

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
HONDARRIBIA
DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS
LIBRO SEGUNDO (Planos)**
(Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" - A.I.U. "1" a "36")

APROBACION DEFINITIVA
(Diciembre 1.996)

REDACTORES:
TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE HONDARRIBIA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
HONDARRIBIA**

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO SEGUNDO (Textos)

(Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" - A.I.U. "1" a "36")

APROBACION DEFINITIVA

(Diciembre 1.996)

REDACTORES:
TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

PROMOTOR:
AYTO. DE HONDARRIBIA

INDICE GENERAL:

DOCUMENTO "A". MEMORIA

- I.Introducción
- II.Información y análisis urbanísticos
- III.Propuesta de ordenación

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

Libro Primero

Normas Generales / Catálogo del Patrimonio

Libro Segundo

Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" (A.I.U. "1" a "36")

Libro Tercero

Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" (A.I.U. "37" a "72")

Libro Cuarto

Convenios Urbanísticos

DOCUMENTO "C". ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION

DOCUMENTO "D". PLANOS

I. Información

II. Ordenación

- A. Régimen Urbanístico General
- B. Ordenación sectorial

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO HONDARRIBIA

DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS

LIBRO SEGUNDO (Textos)

(Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" - A.I.U. "1" a "36")

APROBACION DEFINITIVA

(Diciembre 1.996)

REDACTORES:

TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

PROMOTOR:

AYTO. DE HONDARRIBIA

EQUIPO DE TRABAJO

REDACTORES:

Teodoro Cacho Nazabal. Abogado.
Francisco de León Molina. Arquitecto.

COLABORADORES:

Ana Crespo Amado. Arquitecta (Información urbanística general. "Avance")
Cristina Fontán Villanueva. Arquitecta (Inventario patrimonio arquitect. "Avance")
David Rebollo Aguayo. Geógrafo (Información socio-urbanística. "Propuesta")
Dolores Sierra Aguero. Geógrafa (Información socio-urbanística. "Propuesta")
Juan Carlos Cuevas Argandona. Arquitecto ("Propuesta")
Roberto García Aizpiri. Arquitecto (Propuesta)
Josu Iriondo Enparantza. Arquitecto (Propuesta)
Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (Propuesta)
Narciso Iglesias Medrano. Ingeniero de Caminos ("Propuesta". Viario e infraestructuras)
Pedro Lapazaran (Txingudiko Urak). Ingeniero de Caminos (Texto refundido. Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento)

(Refundición del texto definitivo realizada por **Francisco de León Molina Arqto.**)

INDICE:

Pág.:

- A.I.U. "1. Zaldunborda I"	1
- A.I.U. "2. Zaldunborda II"	4
- A.I.U. "3. Jaizkibel Urbanizazioa"	8
- A.I.U. "4. Txingudi Ikastola"	18
- A.I.U. "5. Bidasoako Ospitalea"	21
- A.I.U. "6. Zubieta Enpresa Parkea"	24
- A.I.U. "7. Mendelu Gibeleta"	30
- A.I.U. "8. Mendelu"	34
- A.I.U. "9. Zubieta"	38
- A.I.U. "10. Lau Aizeta"	41
- A.I.U. "11. Hiruzubi"	45
- A.I.U. "12. Sauraenea"	50
- A.I.U. "13. Planetak"	59
- A.I.U. "14. San Isidro"	64
- A.I.U. "15. Eskapatxulo"	68
- A.I.U. "16. Amute"	76
- A.I.U. "17. Komentuaurre"	84
- A.I.U. "18. Arkoll"	87
- A.I.U. "19. Kosta"	93
- A.I.U. "20. Aireportu Bidea"	100
- A.I.U. "21. Aireportua"	105
- A.I.U. "22. Txiplao"	108
- A.I.U. "23. Santa Engrazia"	112
- A.I.U. "24. Itzaberri"	115
- A.I.U. "25. Molla"	121
- A.I.U. "26. Erribera"	130
- A.I.U. "27. Alameda"	135
- A.I.U. "28. Lonja"	141
- A.I.U. "29. Puntalea"	145
- A.I.U. "30. Bretxa Azpia"	149
- A.I.U. "31. Damarri"	155
- A.I.U. "32. Alde Zaharra"	161
- A.I.U. "33. Presa"	191
- A.I.U. "34. Mendebaleko Bidea"	195
- A.I.U. "35. Biteri"	199
- A.I.U. "36. Muliarte"	204

