



DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO SEPTIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"AYETE" (AY)

**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 SEPTIMO

Normas Particulares para las A.I.U.

"AYETE" (AY)

**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:

<u>AYETE</u>	<u>Pág.</u>
- A.I.U. AY.01 "Txantxa Erreka"	1
- A.I.U. AY.02 "Miraconcha"	8
- A.I.U. AY.03 "Pintore"	15
- A.I.U. AY.04 "Basoerdi"	20
- A.I.U. AY.05 "San Roque"	23
- A.I.U. AY.06 "Arbaizenea"	26
- A.I.U. AY.07 "Lazcano"	28
- A.I.U. AY.08 "Melo"	33
- A.I.U. AY.09 "Palacio de Ayete"	36
- A.I.U. AY.10 "Morlans"	38
- A.I.U. AY.11 "Puyo/Lanberri"	40
- A.I.U. AY.12 "Alto de Errondo (I)"	44
- A.I.U. AY.13 "Alto de Errondo (II)"	52
- A.I.U. AY.14 "Aizkolene"	54
- A.I.U. AY.15 "Etxadi"	60
- A.I.U. AY.16 "Pagola"	64
- A.I.U. AY.17 "Bera-Bera"	67
- A.I.U. AY.18 "Munto"	73

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 Séptimo
NORMAS PARTICULARES
PARA LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA (A.I.U.)
"Ayete" (AY)

A.I.U. "AY.01 TXANTXA ERREKA" (Ayete)

(SUPERFICIE: 259.886 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, al mismo tiempo que se convalidan las determinaciones del "P.E.R.I. de una zona del Polígono 3: Subpolígono 1 (Pío Baroja), Unidad de Actuación n1 3 (Duque de Baena) y Caserío Almatxenea de la Unidad n1 6 (Aldapeta), de Miraconcha Sur, y parte de Miraconcha Norte (Trelles)" ("Aprobación definitiva" 5 de Marzo de 1991), en el que se incluye el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios del Area, para la determinación de obligaciones urbanísticas derivadas de su reordenación.
- * De las "unidades de ejecución" previstas, han sido desarrolladas en su totalidad las de "Trelles" y "Rozanés" (Proyecto de Compensación aprobado el 26 de Abril de 1991), y ha ejecutado también la mayor parte de su edificación la de "Pío Baroja" (Proyecto de Compensación aprobado el 26 de Abril de 1991), lo que constituye la porción más significativa de los "aprovechamientos" previstos en el Area, precisando el resto de la sustitución o transformación de edificios existentes para su desarrollo.

Así el Plan Especial consolida un total de 92.469 m²(t) para 619 viviendas existentes, proyectando 30.900 m²(t) en 292 viviendas y un edificio destinado a "usos terciarios" con un total de 10.180 m²(t) asignados -2.708 m²(t) de ellos "bajo rasante"-. De ellos han sido ejecutados hasta el momento 170 viviendas con un "aprovechamiento" de 19.737 m²(t), correspondientes a las "unidades de ejecución" "Pío Baroja", "Trelles" y "Rozanés".

Se autoriza la eventual transformación a través de un expediente de planeamiento pormenorizado del aprovechamiento "sobre rasante" asignado a la parcela "c.000" destinada a "usos terciarios" en "usos de vivienda", con un máximo de 75 viviendas. Este aprovechamiento residencial ha sido tenido en cuenta a los efectos de la aplicación de la "Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda" por lo que la transformación autorizada no exigirá una dotación adicional de V.P.P.

- * Además de los "usos lucrativos" descritos, el P.E.R.I. ordena tres parcelas destinadas a usos de "equipamiento comunitario" en las modalidades "socio-cultural", "docente" y "deportivo", así como un total de 60.890 m² para "espacios libres".

Se proyecta al mismo tiempo la mejora y complementación del sistema viario existente, destacándose el rediseño del Paseo de Pío Baroja que incluye la glorieta de enlace con el Vial de Gantxegi y el paso bajo el Paseo de Ayete en el cruce con éste. También el Vial de Rozanés ejecutado, supone un elemento estructurante en la malla viaria del Area, constituyendo la alternativa al Paseo del Duque de Baena para la conexión del Paseo de Ayete con el de Miraconcha.

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

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.01** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 234.426 m²)**
- Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **141.703 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.29"
(Villa Luisa) -"a.300"-: **4.038 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.30"
(Isturin) -"a.300"-: **1.322 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.31"
(Pío Baroja) -"a.300"-:
 - . "Sobre rasante": **22.473 m²(t)**
 - . "Bajo rasante" (Usos terciarios): **2.708 m²(t)**
 - Asignado al AR."SU.32"
(Gernika) -"a.300"-: **1.166 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Se consolida expresamente la determinación del P.E.R.I. referida a la exclusión del cómputo de los "aprovechamientos", de los porches privados proyectados en el Area.
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Los determinados por el Plan Especial actualmente vigente.
 - Se asigna un "perfil" de IV(b)/III y una "altura" de 15,50 m. a la "parcela" de "uso comercial" en el caso de su transformación a "a.300".
- * **ZONA E.120/AY.01** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 25.460 m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DEL P.E.R.I. VIGENTE**

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.29"**, **"SU.30"**, **"SU.31"** y **"SU.32"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

- Las "áreas de reparto" reseñadas son coincidentes, respectivamente, con las "unidades de ejecución" UE."AY.01.1", "AY.01.2", "AY.01.3" y "AY.01.4".

- 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.29":

0,3539 m²(t)("a.300")/m²

. AR."SU.30":

3,3000 m²(t)("a.300")/m²

. AR."SU.31":

0,2180 m²(t)("a.300")/m²(¹)

. AR."SU.32":

0,4798 m²(t)("a.300")/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 Áreas de Suelo Urbano -artículo **2.2.2**. de las presentes Normas.

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

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

- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: - Serán las establecidas en el Convenio suscrito al respecto por el Ayuntamiento y los propietarios del Area, cuyo texto se incluye en el P.E.R.I. vigente.

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

- * Se asigna este rango normativo al denominado "Vial de Rozanés" del Plan Especial vigente.
- * Parcela "c.000" del P.E.R.I. vigente:
 - Se podrán disponer en ella un máximo de 7.472 m²(t) de "uso comercial" "sobre rasante".
 - Los 2.708 m²(t) destinados a este "uso comercial" "bajo rasante" en el Area, se dispondrán también en la misma "parcela".
 - A esta "superficie de techo" "bajo rasante" se añadirá la correspondiente al 60% del "aprovechamiento" "sobre rasante" establecido con carácter general.
 - En el caso de transformación del "uso" de la "parcela c.000" a "a.300", podrán disponerse en la misma un máximo de 75 viviendas.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente.
- * Características de la ordenación:
 - "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - Consolidado:
 - . Ejecutado antes del P.E.R.I.: **92.469 m²(t)**
 - . Ejecutado en desarrollo del P.E.R.I.:
 - En UE. "Trelles": **2.415 m²(t)**
 - En UE. "Pío Baroja": **15.001 m²(t)**
 - En UE. "Rozanés": **2.321 m²(t)**

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

- Nuevo (En desarrollo del P.E.R.I.):	
- En UE."Gernika":	1.166 m²(t)
- En UE."Villa Luisa":	4.038 m²(t)
- En UE."Isturin":	1.008 m²(t)
- En el resto de desarrollos propuestos en el P.E.R.I.:	4.951 m²(t)
. N ^o de viviendas:	
- Consolidado:	
. Ejecutado antes del P.E.R.I.:	619 viv.
. Ejecutado, en desarrollo del P.E.R.I.:	
- En UE."Trelles":	18 viv.
- En UE."Pío Baroja":	128 viv.
- En UE."Rozanés":	24 viv.
- Nuevo, en desarrollo del P.E.R.I.:	
- En UE."Gernika":	10 viv.
- En UE."Villa Luisa":	49 viv.
- En UE."Isturin":	15 viv.
- En el resto de desarrollos propuestos por el P.E.R.I.:	48 viv.
- "Usos terciarios":	
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Consolidado:	
. En parcela "c.300" (Hotel Costa Vasca):	7.840 m²(t)
- Nuevo:	
. En UE."Pío Baroja" ("c.000"):	10.180 m²(t)
. En UE."Isturin" ("comercial" en "planta baja"):	314 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" (Zonas "f.110"):	60.890 m²
. "Equipamiento comunitario":	14.032 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- * Se convalidan las que establece el Plan Especial, aunque en lo que respecta a las "condiciones de edificación", la convalidación se refiere a aquellas que intervienen en la determinación de la forma de los edificios proyectados.
- * Edificación en subsuelo de "espacios públicos":
Se señalan en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de la presente Norma Particular.

