular.

A.I.U. "IG.03" (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":

. Superficie de "parcelas":

- Parcelas "a.400":	50.411 m²
- Parcela "a.300"/IG.03:	7.566 m²
- Total:	57.977 m²

. "Aprovechamiento edificatorio":

- "Parcelas a.400":

. Existente:	10.387 m²(t)
. Proyectado (UE."IG.03.1") ⁽²⁾ :	1.874 m²(t)

[Además de los 342 m²(t) existentes]

. Total resultante: **12.261 m²(t)**

- "Parcela a.300.1/IG.03"

(Existente): **15.742 m²(t)**

- Total: **28.003 m²(t)**

. N^o de viviendas:

- "Parcelas a.400":

. Existente:	49 viv.
. Proyectado (UE."IG.03.1") ⁽²⁾ :	8 viv.
. Total resultante:	57 viv.

- "Parcela a.300.1/IG.03"

(Existente): **70 viv.**

- Total resultante: **127 viv.**

. Intensidad del "uso de vivienda":

13.0 viv./Ha.

- "Usos terciarios"

("Parcela a.300.1/IG.03"): **690 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ No se han considerado los "aprovechamientos edificatorios" ni las "viviendas" de nueva edificación en otras "parcelas" eventualmente subedificadas.

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

- Dotaciones:

- . "Espacios libres"
- "Espacio libre f.110.1/IG.03"
("Parque de Erregenea"): **35.291 m²**

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

La única intervención urbanizadora prevista es la construcción del vial propuesto en la "unidad de ejecución "IG.03.1".

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" "IG.03.1" ("Txapaldegi Berri"), a ejecutar por el "sistema de compensación".

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

Las obras de urbanización previstas en la UE. "IG.03.1", se formularán a través de un "proyecto de obras ordinarias".

* Responsabilidad de financiación de las "cargas de urbanización" (UE."IG.03.1"):

Propiedad de la UE."IG.03.1".

* Plazos de ejecución:

- Formulación y presentación de "proyectos de gestión":

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo **2.4.2.** de las presentes Normas.

- Otras obligaciones urbanísticas:

Para el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "IG.04 PARQUE DE ATRACCIONES" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 34.760 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del "parque de atracciones" y de las instalaciones hoteleras existentes.
- * No se plantean de forma expresa acciones de nueva edificación o urbanización, si bien se prevé la posibilidad de un incremento del 10% del "aprovechamiento edificatorio" existente con el objeto de hacer posibles actuaciones de renovación de las instalaciones.
- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto.

Sin embargo, el Ayuntamiento, a la vista de las intervenciones propuestas, y, en el caso de que las mismas modifiquen la volumetría de las construcciones existentes, o, incidan en el paisaje de forma relevante, podrá condicionar la disposición de dichas edificaciones, o, incluso exigir la formulación de un "estudio de detalle" o un "plan especial", que garanticen que las mismas no producen impactos inadecuados.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA C.000/IG.04** (Usos Terciarios Diversos) **(Superficie: 34.760 m²)**

- Condiciones particulares de "edificación":
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **12.166 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Edificabilidad zonal" (Normativa): **0,35 m²(t)/m²**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Construcciones existentes: - Se consideran consolidadas.
 - Nuevas edificaciones:
 - . "Perfil de edificación": **III / II**
 - . "Altura de edificación": **12,00 m.**
 - . "Retiros": **5,00 m.**
- Condiciones particulares de "uso":
 - . "Usos característicos":
 - **"Usos hoteleros"**, **"usos recreativos"** (En todas sus modalidades), y, **"usos de hostelería"**. (Podrán incluir hasta un máximo de cuatro (4) viviendas auxiliares).
 - . "Usos autorizados":
 - **"Usos comerciales"**. (Exclusivamente como "usos auxiliares" o complementarios de los "usos característicos".
 - . "Usos prohibidos":
 - **"Usos residenciales"**. (Como "usos autónomos").
 - **"Usos industriales"**.
 - **"Usos rurales"**.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto": - El Area "IG.04" constituirá un "área de reparto" independiente, "no delimitada" de forma expresa, 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: - No se proponen acciones con ese carácter.