A.I.U. "1. ZALDUNBORDA I"

(SUPERFICIE: 14.000 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación de la instalación de "desguace de vehículos" existente.
- Condicionamiento de intervenciones edificatorias adicionales a la adopción previa de medidas de corrección del impacto visual y paisajístico -plantación de arbolado y reposición de la vegetación natural en taludes y desmontes- urbanización de accesos y aparcamientos, y, eliminación de aguas residuales -disposición de alcantarillado en conexión con la red del Area "2. Zaldunborda II"-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA B.200/1 (Zona de Industria Especial) (Superficie: 14.000 m²)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": 0.10 m²(t)/m²
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": 1.400 m²(t)
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": II/I
 - . "Altura de edificación": 9.50 m.
 - * Condiciones particulares de uso:
 - "Uso característico": * **"Industria"**. (En la modalidad de "desguace de vehículos" -"categoría 5ª"- . Incluirá como "uso auxiliar" la venta "al por menor" de productos del desguace).
 - "Usos prohibidos": * Todos los "no autorizados" de forma expresa.

A.I.U. "1" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- | | |
|---|---|
| - Clasificación del Suelo: | * SUELO URBANO |
| - Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | * EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. |
| - Condiciones de programación: | * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias. |
| - Condiciones de financiación: | * No se proponen acciones de inversión de carácter general. |

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Condiciones de ordenación aplicables a la "Parcela b.200/1":
 - . Superficie de parcela (Estimada): **11.247 m²(p)**
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **1.400 m²(t)**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
- Dotación mínima de "aparcamiento" (Público, en el exterior de la parcela): **1 plz./100 m²(t).**

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberán adoptar medidas de corrección del impacto visual y paisajístico -plantación de arbolado y reposición de la vegetación natural en taludes y desmontes- , urbanización de accesos y aparcamientos, y, eliminación de aguas residuales - disposición de alcantarillado en conexión con la red del Area "2. Zaldunborda II"-.

A.I.U. "1" (Cont.)

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * La "parcela edificable" definida será indivisible a efectos urbanísticos. |
| * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: | * Las obras de urbanización a realizar podrán tramitarse como "proyecto complementario" del "proyecto de edificación" en el caso de que se soliciten nuevas licencias de edificación.

En el caso de que se pretenda realizar las obras citadas de manera autónoma, se formulará un "proyecto de obras ordinarias" que deberá ser objeto de una licencia municipal específica. |
| * Obligaciones singulares de urbanización: | * La ya señalada, de construcción de la red de evacuación de aguas residuales hasta su conexión con la red que se realice en el Area "2. Zaldunborda II". |
| * Programa de ejecución : | * No se establece un plazo obligatorio para la ejecución de los nuevos aprovechamientos edificatorios autorizados. |

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "2. ZALDUNBORDA II"

(SUPERFICIE: 57.845 m²)

(Tº. Mpal. Hondarribia: 46.550 m² / Tº. Mpal. Irun: 11.295 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de una zona industrial que englobará el pabellón existente (Industrias Lacabanne).
- Se deberán disponer accesos a doble nivel a la carretera N-I, utilizando el paso inferior existente bajo la misma. La solución de trazado definitiva del enlace -será necesario ampliar la longitud de los ramales de entrada y salida, y, disminuir la pendiente del acceso desde el sentido procedente de Donostia- deberá ajustarse a las directrices que defina el Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral.
- Se deberá conectar la red de evacuación de aguas residuales con la red existente - o proyectada - "aguas abajo" en el Término Municipal de Irun.
- El Area incorpora terrenos pertenecientes al Término Municipal de Irun, con una superficie total de 11.295 m² ⁽¹⁾, que se "clasifican" como Suelo Urbanizable No Programado en el Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio ⁽¹⁾.

En consecuencia, será necesaria la previa formulación y tramitación del correspondiente "programa de actuación urbanística" en ese ámbito, y, un acuerdo previo entre ambos Ayuntamientos respecto a la delimitación de los Términos Municipales y a las condiciones de tramitación del "planeamiento de desarrollo" necesario.