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

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las definidas por el Plan Especial vigente.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

Serán las determinadas por el P.E.R.I. vigente, en lo no modificado o complementado por el presente proyecto, transcribiéndose a continuación los ámbitos de aplicación de Sistemas de Actuación delimitados en el Area y que no han sido aún totalmente ejecutados (Plano nº4):

* "Unidades de ejecución" a desarrollar por el Sistema de Compensación:

- UE."AY.01.1" (Villa Luisa):	11.410 m ²
- UE."AY.01.2" (Isturin):	400 m ²
- UE."AY.01.3" (Pío Baroja):	115.462 m ²
- UE."AY.01.4" (Gernika):	2.430 m ²

restando por desarrollar en la de "Pío Baroja" únicamente el "aprovechamiento" de "uso comercial" previsto.

El resto de las "unidades de ejecución" delimitadas en el P.E.R.I. y no ejecutadas, se desarrollarán, como el resto de "parcelas edificables" del A.I.U., mediante "actuación asistemática".

* Se delimitan asimismo siete "ámbitos de expropiación" al objeto de poder gestionar la obtención del suelo afectado para la ejecución del Sistema General Viario en defecto de acuerdos sustitutorios de la aplicación del Sistema.

* En cada una de las "unidades de ejecución" mencionadas, la presentación de los correspondientes proyectos de "bases y estatutos" y de "compensación" se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

* Los expedientes expropiatorios a formular en los "ámbitos de expropiación" delimitados, serán incoados dentro del Cuatrienio "I" de desarrollo del Plan General.

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de edificación.

A.I.U. "AY.02 MIRACONCHA" (Ayete)

(SUPERFICIE: 122.500 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Las especiales circunstancias de dominio visual del paisaje marítimo en las que se encuentra el Area, han propiciado, junto con la aplicación, abusiva o erróneamente interpretada en ocasiones, de la normativa urbanística vigente, el que la primitiva edificación allí implantada, constituida en su mayor parte por construcciones unifamiliares y, en menor medida, por edificios conventuales ligados a actividades docentes, haya venido siendo sustituida por edificaciones de vivienda colectiva o simplemente transformada o compartimentada incrementando el número de viviendas que contenía.

Como consecuencia, los niveles de intensidad de uso se han incrementado de forma notable en los últimos años, pudiendo llegar a resultar excesivos para las características del territorio y su nivel de infraestructura.

- * Con el objetivo de detener este proceso, se propone la consolidación del aprovechamiento edificatorio existente, sin que se prevean nuevos desarrollos en el Area a excepción de posibles colmataciones en parcelas vacantes o subedificadas con arreglo a las condiciones de regulación del "aprovechamiento" que se establecen, las cuales, por su escasa entidad, pueden dar lugar a un incremento inapreciable de la edificación y de la "intensidad de uso", manteniéndose por lo tanto las características generales que presenta el Area en la actualidad.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/AY.02** (Residencial de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 118.250 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal":⁽¹⁾

- Asignado al AR."SU.33":
- Asignado al AR."SU.103":

70.557 m²(t)

465 m²(t)

429 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- Parcelas "a.300", "a.600":

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

- La consolidación del "aprovechamiento edificatorio" existente en parcelas "a.600", no será efectiva para la implantación

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

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

- del "uso de vivienda" en las mismas, en cuyo caso el "aprovechamiento" máximo autorizado será el resultante de la aplicación de las condiciones de edificación para las parcelas "a.400".
- Parcelas "a.400" y "a.500":
 - . "Edificabilidad sobre "parcela": **0,42 m²(t)/m²(p)**

 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "a.300", "a.600" y "g.000":
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes, con excepción del caso de implantación del "uso de vivienda" en parcelas "a.600", que deberá atenerse a lo establecido para las parcelas "a.400" de nuevo desarrollo.

 - Parcelas "a.400" y "a.500" (nuevo desarrollo):
 - . "Perfil de edificación":
 - "a.400": **III / II**
 - "a.500": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Retiros": **5,00 m.**

 - Condiciones de parcelación:
 - . Parcelas "a.400":
 - Parcela mínima: **400 m²(p)**
 - Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: **20,00 m.**

 - . Parcelas "a.500":
 - Parcela mínima: **1.000 m²(p)**
 - Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: **20,00 m.**

 - Condiciones particulares de uso:
 - Se autoriza la transformación de la parcela "a.600" calificada en "a.400" ó "a.410".

 - Nº de viviendas por "parcela":
 - . "Parcelas a.400":
 - Superficie de "parcela" <700 m²(p): **1 viv./parc.**

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

- Superficie de "parcela" <math><900\text{ m}^2\text{(p)}</math>: **2 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" $\geq 900\text{ m}^2\text{(p)}$: **3 viv./parc.**
 - "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" $<1.200\text{ m}^2\text{(p)}$: **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" $\geq 1.200\text{ m}^2\text{(p)}$: **2 viv./parc.**
 - Edificación existente:
 - Se consolida a todos los efectos la edificación existente en parcelas "a.400" y "a.500" que no cumple con las condiciones de "edificación", "uso" o "parcelación" establecidas.
- * **ZONA E.120/AY.02** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 4.250 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":
 - Constituirán "áreas de reparto" independientes las **AR."SU.33"** y **AR."SU.103"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.
 - En la presente A.I.U., forman parte de las citadas "áreas de reparto" la UE."AY.02.1" y el TA."AY.02.2" respectivamente.
 - 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. "AY.02" (Cont.)

- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.33": **0,4200 m²(t)("a.400")/m²**
 - . AR."SU.103": **0,3993 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.
- * 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":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:
 - En parcelas "a.300": **9.614 m²(t)**
 - En parcelas "a.400" y "a.410": **41.446 m²(t)**
 - En parcelas "a.500": **11.583 m²(t)**
 - En parcelas "a.600": **2.964 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo estimado:
 - En parcelas "a.500": **429 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **465 m²(t)**

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

. N° de viviendas consolidado:	
- En parcelas "a.300":	64 viv.
- En parcelas "a.400":	156 viv.
- En parcelas "a.500":	33 viv.
- En parcelas "a.600":	1 viv. colect.
. N° de viviendas nuevo estimado:	
- En parcelas "a.500":	1 viv.
- En parcelas "a.400":	3 viv.
. Total nº de viviendas:	258 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	21,81 viv./Ha.
- "Uso de garaje" no auxiliar:	
- En parcela "a.300":	1.000 m²(t)
- En parcelas "a.400" (Villa Maskor-gain):	3.060 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres":	
- "f.110":	1.582 m²
- "f.120":	3.336 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000.1" ("Equipamiento Institucional"):	20.000 m²(p) - 3.452 m²(t)
- Parcela "g.000.2":	1.357 m²(p) - 655 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se consolida el régimen de dominio privado y uso público adscrito a la terraza y porche en "planta baja" existentes en la parcela "a.300" delimitada en el Area.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del tramo del Paseo del Duque de Baena que ha sido excluido del tráfico rodado a partir de la nueva "Travesía de Trelles".

* En la medida en que se produzcan sustituciones de la edificación existente en el "borde" Norte de la "Cuesta de Aldapeta", se procederá al ensanchamiento de la acera hasta un mínimo de 2,5m.

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

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AY.02.1" a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- La obtención del suelo necesario para el ensanchamiento de la acera en la "Cuesta de Aldapeta" se realizará a través de los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente.

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

La mejora del tramo peatonal del Paseo del Duque de Baena, se realizará a través de un "proyecto de obras" complementario al de "edificación" de la "unidad de ejecución" en la que se incluye.