A.I.U. "IG.04" (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⁾:

- "Usos terciarios":

. Superficie de parcela:	34.760 m²
. Aprovechamiento edificatorio:	
- "Usos hoteleros" (Existente):	6.773 m²(t)
- "Usos recreativos" (Existente):	3.685 m²(t)
- "Usos auxiliares" (Existente):	312 m²(t) . (Oficinas y 3 viv.)
- Total (Existente):	10.770 m²(t)
- Nueva edificación autorizada:	1.396 m²(t)
- Total resultante:	12.166 m²(t)

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

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

"Actuación asistemática".

* Condiciones de parcelación:

Se consolida la "parcela" existente, no admitiéndose en ella segregaciones.

* Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "IG.05 AMEZTI" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 45.233 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos, y, soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Complemento de Determinaciones y Modificación de Elementos del P.G.O.U. en el Area de Amezti", formulado como "modificación" del Plan General anteriormente vigente y "aprobado definitivamente" con fecha 30 de Julio de 1991, con el objetivo fundamental de contener el proceso de densificación que se estaba produciendo en el Area.

Dicha densificación había tenido lugar como consecuencia de la confusa regulación establecida para la misma, tras la aprobación del citado Plan General, por las sentencias de los Tribunales recaídas al respecto.

- * Los criterios citados, son, básicamente, el mantenimiento del trazado viario y la "parcelación" existentes, y, la asignación genérica a esta última de un régimen de "Edificación Residencial Aislada" -viviendas "uni" y "bifamiliares" exclusivamente-.

Se consolidan, sin embargo, las construcciones y los "aprovechamientos" que sobrepasan esas condiciones, y, se plantea un reajuste en el trazado del vial, cuya conexión inferior con el "Camino de Tximistari" se elimina, rematándolo con un pequeño "fondo de saco", y, unas escaleras que deberán permitir la comunicación peatonal.

- * Se plantea, por otro lado, la regularización del régimen de titularidad del sistema viario -hasta el momento de titularidad privada-, estableciendo la titularidad pública del tramo inicial, correspondiente al "Camino de Tximistari", y, una "servidumbre de uso público" en el resto de su trazado.
- * En lo que respecta a la urbanización, se condiciona la nueva edificación a la construcción del "fondo de saco" y la escalera proyectados, si bien se ha considerado procedente eliminar la obligación de la formulación de los proyectos de "urbanización" y "reparcelación" establecidos en el expediente al que anteriormente se ha hecho referencia, difícilmente viables dados los antecedentes existentes, planteándose, alternativamente, la resolución de las obras señaladas como "obras complementarias" de la edificación de las parcelas directamente afectadas -todas ellas aún no edificadas-.

Asimismo, si se resultase necesario, se formulará el correspondiente expediente expropiatorio para garantizar la "servidumbre de uso público" establecida.

- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones establecidas.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.500/IG.05

(Residencial de Edificación Aislada)

(Superficie: 45.233 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

12.543 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
"Edificabilidad sobre parcela" (Normativa)⁽²⁾:

0,30 m²(t)/m²(p). (Se consolidan, sin embargo, los "aprovechamientos edificatorios" existentes en las "parcelas" en las que se supera la "edificabilidad" señalada).

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación":
- "Altura de edificación":
- "Altura" de "aleros" horizontales:
- "Retiros":

III / I
10,50 m.
7,50 m.
5,00 m.

. Condiciones de "parcelación"
Superficie de "parcela" mínima ⁽²⁾:

1.000 m²(p)

- Condiciones particulares de "uso"
Nº de viviendas por "parcela":

- . "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" ⁽²⁾
<1.500 m²(p):
 - Superficie de "parcela" ⁽²⁾
≥1.500 m²(p):

- 1 viv./parc.
- 2 viv./parc.