- Se delimita en el Area "2" -incluyendo los territorios correspondientes pertenecientes a ambos municipios- un "área de reparto", única e independiente, a los efectos de la asignación de "aprovechamientos urbanísticos", de la que se excluyen los suelos, de titularidad y dominio públicos adscritos a los "sistemas generales" existentes en su ámbito - Carretera "N-1" y Ferrocarril "Madrid/Irun"-. En lo que respecta a éste último, se propone como criterio para la concreción de la delimitación en el "planeamiento parcial" a formular, la regularización de su deslinde y su completa exclusión del ámbito de intervención.

Ante la inexistencia de otros datos contrastados al respecto, a los efectos del cálculo del "aprovechamiento tipo", se ha adoptado como referencia la superficie de "fincas privadas" afectadas estimada por la propiedad -40.103 m²-.

- Para la "ejecución" del Area se delimitará, asimismo, una "unidad de ejecución" única, a la que, en función de las específicas circunstancias concurrentes, se le asignan obligaciones "externas" de urbanización -construcción de los accesos desde la "N-1"-.

En ella, a los efectos de la evaluación y de la asignación de las "cargas de urbanización" entre los titulares de "aprovechamientos urbanísticos" en el Area, se tomarán en consideración las obras de acceso y canalización ya ejecutadas por la propiedad que se incorporen al nuevo desarrollo.

⁽¹⁾ La delimitación de los Términos Municipales en el Area propuesta por el presente documento ha sido cuestionada por el Ayuntamiento de Irun en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Hondarribia. La alegación fué desestimada por el Ayuntamiento de Hondarribia en el acuerdo de "aprobación provisional" correspondiente, que remitió la resolución del litigio a la fase de desarrollo y ejecución de la ordenación del Area.

⁽²⁾ En tramitación.

A.I.U. "2" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA B.100/2** (Zona de Industria Intensiva) (Superficie: **38.460 m²**)
(Tº. Mpal. Hondarribia: 30.235 m² / Tº. Mpal. Irun: 8.225 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal" ⁽¹⁾:

- . En "parcela ocupable": **0.40 m²(po)/m²**
- . En "techo edificable": **0.60 m²(t)/m²**

- "Aprovechamiento zonal" ⁽²⁾:

- . En "parcela ocupable": **15.385 m²(po)**
(Tº. M. Hondarribia: 12.095 m²[po])
(Tº. Mpal. Irun: 3.290 m²[po])
- . En "techo edificable": **23.076 m²(t)**
(Tº. Mpal. Hondarribia: 18.141 m²[t])
(Tº. Mpal. Irun: 4.935 m²[t])

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación": **II / I**
- . "Altura de edificación": **9.50 m.**
- . Condiciones de parcelación:
 - Tamaño min^o: **250 m²(po)**
 - Anchura del "frente a vial" min^a: **8.00 m.**

* Condiciones particulares de uso
"Usos autorizados":

* **"Terciarios"**. (Hasta un 40% del "aprovechamiento edificatorio" en "techo edificable" asignado al Area):

- "Hoteleros".
- "Comerciales". (De "2ª", "3ª" y "4ª categorías").
- "Recreativos".

- **ZONA E.110/2** (Carretera Interurbana / S.G.) (Superficie: 19.385 m²)
(Tº. Mpal. Hondarribia: 16.315 m² / Tº. Mpal. Irun: 3.070 m²)

⁽¹⁾ Excluidos los "aprovechamientos edificatorios" destinados a los "usos dotacionales no lucrativos", cuya definición se remite al "plan parcial".

A.I.U. "2" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL**
- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico" ⁽¹⁾:
 - . "Area de reparto": **"III"**
 - . "Aprovechamiento tipo": **0.576 m²(t)(B.100)/m²**
 - . "Aprovechamiento urbanístico" susceptible de apropiación por los particulares (85% "aprov. tipo"): **0.490 m²(t)(B.100)/m²**
- Condiciones de programación: * El "plan parcial" se deberá formular en un plazo de **un (1) año** a partir de la aprobación del último de los documentos que deben legitimar su desarrollo -Normas Subsidiarias de Hondarribia o "programa de actuación" de la Subárea perteneciente al Término Municipal de Irun.

El "plan parcial", de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente, incluirá obligatoriamente entre sus determinaciones la definición de los plazos para el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas por la "propiedad" del "sector".
- Condiciones de financiación: * Los accesos a la carretera N-I se financiarán en su integridad por la propiedad del Area.