* Programa de ejecución:

La formulación y presentación de los proyectos de "bases y estatutos" y "compensación" correspondientes a la "unidad de ejecución" delimitada se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 2.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Urbanización del tramo final del Paseo del Duque de Baena a cargo de los titulares de derechos en la UE."AY.02.1".

IV.- GRAFICOS

1. Condiciones de gestión.

A.I.U. "AY.03 PINTORE" (Ayete)

(SUPERFICIE: 47.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo edificatorio existente, sin que se prevean en el Area otras intervenciones distintas a la colmatación de parcelas vacantes o subedificadas, y que pueden suponer un incremento inapreciable de los "aprovechamientos" ya ejecutados.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.500/AY.03 (Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 44.740 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal".⁽¹⁾ **12.493 m²(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Parcelas "a.400":
 - . "Edificabilidad sobre parcela neta": **0,50 m²(t)/m²(p)**
 - Parcelas "a.500":
 - . "Edificabilidad sobre parcela neta": **0,42 m²(t)/m²(p)**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Parcelas "a.400" y "a.500" (nuevo desarrollo):
 - . "Perfil de edificación":
 - "a.400": **III / II**
 - "a.500": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Retiros":
 - "a.400": **3,00 m.**
 - "a.500": **5,00 m.**
- . Condiciones de parcelación:
 - Superficie de "parcela" mínima:
 - . "Parcelas a.400": **250 m²(p)**
 - . "Parcelas a.500": **2.000 m²(p)**
 - Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: **20,00 m.**

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

No se consideran posibles incrementos en parcelas subedificadas.

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

- . Parcelas "g.000":
 - Se consolidan el "aprovechamiento" "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
- Condiciones particulares de uso:
Nº de viviendas por parcela:
 - . Parcelas "a.400":
 - Superficie de "parcela" $\geq 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$:
1 viv. cada 250 m²(p)
6 viv./parc.
 - . "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" $< 2.500 \text{ m}^2(\text{p})$:
1 viv./parc.
 - Superficie de "parcela" $\geq 2.500 \text{ m}^2(\text{p})$:
2 viv./parc.
 - Edificación y parcelas existentes:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que no cumplen las condiciones de "edificación" -tanto "aprovechamiento edificatorio" como "forma"-, "parcelación" o "uso" establecidas.
 - Igualmente se exime de la condición de "frente mínimo a vial rodado", a aquellas parcelas existentes que, cumpliendo el resto de condiciones de parcelación establecidas, disponen de una menor dimensión en su lindero con el vial de acceso.
- * **ZONA E.120/AY.03** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 2.660 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. "AY.03" (Cont.)

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.103"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.
 - En la presente A.I.U., forma parte de la citada "área de reparto" el TA."AY.03.1".
 - 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.103": **0,3993 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.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

A.I.U. "AY.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:

- "Uso de vivienda"⁽¹⁾:

. Superficie de parcelas:	
- Parcelas "a.400":	9.862 m²
- Parcelas "a.500":	17.747 m²
. "Aprovechamiento edificatorio" consolidado:	
- En parcelas "a.400":	6.267 m²(t)
- En parcelas "a.500":	5.986 m²(t)
. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo estimado:	
- En parcelas "a.400":	241 m²(t)
. Nº de viviendas consolidado:	
- En parcelas "a.400":	49 viv.
- En parcelas "a.500":	18 viv.
. Nº de viviendas nuevo estimado:	
- En parcelas "a.400":	1 viv.
. Total nº de viviendas:	68 viv.
. Intensidad del "uso de vivienda":	15,20 viv./Ha.

- Dotaciones:

. "Espacios libres":	
- Zona "f.110.1":	1.870 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Zona "g.000.1" (Colegio Belén):	4.140 m²(p) - 3.445 m²(t)
- Zona "g.000.2" (I.S.S.A.):	6.021 m²(p) - 1.510 m²(t) - 1.751 m²(t) sót.
- Zona "g.000.3" (Juntas Generales):	2.330 m²(p) - 631 m²(t)

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas

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

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Ensanchamiento y mejora de la embocadura al "Camino de San Roque" desde el "Camino Viejo de Aldapeta".

A.I.U. "AY.04 BASOERDI" (Ayete)

(SUPERFICIE: 51.500 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo edificatorio existente, resultado de las determinaciones contenidas en la "Modificación de Elementos del Plan Parcial del Polígono 3 (Ladera Sur) -Basoerdi-" (Aprobación definitiva, 21 de Agosto de 1990), que se convalidan igualmente, y en los instrumentos preparatorios de la ejecución del planeamiento -Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación-, aprobados el 13 de Diciembre de 1990.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/AY.04 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 51.032 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": 11.157 m²(t)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": III/II
- "Altura de edificación": 10,00 m.

- Condiciones particulares de "uso":

. N^o de viviendas: 95 viv.

* ZONA E.120/AY.04 (Vías Urbanas Principales /S.G.) (Superficie: 468 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. "AY.04" (Cont.)

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

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

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 correspondiente de la "Modificación del Plan Parcial de Miraconcha (Ladera Sur) -Basoerdi-", que ha servido de base a su desarrollo.

* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

. "Aprovechamiento edificatorio" existente:

11.157 m²(t)

. N^o de viviendas existente:

95 viv.

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

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.110"):	12.139 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000/AY.04.1" (Colegio Marianistas):	17.650 m²(p) - 10.574 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las establecidas por el Plan Parcial vigente.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las que se definen en el Proyecto de Urbanización formulado para el desarrollo del Area.

A.I.U. "AY.05 SAN ROQUE" (Ayete)

(SUPERFICIE: 53.400 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Area y de sus características generales, sin que se prevean nuevos aprovechamientos a ejecutar ni especiales acciones de intervención en elementos de infraestructura que no sean las propias de su mantenimiento y conservación o mejora.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* ZONA A.300/AY.05 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 53.400 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

36.163 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 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 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.

(1) Datos de carácter informativo.

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

- "Aprovechamiento tipo":

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

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el 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):

- En parcelas "a.300":	24.988 m²(t)
- En parcelas "a.400":	5.342 m²(t)
- En parcelas "a.500":	3.669 m²(t)

. Nº de viviendas existente (consolidado):

- En parcelas "a.300".	313 viv.
- En parcelas "a.400":	47 viv.
- En parcelas "a.500":	25 viv.
- Total nº de viviendas:	385 viv.
- Intensidad del "uso de vivienda":	72 viv./Ha.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

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

- "Usos terciarios"
(Comercial en "planta baja"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio"
existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **1.913 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **251 m²(t)**

A.I.U. "AY.06 ARBAIZENEA" (Ayete)

(SUPERFICIE: 157.616 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Desarrollo edificatorio del Area para "usos de vivienda", con el criterio general de concentrar la edificación en zonas próximas a los desarrollos existentes de Basoerdi y Lazkano, implantando un total de 84 viviendas.
- * Una gran parte del Area -105.300 m²-, se destina al uso de "parque urbano", integrándose en el gran espacio verde previsto en las lomas de Ayete, constituido, además del citado, por los Parques de "Puyo" y "Ayete".
- * Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el Cuatrienio "II" del Plan General.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/AY.06** (Residencial de Bajo desarrollo) **(Superficie: 52.316 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **11.509 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Indice de "parcela edificable": **0,40 m²(pe)/m²**
 - "Edificabilidad sobre "parcela edificable": **0,55 m²(t)/m²(pe)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **11,00 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**
 - Condiciones particulares de uso:
 - . N^o de viviendas: **84 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **16 viv./Ha.**
- * **ZONA F.100/AY.06** (Parque Urbano /S.G.) **(Superficie: 105.300 m²)**

(1) Datos de carácter informativo.