. "Parcelas a.400":

- En cada "parcela", se considerará como límite máximo el número de viviendas existente.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo. No se han considerado los "aprovechamientos edificatorios" de las "parcelas" eventualmente subedificadas.

⁽²⁾ Referida a la superficie "neta" de las "parcelas edificables", excluidos los viales de titularidad privada establecidos.

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos" no desarrolladas, ("Parcelas" "3" -**TA."IG.05.1"**-, "16" -**TA."IG.05.2"**-, y, "13", "22", "23", "24", y, "25" -**TA."IG.05.3"**-) constituirán el "área de reparto" **AR."SU.70"**.
 - 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.70": **0,3000 m²(t)("a.500")/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-.

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

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

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

Se asigna ese rango normativo a la Calificación Pormenorizada de las "parcelas a.500" definidas en la presente Norma Particular.

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":

. Superficie de "parcelas".

- "Parcelas a.500":

. Desarrolladas: **18.420 m²**

. Nuevo desarrollo

(3/13/16/22/23/24/25): **12.759 m²**

. Total "a.500": **31.177 m²**

- "Parcelas a.400": **8.495 m²**

- Total: **39.674 m²**

. "Aprovechamiento edificatorio":

- "Parcelas a.500":

. Existente: **5.508 m²(t)**

. Nueva edificación⁽²⁾: **3.827 m²(t)**

. Total "a.500": **9.335 m²(t)**

- "Parcelas a.400" (Existente): **3.208 m²(t)**

- Total: **12.543 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

⁽²⁾ No se han considerado los "aprovechamientos edificatorios" ni las "viviendas" de nueva edificación en las "parcelas" eventualmente subedificadas.

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

. N° de viviendas:	
- "Parcelas a.500":	
. Existente:	24 viv.
. Nueva edificación ⁽²⁾ :	12 viv.
. Total "a.500":	36 viv.
- "Parcelas a.400" (Existente):	23 viv.
- Total resultante:	59 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	13,0 viv./Ha.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

El vial de titularidad privada previsto queda sometido a servidumbre de "uso público" -circulación peatonal-, de acuerdo con lo establecido en el gráfico "1. Parcelación. Condiciones de dominio" adjunto a la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización del tramo final del vial privado y de la escalera de conexión con el "Camino de Tximistarri".

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución: **"Actuación asistemática"**.

* Condiciones de parcelación:

Se consolida con carácter normativo la "parcelación" de las "parcelas a.400" y de las "a.500" ya desarrolladas -aunque no hayan agotado el "aprovechamiento" asignado- establecida en el presente proyecto, no autorizándose en ellas agrupaciones o segregaciones. Las parcelas "4" y "5" del expediente de planeamiento anteriormente vigente -"a.400"- se considerarán a todos los efectos como una parcela unitaria.

En las "parcelas a.500" no edificadas -"parcelas" "3", "13", "16", "22", "23", "24", y "25"- se autorizan modificaciones de la "parcelación" que se ajusten las condiciones de "superficie de parcela", "mínima" establecidas.

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

Se formularán a través de "proyectos de obras complementarias" de las obras de nueva edificación.

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

Las obras de urbanización del vial de titularidad privada pendientes de ejecución se financiarán en su integridad por el conjunto de las "parcelas edificables" del Area, condicionándose la concesión de nuevas licencias de edificación a los compromisos de ejecución correspondientes.