⁽¹⁾ Ver artículo 2.2.3 del "Libro Primero. Normas Generales" del presente Documento.

A.I.U. "2" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación":

* **N-1 : 25.00 m.** del borde la calzada - se exceptúa del cumplimiento de esta condición al edificio de "Industrias Lacabanne" que se consolida.

* **FF.CC. Madrid-Irun : 19.00 m.** del borde de la plataforma.

III. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION
2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")
3. ORDENACION PORMENORIZADA (Propuesta indicativa)

A.I.U. "3. JAIZKIBEL URBANIZAZIOA"

(SUPERFICIE: 2.001.408 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación, en aquellas áreas que han sido ya objeto de urbanización, del desarrollo residencial de "Edificación Aislada" realizado en base al denominado "Plan de Ordenación Jaizkibel" "aprobado definitivamente" el 15 de Marzo de 1.968 -se ha tomado como referencia efectiva para la ejecución un expediente posterior de "modificación del plan" que no se "aprobó definitivamente"-, y, edificación, con similares condiciones de ordenanza, de las "parcelas" aún vacantes en ese ámbito, y, de algunos terrenos colindantes pertenecientes al ámbito del "plan citado". El ámbito cuya ordenación se consolida incluye, asimismo, las instalaciones del "Club de Golf Jaizkibel".

El resto del territorio afectado por el "plan" citado quedará clasificado como Suelo No Urbanizable.

- Con carácter general se autoriza la construcción de una sólo vivienda por "parcela edificable" -éstas en ningún caso podrán ser objeto de segregaciones por debajo de la "superficie de parcela" mínima establecida-

Se define, sin embargo, con carácter singular, una "parcela" en la que se autoriza el desarrollo de 18 viviendas "unifamiliares adosadas".

- Con las excepciones que expresamente se establecen, los "espacios libres" y "viales" del Area serán de titularidad y "uso" privados, correspondiendo al conjunto de los propietarios de la misma la responsabilidad de su mantenimiento.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de esta obligación, se constituirá una "entidad de conservación" en la cual podrán integrarse, asimismo, los titulares de las "Parcelas A" del "Plan de Ordenación Jaizkibel" situadas en el Término Municipal de Irun, que constituyen con el Area "3" un ámbito urbanístico homogéneo en lo que respecta a la tipología edificatoria, y, funcionalmente unitario.

- Se proyecta la supresión de la intersección de acceso al Area desde la carretera "N-I", situada al Sur del caserío "Junkera", de forma que dicho acceso se produzca exclusivamente desde la intersección de acceso al Hospital Comarcal.

Asimismo, se reserva una franja de 25.00 m. desde el borde de la calzada de dicha carretera - línea blanca- para la posible ampliación futura de ésta.

- Al objeto de garantizar el acceso público a la parte alta de la ladera Sur de Jaizkibel, quedarán sometidos a "servidumbre de uso público" de carácter general, los viales situados en los extremos Norte -acceso a "Estehuts"- y Sur del Area -de nueva ejecución en su tramo intermedio-. El resto de los viales del Area queda sometido a una "servidumbre de uso público" restringida para acceso peatonal, y, en otros medios de transporte "no motorizados".
- Serán de "dominio público" el gran "espacio libre", mayoritariamente arbolado, que se sitúa al sur del "Caserío Kaikuegi", y, el situado junto al acceso Norte al Area desde la Carretera "N-I", junto al "Caserío Junkera".

A.I.U. "3" (Cont.)

- Para la ejecución del Area se delimitan las "unidades de ejecución" UE."3.1" y UE."3.2".

La UE."3.1" está configurada por los terrenos del Area ya urbanizados, en los que se plantea la necesidad de diversas obras de reparación y complementación de los servicios existentes. La UE."3.2", comprende los suelos de "nuevo desarrollo" que deben responsabilizarse de la ejecución del nuevo viario propuesto y garantizar la "cesión" del "espacio libre" de dominio público previsto.

- En la UE."3.1", la nueva edificación quedará condicionada a la previa aprobación de un "proyecto de urbanización" que defina las necesarias obras de reurbanización a realizar - saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y repavimentación de viales y aceras - dado que los servicios existentes se encuentran parcialmente deteriorados, y, resultan incompletos, debiéndose garantizar la ejecución de la misma con anterioridad a la concesión de licencias de "primera utilización" de las nuevas edificaciones.