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

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."AY.06" forma parte del "área 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: | - Acondicionamiento del "parque urbano" delimitado, a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. | |

A.I.U. "AY.07 LAZCANO" (Ayete)

(SUPERFICIE: 97.600 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente y de las características generales del Area, sin que se prevean nuevos aprovechamientos a ejecutar que no sean los que correspondan a parcelas vacantes o subedificadas que, por otro lado, no suponen un incremento significativo de lo actualmente construido.
- * No se prevé tampoco la construcción de nuevos elementos de infraestructura, excepción hecha de la adaptación del tramo de la Avenida de Pío Baroja incluido en el Area al Proyecto de Ejecución del Vial Amara-Ibaeta (Glorieta de Lazkano), así como el Paso Elevado de la Carretera de Ayete, proyectos ambos que han sido redactados y ejecutados en el transcurso de la tramitación del presente Plan General.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.07** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 81.210 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

50.766 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En parcelas "a.300":

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

- En parcelas "a.400", "a.410" y "a.600":

"Edificabilidad sobre "parcela":

0,50 m²(t)/m²(p)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En parcelas "a.300":

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

- En parcelas "a.400", "a.410" y "a.600" -en caso de transformación-:

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

III / II

10,00 m.

5,00 m.

(1) Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas

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

- Condiciones de parcelación:
 - . En parcelas "a.400" y "a.410" y "a.600" -en caso de transformación-:
 - Parcela mínima: **500 m²(p)**
 - Frente mínimo a vial público rodado: **20,00 m.**
 - Edificación existente:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.400" y "a.410" que no cumplen las condiciones de "edificación" o "parcelación" establecidas.
 - Condiciones particulares de uso:
 - Se autoriza la transformación de la parcela "a.600" calificada en "a.400" o "a.410".
- * **ZONA E.120/AY.07** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 16.390 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.34"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.
 - En la presente A.I.U., forma parte de la citada "área de reparto" el TA."AY.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.

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

- "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."SU.34": **0,4262 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.
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - La adaptación del tramo de Pío Baroja contenido en el Area, al Proyecto del Vial Amara-Ibaeta y al del Paso Elevado de la Carretera de Ayete, serán financiadas conjuntamente por el Ayuntamiento y los titulares de derechos en otras Areas limítrofes.

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. "AY.07" (Cont.)

* Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda"⁽¹⁾:
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **22.639 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **19.919 m²(t)**
 - En parcelas "a.410": **904 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (estimado):
 - En parcelas "a.400": **450 m²(t)**
 - . Nº de viviendas existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **235 viv.**
 - En parcelas "a.400": **164 viv.**
 - En parcelas "a.410": **10 viv.**
 - . Nº de viviendas nuevo (estimado):
 - En parcelas "a.400": **3 viv.**
 - . Total nº de viviendas: **412 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **50,73 viv./Ha.**
- "Uso de residencia colectiva":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcela "a.600": **6.127 m²(t)**
 - . Nº de viviendas colectivas existente (consolidado):
 - En parcela "a.600": **1 viv. colect.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **458 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **269 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas

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

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Para la transformación de la parcela "a.600" delimitada -"Colegio Mayor Ayete"- en "a.400" o "a.410" -"usos de vivienda"- se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

A.I.U. "AY.08 MELOI" (Ayete)

(SUPERFICIE: 60.183 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Convalidación de las determinaciones referidas a Zonificación Pormenorizada y regulación del "aprovechamiento edificatorio" contenidas en el Plan Parcial ("aprobación definitiva", 11 de Marzo de 1993), y Proyecto de Compensación, ("aprobación definitiva", 9 de Septiembre de 1993) formulados en el Area.
- * Se ordenan 14.226 m²(t) para un total de 160 viviendas junto con los espacios dotacionales correspondientes, en un terreno que se ve condicionado a estos efectos por la presencia del vial Amara-Ibaeta y el de Pío Baroja, elementos pertenecientes a la estructura general viaria de la ciudad, cuyo cruce, en la Glorieta de Lazcano, se produce en el ámbito de influencia del Plan Parcial.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.08** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 50.443 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal": **14.226 m²(t)**

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / II**
- "Altura de edificación": **10,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

. N° de viviendas: **160 viv. (31,7 viv./Ha.)**

- * **ZONA E.120/AY.08** (Vías Urbanas /S.G.) **(Superficie: 9.740 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**

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

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - "Area de reparto":
 - La presente A.I.U. constituye el "área de reparto" **AR."UP.3"**.
 - "Aprovechamiento tipo":
 - . AR."UP.3": **0,2363 m²(t)(A.300'')/m²(1)**
- * Programa de Actuación:
 - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.
- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general:
 - Las establecidas en el Plan Parcial vigente, que asignan a los particulares titulares de derechos en el Area, la cantidad de un millón de pesetas por vivienda para financiación de Sistemas Generales.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo establecido en el Plan Parcial vigente.
- * Características de la ordenación:
 - "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" proyectado:
 - En parcelas "a.300": **14.226 m²(t)**
 - . "Nº de viviendas proyectado":
 - En parcelas "a.300": **160 viv.**

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

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

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.110"):	6.053 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcelas "g.000" ("docente"):	2.662 m²(p)
- Parcelas "g.000" ("socio-cultural"):	320 m²(p)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las establecidas por el Plan Parcial vigente.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Las definidas en el Proyecto de Urbanización formulado para el desarrollo del Area.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

Las que han sido determinadas por el "planeamiento de desarrollo" vigente y los instrumentos preparatorios para su ejecución, señalándose a este respecto que la totalidad del A.I.U. constituye una única "unidad de ejecución" -UE."AY.08.1"-.

A.I.U. "AY.09 PALACIO DE AYETE" (Ayete)

(SUPERFICIE: 84.220 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Area, manteniendo su actual "uso de parque urbano", con un criterio general de conservación y protección de las edificaciones existentes, así como de los elementos de jardinería y ejemplares botánicos de relevancia que contiene.
- * No se prevén intervenciones distintas de las propias para la conservación o mejora de los elementos existentes.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA F.100/AY.09 (Parque Urbano) (Superficie: 81.807 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal" existente⁽¹⁾: 2.828 m²(t)
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
- * ZONA E.120/AY.09 (Vías Urbanas Principales /S.G.) (Superficie: 2.413 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:
 - Reparación de las afecciones producidas en el extremo Norte por causa de la construcción del "falso túnel" del Vial Amara-Ibaeta, a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

(1) Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AY.09" (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⁾:

- Dotaciones:

. "Espacios libres" ("f.100"):	79.567 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000.1" (Palacio de Ayete):	1.100 m²
- Parcela "g.000.2" (Hogar del Jubilado):	1.140 m²

(1) Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AY.10 MORLANS" (Ayete)

(SUPERFICIE: 25.000 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Dadas las condiciones físicas del Area, así como su limitada accesibilidad del Area, se propone la consolidación del desarrollo edificatorio existente, no autorizándose ampliaciones del mismo.
- * No se proyectan obras de urbanización distintas de las propias del mantenimiento de los servicios urbanos existentes.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AY.10 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 25.000 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

15.509 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 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 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

(1) Datos de carácter informativo.

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

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.

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":

- En parcelas "a.300": **6.447 m²(t)**
- En parcelas "a.400": **7.637 m²(t)**

. N^o de viviendas:

- En parcelas "a.300": **88 viv.**
- En parcelas "a.400": **81 viv.**
- Total n^o de viviendas: **169 viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda": **67,6 viv./Ha.**

- "Usos terciarios":

. "Aprovechamiento edificatorio"
(Parcelas "a.400"): **1.425 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AY.11 PUYO/LANBERRI" (Ayete)

(SUPERFICIE: 394.100 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Se proyecta el desarrollo edificatorio del Area para usos residenciales, ordenándose un total de 126.569 m²(t) para un máximo de 985 viviendas, con el resultado de un índice de "intensidad" referido a la "superficie zonal" próximo a las 36 viv./Ha.
- * Complementariamente a la implantación de "usos de vivienda" en el Area, es otro de los objetivos de la intervención la obtención para el dominio público de una parte importante de la actual finca de "Puyo" -119.277 m²-, con la finalidad de destinarla a "parque urbano", haciéndola así formar parte del gran espacio verde proyectado en la parte central de la ciudad constituido por el citado de "Puyo" y los de "Ayete" y "Arbaizenea".
- * Tanto el Plan Parcial formulado para el desarrollo del Area, ("aprobación definitiva" 15/06/1993), como el Proyecto de Compensación correspondiente ("aprobación definitiva" 10/10/1994), han sido redactados en base al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos del Area con fecha de 6 de Marzo de 1992, en virtud del cual el Ayuntamiento resulta titular de 467 viviendas, que serán adscritas al régimen de "protección pública".