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

* Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

IV.- GRAFICOS

1. Parcelación / Condiciones de dominio.

A.I.U. "IG.06 PUEBLO DE IGELDO" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 12.304 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * El Area está constituida por dos ámbitos diferenciados, el "Pueblo de Igeldo" propiamente dicho - Subárea "IG.061"-, y, las "Casas de la Obra Sindical" Subárea "IG.062". En ambos casos se consolida el desarrollo edificatorio existente, no autorizándose nuevas construcciones o ampliaciones.
- * La única modificación relevante propuesta sobre la situación urbanística actualmente existente, es la peatonalización del paso de la carretera a través del "casco", prevista como consecuencia del nuevo trazado proyectado para la misma como parte del desarrollo del Area "IG.07 Igeldoko Zabalpena". El desarrollo citado incluye, asimismo, algunas construcciones residenciales adicionales integradas en el conjunto urbano del "Pueblo", y, sobre el nuevo vial ya citado, aparcamientos y un pequeño "mirador" para los visitantes externos.

Esta propuesta pretende potenciar el carácter de "centro urbano" -centro residencial, de ocio y comercio- que en la actualidad cumple el "Pueblo" para el conjunto de las construcciones dispersas que configuran el "barrio".

- * El Area se clasifica como Suelo Urbano, autorizándose la "ejecución directa" de las previsiones del presente proyecto.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.100/IG.061

(Asentamiento Residencial Antiguo)

(Superficie: 10.760 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

6.990 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.

. Condiciones de regulación de la forma de la edificación:

- Se consolida en cada "parcela" la forma de las edificaciones existentes.

* ZONA A.300/IG.062 (Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 1.544 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

1.213 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Se consolida en la "parcela" ordenada el "aprovechamiento edificatorio" existente.

. Condiciones de regulación de la forma de la edificación:

- Se consolidan en la "parcela" ordenada los parámetros reguladores de la forma de la edificación que se deducen de las construcciones existentes.

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO.**

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL.**

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

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

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

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

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

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":	
. Superficie de "parcelas" (Existente):	
- "Parcelas a.100":	4.231 m²
- "Parcela a.300/IG.062":	1.200 m²
- Total "a":	5.431 m²
. "Aprovechamiento edificatorio (Existente):	
- "Parcelas a.100":	5.854 m²(t)
- "Parcelas a.300/IG.062":	1.213 m²(t)
- "Parcelas g":	143 m²(t)
- Total "a":	7.210 m²(t)
. N ^o de viviendas (Existente):	
- "Parcelas a.100":	27 viv.
- "Parcela a.300/IG.062":	12 viv.
- "Parcelas g":	2 viv.
- Total resultante:	41 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	33,3 viv./Ha.
- "Usos terciarios" ("Parcelas a.100") "Superficie de techo":	1.136 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres":	
- "f.110.1/IG.06" (Plaza lado Sur):	2.080 m²
- "f.110.2/IG.06" (Plaza lado Norte):	1.333 m²
- "f.110.3/IG.06" (Jardines Variante):	1.540 m²
- Total "f.110/IG.06":	4.953 m²
- Estándar:	120,8 m²/viv.
. "Equipamiento comunitario":	
- "g.000.1/IG.06" ("Iglesia de San Pedro de Igeldo"):	1.101 m² / 903 m²(t)
- "g.000.2/IG.06" ("Escuelas"):	240 m² / 593 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se consolidan las servidumbres de "uso público" sobre las "parcelas privadas", existentes de hecho en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reurbanización como espacio de "uso peatonal" predominante, de la Plaza, incluido el espacio ocupado por la Carretera en la actualidad, tras la construcción de la Variante, como parte del desarrollo del Area "IG.07 Igeldoko Zabalpena".

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de parcelación:

Se consolida la "parcelación" existente, no autorizándose la agrupación o segregación de "parcelas".

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

Las obras de urbanización propuestas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

* Responsabilidades de financiación de las "obras de urbanización":

Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

* Plazos de ejecución:

- No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización iniciativa Municipal. En cualquier caso, las mismas se condicionarán a la previa ejecución de la Variante.
- Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares, serán de aplicación los plazos y condiciones establecidos con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "IG.07 IGELDOKO ZABALPENA" (Igeldo)

(SUPERFICIE: 27.780 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se plantea en el Area un desarrollo residencial sobre los terrenos vacantes situados en el entorno del "Pueblo de Igeldo", en los que se propone una tipología de "Edificación Abierta" -a.300-, y la promoción de un 65% del "aprovechamiento" asignado bajo un régimen de "protección pública".