Asímismo, se exigirá la aprobación del "proyecto reparcelatorio" correspondiente que garantice la cesión al Ayuntamiento de los aprovechamientos lucrativos establecidos por la legislación vigente -exclusivamente por los propietarios de parcelas que no han desarrollado sus derechos edificatorios- así como la inscripción registral de las "servidumbres de uso público" y de las obligaciones de urbanización y cesión establecidas, y, defina las condiciones de mantenimiento futuro de la urbanización.

Las anteriores obligaciones podrán sustituirse, sin embargo, una vez constituida la "entidad de conservación" anteriormente citada, por un "convenio" entre ésta y el Ayuntamiento de Hondarribia que garantice a la Corporación Municipal el cumplimiento, por el conjunto de los propietarios afectados, de las obligaciones de reparación, mejora y terminación de la urbanización, así como la "cesión" de las servidumbres de "paso público" establecidas sobre algunos de los citados viales. A tal efecto, la "entidad de conservación" podrá constituirse inicialmente en el ámbito de la U.E."3.1", incorporando, en su caso, las "Parcelas A" situadas en el Término Municipal de Irun.

- La "unidad de ejecución" U.E."3.2", se ejecutará por el sistema de "compensación", y, las obligaciones de urbanización a su cargo incluirá la supresión del acceso al Area existente por el Sur del caserío "Junkera", y, la ampliación y mejora del tramo del vial de acceso alternativo desde la intersección de acceso al Hospital Comarcal que queda fuera del Area, bordeando los terrenos del citado caserío por el Norte -incluirá, en su caso, la adquisición del suelo necesario-.

El beneficiario de la "cesión" de los suelos destinados en su ámbito en la Norma Particular a "uso" y "dominio" públicos, será el Ayuntamiento, y, la "entidad de conservación", la de los suelos destinados a "usos no lucrativos" de titularidad privada, incluyendo los que quedan sometidos a "servidumbres de uso público".

Dicha "entidad" recibirá estos últimos suelos, una vez urbanizados, y, se responsabilizará del mantenimiento de su urbanización, integrándose obligatoriamente en ella, a partir de ese momento, las diferentes "parcelas edificables" delimitadas en la U.E."3.2".

- Se "catalogan" los "Robledales de Urdanibia" y diversos "yacimientos prehistóricos" y "caseríos" existentes en el Area.

A.I.U. "3" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.500/3 (Zona Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: **1.991.798 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Parcelas a.500":

- . Condiciones de "parcelación":

- "Superficie de parcela" mínima: **3.600 m²(p)**
- "Frente a vial" mínimo: **8.00 m.**
- Se consolidan las "parcelas a.500" existentes que incumplan estas condiciones.

- . "Edificabilidad de parcela": **0.10 m²(t)/m²(p)**

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- "Perfil de edificación": **III / I**
- "Altura de edificación": **8.00 m.**
- "Retiro": **5.00 m.**

- "Parcela a.410/3.11":

- . "Edificabilidad de parcela": **0.18 m²(t)/m²(p)**

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Los mismos que en las "Parcelas a.500".

- "Parcelas g.000":

- . "Aprovechamiento edificatorio":

- "Parcela g.000/3.1"
(Club de golf "Jaizkibel".
Centro social): **2.000 m²(t)**

- "Parcela g.000/3.2"
(Club de golf "Jaizkibel".
Piscinas): **500 m²(t)**

- Resto de las "Parcelas g.000": * Sin "aprovechamientos edificatorios".

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Los mismos que en las "Parcelas a.500".

A.I.U. "3" (Cont.)

* Condiciones particulares de uso:
(Nº viv. / parcela):

- "Parcelas a.500": **1 viv.**

- "Parcela a.410/3.11": **18 viv.**

- **ZONA E.110/3** (Carretera Interurbana / S.G.) (Superficie: **9.610 m²**)

"Anchura" de la franja de terreno calificada: **25.00 m.** (A partir del eje de la calzada existente)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se consolida como límite máximo del "aprovechamiento zonal" asignado, la superficie total de "parcelas a" establecida en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Se consolidan con este rango normativo las condiciones de "Calificación Pormenorizada" -"uso", régimen edificatorio y "zonificación"- de la "Parcela a.410/3.11" y de las parcelas ocupadas por el "Club de Golf Jaizkibel", así como, las servidumbres de "uso público" sobre los "viales privados" definidas en la presente Norma Particular.
- "Línea de edificación":
 - . Carretera "N-I": **25.00 m.** (Del borde de la calzada).
 - . "Zona de servidumbre de la ribera del mar: **20.00 m.** (De la ribera de la "Regata de Jaizubia")