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.11** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 273.623 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **126.569 m²(t)**
 - . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **IV / II**
 - "Altura de edificación": **13,00 m.**
 - Condiciones particulares de uso:
 - . N^o de viviendas de "protección pública": **467 viv.**
 - . N^o de viviendas total: **985 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **36 viv./Ha.**
- * **ZONA F.100/AY.11** (Parque Urbano /S.G.) **(Superficie: 119.277 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación: - Se remite expresamente su regulación al Plan Especial que eventualmente pudiera formularse para su ordenación y, en defecto de éste, al Proyecto de Obras de

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

Urbanización y/o Proyectos de Edificación que se redacten para la implantación de los usos autorizados, siempre atendiendo a los criterios de necesidad y oportunidad que adopte en su momento la Corporación Municipal.

- * **ZONA E.120/AY.11** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 1.200 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⁽¹⁾**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
- "Area de reparto": - La presente A.I.U."AY.11" constituye una única "área de reparto" independiente -**AR. "UP.4"**-.
 - "Aprovechamiento tipo":
AR."UP.4": **0,3211 m²(t)("A.300")/m²(2)**
- * Programa de Actuación: - **EN EJECUCION** a partir de la "aprobación definitiva" del Plan General.

⁽¹⁾ Las condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico" se ajustarán a lo establecido en el "Convenio" suscrito con fecha 6 de Marzo de 1.992, por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y los propietarios de terrenos del Area.

⁽²⁾ En lo referente a la Zona F.100/AY.11, podrá, alternativamente, formularse un "plan especial", o, en su caso, considerarse como ámbito de "ejecución directa" del Plan General.

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

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

- Constituidas fundamentalmente por la urbanización del "Parque de Puyo", serán financiadas en su totalidad por el Ayuntamiento de Donostia, de acuerdo con lo estipulado en el Convenio Urbanístico suscrito con los propietarios de terrenos del Area el 6 de Marzo de 1992.

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

Se asigna este rango normativo al trazado y dimensión fijados por el Plan Parcial formulado, para los viales "Ramal a Etxadi" del Vial Amara-Ibaeta, y "Carretera de Errondo".

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a lo establecido por el Plan Parcial vigente.

- * Características de la ordenación:

- "Uso de vivienda":

- . "Aprovechamiento edificatorio"

total proyectado:

- En parcelas "a.300": **105.145 m²(t)**
- En parcelas "a.410": **18.464 m²(t)**

- . N^o de viviendas total proyectado:

- Existente consolidado: **12 viv.**
- Nuevo en parcelas "a.300": **901 viv.**
- Nuevo en parcelas "a.410": **72 viv.**
- Total n^o de viviendas: **985 viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda": **36 viv./Ha.**

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

- "Usos terciarios" (Comercial en "planta baja"):
 - . "Aprovechamiento edificatorio"
total proyectado:
 - En parcelas "a.300": **2.960 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres":
 - Zona "f.110"
(Parque Urbano /S.G.): **119.277 m²**
 - Zonas "f.110/S.L.": **46.960 m²**
 - Zonas "f.120": **24.298 m²**
 - . "Equipamiento comunitario":
 - Zonas "g.000" ("Uso escolar"): **20.715 m²(p) - 5.718 m²(t)**
 - Zonas "g.000" ("Uso deportivo"): **25.883 m²**
 - Zonas "g.000"
("Equipamiento social"): **2.982 m²(p) - 4.177 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las establecidas por el Plan Parcial vigente.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Serán las definidas por el Proyecto de Urbanización redactado en desarrollo del Plan Parcial vigente.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

Las que determine el Plan Parcial vigente y los instrumentos preparatorios para su ejecución, en base al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos del Area.

A.I.U. "AY.12 ALTO DE ERRONDO (I)" (Ayete)

(SUPERFICIE: 51.720 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Mantenimiento de las características generales del Area a través de la consolidación del desarrollo edificatorio existente, no previéndose más "aprovechamientos" nuevos que los procedentes de la colmatación de parcelas vacantes o subedificadas que, dadas sus características de "edificación aislada" y su reducido número, no suponen incrementos relevantes de la "intensidad de uso" actual.
- * Se proyecta la obtención para el dominio público de una zona destinada a "espacio libre", en el límite con la vecina Area de Puyo, y del vial de acceso a varias parcelas vacantes, todo ello a través de la delimitación de una "unidad de ejecución" a desarrollar por el Sistema de Compensación.
- * El citado vial se urbanizará como "vial de coexistencia", y la zona dedicada a "espacio libre" recibirá el tratamiento adecuado en coordinación con la prevista para "equipamiento social" en la adyacente Area de Puyo.
- * Mejora de las condiciones geométricas de la "curva de S. Juan de Dios" con incorporación de terrenos que actualmente disponen de titularidad privada.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/AY.12** (Residencial de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 51.720 m²)**
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **14.892 m²(t)**
 - Asignado a los terrenos incluidos en el A.R."SU.35"("vivienda"-"a.500"-): **1.328 m²(t)**
 - . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - En parcelas "a.300", "a.400" y "g.000":
 - El "aprovechamiento edificatorio" normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - En parcelas "a.500":
 - . "Edificabilidad sobre finca aportada": **0,31 m²(t)/m²**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas fuera de la U.E.

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

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - En parcelas "a.300", "a.400" y "g.000":
 - Se consolidan el "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.
 - En parcelas "a.500":
 - . "Perfil de edificación": **III / II**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
 - . "Retiros": **5,00 m.**
 - Condiciones de parcelación:
 - . En parcelas "a.500":
 - Parcela mínima: **500 m²(p)**
 - Frente de "parcela" a vial rodado: **20,00 m.**
 - Condiciones particulares de "uso":
Nº de viviendas por "parcela":
 - . "Parcelas "a.400" y "a.300":
 - En cada "parcela" se considerará como límite máximo el número de viviendas existente.
 - . "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" < 750 m²(p): **1 viv./parc.**
 - Superficie de "parcela" ≥ 750 m²(p): **2 viv./parc.**
 - Edificaciones existentes:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.500" que no cumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

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

* Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":

- Delimitación de "áreas de reparto":

- Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.35"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.

En la presente A.I.U., forma parte de la citada "área de reparto" la UE."AY.12.1".

- 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.35":

0,3647 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.

* Programa de Actuación:

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

A.I.U. "AY.12" (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 (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **1.700 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **4.316 m²(t)**
 - En parcelas "a.500": **7.010 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (estimado):
En UE."AY.12.1" (parcelas "a.500"): **1.328 m²(t)**
 - . Nº de viviendas existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **18 viv.**
 - En parcelas "a.400": **68 viv.**
 - En parcelas "a.500": **35 viv.**
 - En zona "g.000"
(Clínica de S.Juan de Dios): **1 viv. colect.**
 - . Nº de viviendas nuevo (estimado):
En UE."AY.12.1" (parcelas "a.500"): **6 viv.**
 - . Total nº de viviendas (estimado): **128 viv. (1 resid. colectiva)**
 - . Intensidad del "uso de vivienda" **23 viv./Ha.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **456 m²(t)**
 - En parcelas "a.400": **82 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas fuera de la U.E.