Las construcciones proyectadas deberán completar el conjunto edificatorio del "casco urbano" de Igeldo, y, se destinan, en principio, y, sin perjuicio de su adscripción -en la parte que se asigne a éste- a la política general de "vivienda" del Ayuntamiento, a dar respuesta a las necesidades en este aspecto de la población local del "barrio". Asimismo, se prevén "locales de uso comercial" que complementarán el carácter de pequeño "centro urbano", que en la actualidad posee el "Pueblo", el cual se pretende potenciar.

- El desarrollo del Area incluye, asimismo, la construcción de una "variante" al paso de la carretera actual por el "Pueblo", la cual debe eliminar el paso y aparcamiento de vehículos existente en la actualidad, permitiendo su "peatonalización" -acceso de vehículos de "residentes" y de "servicio" en régimen de "coexistencia"-; y, un "aparcamiento" para visitantes externos y un "mirador", adosados a la "variante".
- Las dotaciones de "espacios libres", "parque deportivo" y "equipamiento", se concentrarán en el entorno del "casco", de acuerdo con las previsiones establecidas en la presente Norma Particular. Entre ellas se se considerarán la cesión a "dominio público" de la casa "Itxas Aurre", incorporada al Area y en la actualidad ya destinada a "usos de equipamiento", y, la del suelo necesario para la ampliación del Cementerio.
- El Area se clasifica como Suelo Urbanizable (Cuatrienio "I"), por lo que deberá desarrollarse por medio de un "plan parcial", y queda incorporada, a los efectos de la definición del "aprovechamiento urbanístico" asignado a sus titulares, al "área de reparto" correspondiente al "cuatrienio" reseñado -"AR. UP.9"- .

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/IG.07

(Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 16.900 m²)

- Condiciones particulares de "edificación":

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":

6.760 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
"Edificabilidad zonal" (Normativa):

0,40 m²(t)/m²

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

III(b)/ II
10,50 m.

- Condiciones de "uso":

. Régimen de promoción:

- El 65% del "aprovechamiento edificatorio" asignado se destinará a "vivienda de protección pública" ("Coeficiente" medio máximo equivalente a V.P.O. 1,40/1,54).

. Intensidad máxima del "uso de vivienda":

60,0 viv./ Ha. (74 viv.).

. Intensidad del "uso comercial" (Máx. /mín.):

20% / 10% del "aprovechamiento edificatorio asignado (1.352 m²[t] / 676 m²[t]).

* ZONA E.120/IG.07 (Vía Urbana / S.G.)

(Superficie: 10.880 m²)

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

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANIZABLE.**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **PLAN PARCIAL.**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "areas de reparto": - El **Area "IG.07"** 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: - Financiación del 50% del coste de la construcción de la "variante" a cargo del Area (Coste estimado 78,5 M.Ptas.).

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

- * Afección por las servidumbres de la "Carretera de Igeldo" ("Línea de edificación" a 18,00 m. del borde exterior de la calzada).

No se admitirá la apertura de accesos rodados directos desde la carretera a las "parcelas edificables".

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

* La Zonificación Pormenorizada que establezca el "plan parcial" deberá ajustarse obligatoriamente a las determinaciones establecidas de forma expresa en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" del presente Libro. Entre ellas se considerarán las siguientes "cesiones dotacionales"⁽¹⁾:

- Casa "Itxas Aurre"
("g.000/IG.07.1 equipamiento
comunitario diverso"): **845,00 m²/ 399,00 m²(t)**
- Cementerio y ampliación del mismo: **2.190 m² (944 m²[p] / 1.246 m²[p])**

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 1995

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

⁽¹⁾ Datos numéricos carentes de valor normativo.