A.I.U. "3" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda" ⁽¹⁾:

- "Parcelas a.500":
 - . Superficie de "parcelas" total: **911.660 m²(p)**
 - . Número de parcelas: **206 parc.**
 - . Número de viviendas:
 - Existente: **73 viv. ⁽¹⁾**
 - Proyectado: **133 viv.**
 - Total: **206 viv.**

- "Parcela a.410":
 - . Superficie: **20.280 m²(p)**
 - . Número de viviendas (Proyectado): **18 viv.**
 - . "Superficie de techo edificable": **3.650 m²(t)**

* Dotaciones:

- "Parque f.110" (S.L./Dominio y uso públicos):
 - . "Espacio libre f.110/3.1": **5.030 m²**
 - . "Espacio libre f.110/3.2": **88.800 m²**
 - Total: **93.830 m²**

- "Parque deportivo g.000/3" (Club de Golf Jaizkibel/Titularidad privada):
 - . "Parcelas g.000/3.1
(Club de Golf): **647.546 m²(p) ⁽¹⁾**
 - . "Parcela g.000/3.2"
(Club de tenis): **20.000 m²(p) ⁽³⁾**
 - . "Parcela g.000/3.3"
(Uso no determinado): **60.640 m²(p)**
 - Total: **728.186 m²(p)**

⁽¹⁾ Datos estimados.

⁽²⁾ Estimación del proyecto para "aprobación inicial".

⁽³⁾ Incluye terrenos pertenecientes al Término Municipal de Irun.

A.I.U. "3" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* "Parcelas a":

- En las "Parcelas a", se exigirá, como parte de la urbanización complementaria necesaria para la concesión de licencia de "primera utilización", la plantación de arbolado de especies autóctonas en su interior, debiendo disponerse como mínimo un árbol por cada 5.00 m²(t) edificados.
- Las "parcelas a" quedan sujetas a una "servidumbre de paso" de conductos de instalaciones generales, en una franja de **2.00 m. de anchura** a partir de sus linderos.

* "Parcela a.410/3.11":

Dentro del "aprovechamiento edificatorio" asignado, se autoriza la disposición de "construcciones auxiliares", independientes de la edificación principal, destinadas a "garaje", en cada una de las "subparcelas" adscritas a las "viviendas adosadas" previstas.

- "Aprovechamiento edificatorio" máximo: **30.00 m²(t)**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **I/-**
 - . "Altura de edificación": **3.50 m.**
 - . "Retiro": *** No se exige.**

* "Espacios libres" y viales:

- Con excepción de los "espacios" "f.100/3.1" y "f.100/3.2", los "espacios libres" calificados en el Area serán de titularidad y "uso" privados.
- Con excepción del tramo inicial del acceso desde la carretera "N-I" -intersección del "Hospital"- la totalidad de los viales existentes y proyectados en el Area serán de titularidad privada, si bien quedan sometidos a una "servidumbre de uso público" para acceso peatonal y en otros medios de transporte "no motorizados".

Además, en los que expresamente se señalan de forma diferenciada en el plano "2. Zonificación Pormenorizada", esa "servidumbre de uso público" se extenderá al transporte motorizado, y, se ejercerá, sin restricciones de ningún tipo.

- * La utilización del "dominio público marítimo-terrestre", y, fuera de él, la de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención - sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público,

la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

A.I.U. "3" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- UE."3.1":

- . Se deberá reparar la urbanización de superficie - pavimentación de calzadas y aceras - y renovar y adecuar la capacidad de las instalaciones de servicios urbanos - abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico y alumbrado exterior - , en la actualidad ya insuficientes, a las necesidades del nuevo desarrollo previsto.
- . El alcantarillado se completará, y, se conectará -"aguas negras" exclusivamente- a la nueva red general prevista.