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

- Dotaciones:

- . "Espacios libres":
Zonas "f.110": **360 m²**

- . "Equipamiento comunitario":
Zona "g.000"
(Clínica S. Juan de Dios): **9.560 m²(p) - 3.597 m²(t)**

- . "Centros de las redes de servicios":
Zona "h.000": **4.720 m²(p) - 776 m²(t)**

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Urbanización del vial de coexistencia y del "espacio libre" incluidos en la "unidad de ejecución" delimitada.
- * El vial dispondrá de una anchura mínima de 5,00 m., y terminará en un "fondo de saco" que permita el giro de vehículos ligeros y proporcione un "frente a vial" de 20,00 m. a la última parcela a la que da acceso.
- * En el caso de que las parcelas no incluidas en la "unidad de ejecución" delimitada no tuvieran adecuadamente resuelta la evacuación de aguas fecales, el Ayuntamiento, mediante el correspondiente "proyecto de obras de urbanización", solventará las deficiencias existentes a nivel local, posibilitando al mismo tiempo la conducción de todos los vertidos producidos a un colector general de características apropiadas para cumplir satisfactoriamente este cometido.
- * Mejora de las condiciones funcionales de la "curva de S. Juan de Dios" ampliando su anchura.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - Se delimita la "unidad de ejecución" UE."AY.12.1", de 5.441 m² de superficie, a desarrollar por el Sistema de Compensación.
 - Se delimita igualmente el "ámbito de expropiación" AE."AY.12.2" de 50 m² de superficie aproximada para la mejora viaria prevista.
- * Condiciones de parcelación:

El "proyecto de compensación" definirá las parcelas edificables resultantes en la "unidad de ejecución" delimitada.
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
 - Se formulará un "proyecto de urbanización" objeto de tramitación urbanística para las obras previstas en la "unidad de ejecución".

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

- Para el resto se formulará un "proyecto de obras" de carácter ordinario.
- * Programa de ejecución:
 - La presentación de los instrumentos preparatorios para la ejecución del planeamiento ("proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación", "proyecto de compensación" y "proyecto de urbanización") exigidos en la UE."AY.12.1", se adecuará a lo dispuesto con carácter general 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.
 - No se establecen plazos para la realización de las obras de urbanización de iniciativa pública.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
 - Las obras de urbanización proyectadas en la "unidad de ejecución" serán financiadas por los titulares de la misma.
 - En el caso de que sea necesaria la adecuación del saneamiento en el ámbito exterior a la "unidad de ejecución", será el Ayuntamiento el que realice las obras necesarias, financiándolas, en la parte correspondiente a los servicios locales, a través de Contribuciones Especiales aplicadas a las parcelas integradas en dicho ámbito.

IV.- GRAFICOS

- 1.a Condiciones de gestión.
- 1.b Condiciones de gestión.

A.I.U. "AY.13 ALTO DE ERRONDO (II)" (Ayete)

(SUPERFICIE: 30.300 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Regulación del nuevo desarrollo edificatorio del Area para "usos residenciales", con un índice de "intensidad" reducido, teniendo en cuenta las limitadas condiciones de capacidad de su acceso rodado.
- * Con esta finalidad se proyecta un "aprovechamiento" aproximado de 10.800 m²(t) para 61 viviendas unifamiliares adosadas, con una "densidad" máxima de 20 viv./Ha.
- * Clasificada como "suelo urbanizable" perteneciente al Cuatrienio "II" de desarrollo del Plan, su ordenación se concretará a través del correspondiente Plan Parcial.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.400/AY.13 (Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: 30.300 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **10.832 m²(t)**
- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - "Índice de "parcela edificable": **0,65 m²(p)/m²**
 - "Edificabilidad sobre "parcela edificable": **0,55 m²(t)/m²(p)**
- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **III / I**
 - "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
 - "Retiros": **5,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

- . Intensidad del "uso de vivienda": **20,00 viv./Ha.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: **- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

(1) Datos de carácter informativo.

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

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **- PLAN PARCIAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
- La presente A.I.U."AY.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"**

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

Se ordenará un espacio único de, al menos 1.500 m² de superficie, situado en una posición central en el Area, en el que se contengan parte de las diversas zonas de "uso dotacional" que se proyecten.

A.I.U. "AY.14 AIZKOLENE" (Ayete)

(SUPERFICIE: 43.460 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Area, tanto en lo referente a la implantación de "usos de vivienda" en tipología de "edificación aislada", como en el mantenimiento de los "equipamientos" de titularidad privada y "uso docente" existentes.
- * Los nuevos aprovechamientos previstos son consecuencia exclusiva de la colmatación de parcelas vacantes o subedificadas, con arreglo a la normativa propuesta.
- * Adecuación de las condiciones generales de la Red de Saneamiento del Area por iniciativa Municipal y financiación de los propietarios afectados.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.500/AY.14 (Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 43.460 m²)

- Condiciones particulares de edificación:

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾: **6.388 m²(t)**

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En parcelas "a.500":
 - . "Edificabilidad sobre parcela edificable":
- En parcelas "g.000":

0,40 m²(t)/m²(p)

- Será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En parcelas "a.500":
 - . "Perfil de edificación":
 - . "Altura de edificación":
 - . "Altura" de "aleros" horizontales:
 - . "Retiros":
- En parcelas "g.000":

III / II

10,50 m.

7,50 m.

5,00 m.

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

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles "aprovechamientos" en "parcelas" subedificadas.

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

- Condiciones de parcelación:
"Parcelas a.500":
 - . Superficie de "parcela" mínima: **500 m²(p)** para nuevas "segregaciones", autorizándose un mínimo de **485 m²(p)** en "parcelas existentes.
 - . Frente de parcela a vial rodado: **20,00 m.**

- Condiciones particulares de "uso":
Nº de viviendas por "parcela"
(Parcelas "a.500"):
 - . Superficie de "parcela" < 750 m²(p): **1 viv.**
 - . Superficie de "parcela" ≥750 m²(p): **2 viv.**

- Edificaciones existentes:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.500" que no cumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

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

- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.35"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.
 - En la presente A.I.U., forman parte de la citada "área de reparto" los TA."AY.14.1", "AY.14.2, "AY.14.3", "AY.14.4", "AY.14.5, "AY.14.6", "AY.14.7", "AY.14.8", "AY.14.9" y "AY.14.10".

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

- 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.35": **0,3647 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.
- * 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"-.

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

* Características de la ordenación⁽¹⁾:

- "Uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcelas "a.500": **3.726 m²(t)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio" nuevo:
 - En parcelas "a.500": **2.662 m²(t)**
 - . Nº de viviendas existente (consolidado):
 - En parcelas "a.500": **21 viv.**
 - En zona "g.000.1" (Ikastola Axular): **1 viv.**
 - . Nº de viviendas nuevo:
 - En parcelas "a.500": **12 viv.**
 - . Total nº de viviendas: **34 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **7,8 viv./Ha.**
- Dotaciones:
 - . "Equipamiento comunitario":
 - Zona "g.000.1" (Ikastola Axular): **7.320 m²(p) - 4.353 m²(t)**
 - Zona "g.000.2" (Colegio San Patricio): **16.120 m²(p) - 4.206 m²(t)**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

En el gráfico "Condiciones de Dominio y Uso" de la presente Norma Particular, se delimita el suelo que, perteneciente a las parcelas "a.500" calificadas, tiene el carácter de "parcela edificable".

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

La evacuación de las "aguas negras" producidas en el Area, deberá quedar adecuadamente resuelta en los términos que se establecen a continuación:

- Construcción y/o mejora y complementación del colector particular de recogida de los vertidos producidos en todas las parcelas de "uso de vivienda" pertenecientes al Area.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles "aprovechamientos" en "parcelas" subedificadas.

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

- Conexión del citado colector particular y de los desagües de las instalaciones escolares existentes a un colector general de características apropiadas para cumplir satisfactoriamente este cometido.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

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

Las obras de urbanización descritas en apartados anteriores se llevarán a cabo por medio de "proyectos de obras" redactados por los "propietarios" en lo que respecta al colector particular y su conexión al colector general, y por el Ayuntamiento en el caso de este último.

- * Programa de ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización señaladas.

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

Correrán a cargo de los "propietarios" las correspondientes a la adecuación de la red local de saneamiento, y a cargo del Ayuntamiento las necesarias para la instalación del colector general que recoja los vertidos de aquélla.

IV.- GRAFICOS

- 1.- Condiciones de edificación.

A.I.U. "AY.15 ETXADI" (Ayete)

(SUPERFICIE: 124.760 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente, sin que se prevea la implantación de nuevos "aprovechamientos" en el Area.
- * Tampoco se proyectan obras de infraestructura en su ámbito, aunque las referidas al Sistema viario contempladas en "áreas" limítrofes, pueden incidir de forma positiva en sus condiciones actuales de accesibilidad.

Así el "Ramal a Etxadi" del Vial Amara-Ibaeta y el cambio de sección de la actual Carretera de Errondo incluidos en las previsiones del Plan Parcial de "Puyo-Lanberri", complementan y mejoran la conexión viaria del Area con los barrios limítrofes de la Ciudad.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.15** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 114.780 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

63.567 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:

- En parcelas "a.300":

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

- En parcelas "a.500"

. "Perfil de edificación":

III / II

. "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. "AY.15" (Cont.)

- Condiciones de parcelación:
 - . "Parcelas a.500":
 - Parcela mínima: **500 m²(p)**
 - Frente de parcela a vial rodado: **20,00 m.**
 - Condiciones particulares de "uso":
 - . Nº de viviendas por "parcela":
"Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela"
≥ 500 m²(p): **2 viv.**
 - Edificaciones y parcelas existentes:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.500" que no cumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.
- * **ZONA E.120/AY.15** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 9.980 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":
 - 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. "AY.15" (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.

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):
 - En parcelas "a.300": **55.383 m²(t)**
 - En parcelas "a.500": **4.399 m²(t)**
 - . Nº de viviendas existente:
 - En parcelas "a.300": **480 viv.**
 - En parcelas "a.500": **32 viv.**
 - En zona "g.000.1": **1 viv. colect.**
- "Usos terciarios":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):
 - En parcelas "a.300": **3.785 m²(t)**
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres" ("f.110"): **18.992 m²**
 - . "Equipamiento comunitario":
 - Parcela "g.000.1"
(Colegio N^º S^º de Aránzazu): **18.292 m²(p) - 4.936 m²(t)**
 - Parcela "g.000.2" (Público): **867 m²(p)**
 - Parcela "g.000.3" (Público): **590 m²(p)**

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

- | | |
|--|--|
| - Parcela "g.000.4"
(Deportivo público): | 8.542 m²(p) |
| - Parcela "g.000.5"
(Col. Público Azkarate-Enea): | 2.000 m²(p) - 660 m²(t) |
| - Parcela "g.000.6"
(Colegio S.Alberto Magno): | 6.760 m²(p) - 4.289 m²(t) |

A.I.U. "AY.16 PAGOLA" (Ayete)

(SUPERFICIE: 262.420 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Nuevo desarrollo edificatorio del Area para usos residenciales, destinando aproximadamente el 50% del número de viviendas resultante al régimen de Protección Pública.
- * Se proyecta para ello un "aprovechamiento" aproximado de 52.000 m²(t) para 420 viviendas, de las que 200 viv. se adscriben al citado régimen de promoción "protegida", pudiendo desarrollarse a través de una tipología de "edificación abierta" a diferencia de las de promoción libre que se implantarán en edificaciones de "bajo desarrollo".
- * El Area, clasificada como Suelo Urbanizable Programado, pertenece al "Cuatrienio II" del Plan General, y será desarrollada a través del correspondiente Plan Parcial.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.400/AY.16** (Residencial de Bajo Desarrollo) **(Superficie: 260.060 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Edificabilidad zonal":	0,20 m²(t)/m²
. "Aprovechamiento edificatorio zonal":	52.012 m²(t)
- "Uso de vivienda" -"a.400"-:	32.512 m²(t)
- "Uso de vivienda" -"a.300" V.P.P.-:	19.500 m²(t)

- . Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En parcelas "a.400": Nº máximo de viviendas por "bloque":	6 viv.
---	---------------

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En parcelas "a.300":	
. "Perfil de edificación":	III(a) / II
. "Altura de edificación":	13,50 m.
- En parcelas "a.400":	
. "Perfil de edificación":	III/II
. "Altura de edificación":	10,50 m.
. "Retiros":	5,00 m.

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

- Condiciones de parcelación:
 - . En parcelas "a.400":
 - "Superficie mínima de parcela edificable": **1.200 m²(p)**
 - "Frente mínimo de parcela a vial rodado": **35,00 m.**
 - Condiciones particulares de uso:
 - . "Uso de viviendas de "protección pública":
 - El 37,5% del "aprovechamiento zonal" se destinará a viviendas de "protección pública".
 - . Nº de viviendas de "promoción libre": **220 viv.**
 - . Nº de viviendas de "protección pública": **200 viv.**
 - . Total nº de viviendas: **420 viv. (16,15 viv./Ha.)**
 - . "Uso comercial":
 - Del total del "aprovechamiento" resultante destinado a V.P.P., se asignará al "uso comercial" una superficie de 1.500 m²(t).
- * **ZONA E.120/AY.16** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 1.360 m²)**
- * **ZONA E 200/AY.16** (Redes Ferroviarias /S.G.) **(Superficie: 1.000 m²)**

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."AY.16" forma parte del "área de reparto" **AR."UP.10"**, correspondiente al Cuatrienio "II" del Suelo Urbanizable Programado, en el que se integra.

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

- "Aprovechamiento tipo":

. AR."UP.10": **0,1473 m²(t)("A.400")/m²**

* Programa de Actuación: **- CUATRIENIO II**

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

- * Se dispondrán accesos rodados al Area tanto desde la Carretera de Hernani a la altura del Caserío Azken-Portu, como desde la colindante Area de Bera-Bera en las proximidades de la proyectada conexión con el Vial Amara-Ibaeta.
- * Los alrededores del Caserío Pagola, en la parte alta del Area, se destinarán al "uso de espacios libres", de tal forma que, agregados a los existentes en la zona limítrofe del Area de Bera-Bera, vengan a constituir un solo "espacio verde".

A.I.U. "AY.17 BERA-BERA" (Ayete)

(SUPERFICIE: 324.506 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Mantenimiento de las características generales del Area a través de la consolidación del desarrollo edificatorio existente, no previéndose más "aprovechamientos" nuevos que los procedentes de la colmatación de parcelas vacantes o subedificadas que, dadas sus características de "edificación aislada" y su reducido número, no suponen incrementos relevantes de la "intensidad de uso" actual.
- * Construcción de un nuevo acceso al Area desde el Vial Amara-Ibaeta proyectado, a la altura del edificio "Geriátrico" existente en el Area de "Iza".
- * Como actuación complementaria, se prevé el relleno de la vaguada por la que discurre la línea ferroviaria San Sebastián-Bilbao, con el objetivo de su posterior urbanización para usos dotacionales.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * **ZONA A.300/AY.17** (Residencial de Edificación Abierta) **(Superficie: 318.842 m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

. "Aprovechamiento edificatorio zonal"⁽¹⁾:

153.148 m²(t)

. Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- En parcelas "a.300":

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

- En parcelas "a.500":

. "Edificabilidad sobre parcela edificable":

0,50 m²(t)/m²(p)

. Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- En parcelas "a.300":

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

(1) Datos de carácter informativo.

A.I.U. "AY.17" (Cont.)

- En parcelas "a.500":
 - . "Perfil de edificación": **III / II**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
 - . "Retiros": **5,00 m.**

 - Parcelas "g.000":
 - Se consolida el "aprovechamiento" "perfil" y "altura de edificación" de las construcciones existentes.

 - En la parcela "g.000.3" podrá desarrollarse una edificación de 1500 m²(t) con un "perfil edificatorio" de **II/I** y una "altura de edificación" de **10,00 m.**

 - Condiciones de parcelación:
 - . En parcelas "a.500":
 - Parcela mínima: **500 m²(p)**
 - Frente de parcela a vial rodado: **20,00 m.**

 - Condiciones particulares de "uso":
 - . N^o de viviendas por "parcela":
 - "Parcelas a.500":
 - Superficie de "parcela" < 1000 m²(p): **1 viv.**
 - Superficie de "parcela" ≥ 1000 m²(p): **2 viv.**

 - Edificaciones y parcelas existentes:
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes en parcelas "a.500" que no cumplen las condiciones de "edificación", "parcelación" o "uso" establecidas.