- UE."3.2":

Urbanización general de la "unidad", que incluirá la disposición de servicios urbanos para las nuevas "parcelas", la construcción de los nuevos viales proyectados, incluyendo el tramo exterior al Area que bordea los pertenecidos del caserío "Junkera", y, el acondicionamiento del "espacio libre" "f.100/3.1".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de ejecución:

- Condiciones generales:

Se delimitan en el Area las "unidades de ejecución" UE."3.1" y "3.2".

Una vez constituida la "entidad de conservación" exigida para el mantenimiento de la urbanización en el Area "3", la obligación de la "ejecución sistemática" de la UE."3.1", podrá sustituirse por un "convenio" de la citada "entidad" con el Ayuntamiento de Hondarribia que garantice la asunción, por parte de dicha "entidad", de la responsabilidad de financiación de la necesaria readecuación de la urbanización, así como el establecimiento de las "servidumbres" de paso público definidas en su ámbito.

- "Sistemas de gestión":

* **COMPENSACION** en ambas "unidades de ejecución".

A.I.U. "3" (Cont.)

- "Aprovechamiento medio" de las "unidades de ejecución":

- . UE."3.1":

0.10 m²(t)/m². (Referido a la superficie de "parcelas a.500" existentes)

- . UE."3.2":

0.082 m²(t)/m². ⁽¹⁾ (Aplicable exclusivamente a los efectos de "incumplimiento de plazos" de ejecución por la propiedad. A los efectos de la "asignación" efectiva de "aprovechamientos" se aplicará lo que determine el "proyecto de equidistribución" correspondiente)

- Cesiones:

- . UE."3.1":

Se deberán formalizar registralmente las "servidumbres de uso público" establecidas en su ámbito.

- . UE."3.2":

Se cederán al Ayuntamiento de Hondarribia el "espacio libre" y el "vial públicos" definidos en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular, incluyendo el tramo del último de ellos que queda fuera del Area -el suelo necesario para su ampliación podrá incorporarse a la "unidad"-.

Asimismo, se cederán a la "entidad de conservación" del Area "3" los suelos destinados a "usos no lucrativos" de titularidad privada, incluyendo los que quedan sometidos en su ámbito a "servidumbres de uso público", las cuales se deberán formalizar registralmente.

- * Condiciones de parcelación:

La "parcelación" establecida por la presente Norma Particular, podrá modificarse por los procedimientos establecidos con carácter general por la legislación urbanística y las Normas Subsidiarias, dentro de las condiciones de "zonificación pormenorizada", y, de "superficie de parcela" mínima, que determina la presente Norma Particular.

(1) - Superficie total de la UE."3.2":.....	224.680 m ²
- Aprovechamiento "a.500" (Coef. pond.: "1"):.....	13.680 m ² (t) a.500
- Aprovechamiento "a.400" (3.650 m ² (t); coef. pond.: "1.2"):	4.380 m ² (t) a.500
- Aprovechamiento "g.000" (15.600 m ² ; coef. pond.: "0.03"):.....	468 m ² (t) a.500
Aprovechamiento total UE."3.2":.....	18.528 m²(t) a.500

A.I.U. "3" (Cont.)

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

Se formularán y tramitarán "proyectos de urbanización", en cada una de las "unidades de ejecución" establecidas.

En el ámbito de la UE."3.1" el "proyecto de urbanización" afectará a la totalidad de los espacios "no parcelados" -se consideran como tales las "parcelas a.500" y "g.000"-.

En esta "unidad de ejecución" en el caso de la formulación previa del "convenio" anteriormente citado entre la "entidad de conservación" constituida en el ámbito de la misma, y, el Ayuntamiento, la formulación del "proyecto de urbanización" correspondiente no será necesaria.

- * Programa de ejecución:

En ambas "unidades" se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación de los "proyectos de bases y estatutos de la junta de compensación", y, de un (1) año, para la presentación de los proyectos de "urbanización" y "compensación".

Para el cumplimiento por la "propiedad" de las demás obligaciones urbanísticas, se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente.

- * Adquisición del "derecho a edificar":

Quedará condicionado al cumplimiento previo de las obligaciones de "cesión", "equidistribución" y "urbanización" establecidas.

- * Mantenimiento de la urbanización:

Se constituirá una "entidad de conservación" para el conjunto del Area "3", la cual se responsabilizará del mantenimiento, del funcionamiento de los servicios urbanos, y, de la urbanización de los "espacios libres" y "viales" de titularidad privada, incluyendo los que quedan sometidos a "servidumbres de uso público".