 - Igualmente se exime de la condición de "frente mínimo a vial rodado", a aquellas parcelas existentes que, cumpliendo el resto de condiciones de parcelación establecidas, disponen de una menor dimensión en su lindero con el vial de acceso.
- * **ZONA E.120/AY.17** (Vías Urbanas principales /S.G.) **(Superficie: 5.664 m²)**

A.I.U. "AY.17" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- * Clasificación del Suelo: - **SUELO URBANO**
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: - **EJECUCION DIRECTA DEL PLAN GENERAL**
- * Régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - Delimitación de "áreas de reparto":
 - Constituirá un "área de reparto" independiente el **AR."SU.34"** que se delimitan en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de estas Normas Particulares.
 - En la presente A.I.U., forman parte de la citada "área de reparto" los TA."AY.17.1", "AY.17.2", "AY.17.3", "AY.17.4", "AY.17.6" y "AY.17.7".
 - 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.34": **0,4262 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.

A.I.U. "AY.17" (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.

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

Se asigna este rango normativo al acceso Oeste del Area por medio de la conexión con el Vial Amara-Ibaeta.

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):

- En parcelas "a.300":

133.614 m²(t)

- En parcelas "a.500":

15.907 m²(t)

. "Aprovechamiento edificatorio" nuevo (estimado):

- En parcelas "a.500":

1.522 m²(t)

. N^o de viviendas:

- Existente en parcelas "a.300":

797 viv.

- Existente en parcelas "a.500":

73 viv.

- Nuevo en parcelas "a.500"

(estimado):

6 viv.

- Total:

876 viv.

⁽¹⁾ Datos de carácter informativo.

No se consideran posibles ampliaciones en parcelas subedificadas.

A.I.U. "AY.17" (Cont.)

. Intensidad del "uso de vivienda":	27,00 viv./Ha.
- "Usos terciarios":	
. "Aprovechamiento edificatorio" existente (consolidado):	
- En parcelas "a.300" (Comercial en "planta baja"):	509 m²(t)
- En parcela "c.000":	1.596 m²(t)
- Dotaciones:	
. "Espacios libres" (Zonas "f.110"):	2.960 m²
. "Equipamiento comunitario":	
- Parcela "g.000.1" (Atlético de S.S.):	25.170 m²(p)
- Parcela "g.000.2" (Atlético de S.S.):	14.750 m²(p) - 2.500 m²(t)
- Parcela "g.000.3" (Público):	10.000 m²(p)

2.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- * Relleno de la vaguada por la que discurre el Ferrocarril de Eusko Trenbideak, que forma parte también de las "áreas" colindantes de "Munto" e "Iza", y urbanización del espacio resultante para su utilización como parque deportivo.
- * Conexión de la trama viaria del Area con el Vial Amara-Ibaeta a la altura del "Geriatrico", de acuerdo con las previsiones contenidas en el Proyecto redactado para el citado Vial.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones de ejecución:

La edificación a implantar en la parcela "g.000.3" se definirá por medio de un "estudio de detalle".

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

Todas las obras de urbanización citadas se realizarán a través de "proyectos de obras" de carácter ordinario.

- * Programa de ejecución:

- El nuevo acceso al Area por el Oeste, se realizará al mismo tiempo que el tramo correspondiente del Vial Amara-Ibaeta, de cuyo proyecto forma parte el primero.

A.I.U. "AY.17" (Cont.)

- No se establecen plazos para la ejecución del resto de las obras previstas.
- * Condiciones de financiación de las "cargas de urbanización":
Todas ellas correrán a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

A.I.U. "AY.18 MUNTO" (Ayete)

(SUPERFICIE: 143.671 m²)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- * Implantación de nuevos "aprovechamientos" para "uso de vivienda", así como elementos viarios y dotacionales que vengán a reestructurar el relativamente disperso desarrollo edificatorio existente, así como a complementar el escaso estándar disponible en el Area por lo que se refiere a espacios libres y equipamiento comunitario.
- * Con estos objetivos, ha sido redactado un P.E.R.I. ("aprobación definitiva" 28 de Diciembre de 1993), cuyas determinaciones se convalidan y que responde a los criterios generales de ordenación planteados, los cuales pueden concretarse en los siguientes aspectos fundamentales:
 - Construcción de 333 viviendas nuevas en tipologías de "edificación abierta" y "bajo desarrollo" que con las 127 viv. consolidadas hacen un total de 460 viviendas en 58.398 m²(t).
 - Implantación de una malla viaria de carácter local que complemente adecuadamente el viario general previsto y relacione áreas limítrofes hoy día desconectadas.
 - Previsión de una superficie de suelo para usos dotacionales comparable a la exigida por el Reglamento de Planeamiento para el Suelo Urbanizable.
- * Como consecuencia de las conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos en el Area, ha sido suscrito por ambas partes (Setiembre 1994) un Convenio Urbanístico que incluye una serie de condiciones de gestión urbanística y ejecución acordadas entre ellas.

Dichas condiciones han sido ya incluidas en el P.E.R.I. al que se ha hecho antes referencia, destacándose de entre ellas la cesión gratuita del suelo necesario para la ejecución del tramo correspondiente del Vial Amara-Ibaeta, y la aportación de 150 millones de pesetas (actualizables en las condiciones que se establecen) por parte de los propietarios de parcelas con nuevo "aprovechamiento" para la construcción del citado vial.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

- * ZONA A.300/AY.18 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 129.848 m²)
 - Condiciones particulares de edificación:
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": 60.380 m²(t)
 - Asignado al AR."SU.36":
 - . "Uso de vivienda" -"a.300"-: 31.576 m²(t)

A.I.U. "AY.18" (Cont.)

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - En parcelas "a.300" (con "bajo comercial"):
 - . "Perfil de edificación": **IV(a) / II**
 - . "Altura de edificación": **17,00 m.**
 - En parcelas "a.300" (sin "bajo comercial"):
 - . "Perfil de edificación": **III(a) / II**
 - . "Altura de edificación": **13,70 m.**
 - En parcelas "a.400":
 - . "Perfil de edificación": **III / II**
 - . "Altura de edificación": **10,50 m.**
 - . "Altura" de "aleros" horizontales: **7,50 m.**
- Condiciones particulares de uso:
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **35,43 viv./Ha** (460 viv.)
- * **ZONA E.120/AY.18** (Vías Urbanas Principales /S.G.) **(Superficie: 13.823 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.36"** que se delimita en el plano "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.
 - Forman parte de dicha "área de reparto" los TA."AY.18.1", "AY.18.2", "AY.18.3" y "AY.18.4".

A.I.U. "AY.18" (Cont.)

- 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.36": **0,4187 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**

 - De conformidad con el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios titulares de derechos de nueva edificación en el Area, estos últimos aportarán, para la construcción del tramo correspondiente del Vial Amara-Ibaeta, la cantidad de 150 M.Ptas, actualizables con arreglo a la evolución del I.P.C. a partir de Mayo de 1991.⁽¹⁾

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

⁽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 Donostia-San Sebastián referida al Area de Ibaeta", cuyo texto se transcribe íntegramente al final del presente Libro.

A.I.U. "AY.18" (Cont.)

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

Se asigna este rango normativo al vial de conexión del Amara-Ibaeta con la cumbre de Munto, y que se refleja en el plano "3. 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 Plan Especial de Reforma Interior vigente.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Se delimita, con carácter orientativo, la "unidad de ejecución" TA."AY.18.1" de 109.563 m² de superficie que, aunque coincide sensiblemente con la definida por el P.E.R.I., la modifica en los puntos de contacto con las parcelas consolidadas que habían sido introducidas en la UE. a efectos de "normalización de fincas".

En este sentido, la "unidad de ejecución" delimitada en el presente documento excluye solamente la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación en las que se prevé una "actuación asistemática".

- * De las Unidades de Actuación Aislada por "expropiación" incluidas en el P.E.R.I., se mantienen las nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6, de las que las tres primeras, pertenecientes al Sistema Local Viario, pasarán al mismo tiempo a formar parte del "área de reparto" AR."SU.36".

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**".

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 Tximistari.

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.