A ella se podrán incorporar, en su caso, las "Parcelas A" del antiguo "Plan de Ordenación Jaizkibel" situadas en el Término Municipal de Irun, al Oeste de la carretera "N-I".

La "entidad de conservación" podrá constituirse inicialmente en el ámbito exclusivo de cualquiera de las "unidades de ejecución" establecidas -y, en su caso, del territorio de Irun citado-, una vez que se hayan cumplimentado en ella las obligaciones urbanísticas correspondientes.

Con posterioridad se integrarán obligatoriamente en la misma, a partir del momento en que se cumplimente el requisito citado, las "parcelas edificables" correspondientes a la "unidad" restante.

A.I.U. "3" (Cont.)

* Edificios y elementos "catalogados":

A. Elementos de Interés Naturalístico

- . A.2 Robledales de Urdanibia

B. Yacimientos Arqueológicos

- . B.1 Yacimiento prehistórico de "Bordagain".
- . B.2 Yacimiento prehistórico de "Manziategui-Zar".

H. Edificación Residencial Rural

- . H.2 Caserío "Kamio".
- . H.3 Caserío "Manziategi-zar".
- . H.4 Caserío "Manziategi-berri".
- . H.5 Caserío "Landagorrieta".
- . H.6 Caserío "Berrotaran".
- . H.7 Caserío "Iturmendieta".

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")
3. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

A.I.U. "4. TXINGUDI IKASTOLA"

(SUPERFICIE: 62.685 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación de la instalación escolar existente, autorizando su ampliación dentro de los límites de aprovechamiento edificatorio que se establecen. Asimismo se consolidan, en la parte de su ámbito de implantación que se sitúa en el Término Municipal de Hondarribia, las instalaciones "hípicas" del "Poblado de Urdanibia".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA G.000/4 (Zona de Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: 59.085 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio": **11.000 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación": **III/I**
- . "Altura de edificación": **13.00 m.**
- . "Retiro": **5.00 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso característico": * **EQUIPAMIENTO ESCOLAR.**

- ZONA E.110/4 (Carretera Interurbana / S.G.) (Superficie: 3.600 m²)

"Anchura" de la franja de terreno calificada: **25.00 m.** (A partir del eje de la calzada existente)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.

A.I.U. "4" (Cont.)

- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación":
 - . Carretera "N-I": * **25.00 m.** (Del límite exterior de la calzada).
 - . Regata "Jaizubia": * **5.00 m.** (Del cauce)
- Se asigna este rango normativo a la prohibición de edificación en el ámbito de la "Parcela g.000/4.2" establecida en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación" de la presente Norma Particular.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberá conectar el vertido de aguas residuales a la nueva red general de alcantarillado .

A.I.U. "4" (Cont.)

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * **"Ejecución asistemática"**.
- Cesiones: * Se deberá ceder al Ayuntamiento el suelo afectado por el andén peatonal existente en la margen de la Carretera "N-I".
- Condiciones de parcelación: * La "parcela edificable" establecida será indivisible a efectos urbanísticos.
- Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * Las obras de urbanización a realizar, en el caso de ampliación de las instalaciones del centro escolar, se definirán en un "proyecto complementario" del de edificación.
- Programa de ejecución: * No se establece un plazo obligatorio para la ejecución de los nuevos aprovechamientos edificatorios autorizados.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "5. BIDASOAKO OSPITALEA"

(SUPERFICIE: **41.760 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación de la instalación hospitalaria de la red de "Osakidetza" existente, autorizándose eventuales ampliaciones futuras de la misma, dentro de la "edificabilidad zonal" asignada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA G.000/5** (Zona de Equipamiento Comunitario S.G.) (Superficie: **41.760 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad de parcela": **0.60 m²(t)/m²(p)**

- "Aprovechamiento edificatorio": **25.056 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

. "Perfil de edificación": **III/I**

. "Altura de edificación": **13.00 m.**

. "Retiro" (Nuevas construcciones): **10.00 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- **Uso característico**: * **HOSPITAL** (Osakidetza / Dpto. de Sanidad del Gobierno Vasco)

A.I.U. "5" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las eventuales acciones de inversión en la instalación hospitalaria serán financiadas por el organismo titular de la misma. No se proponen otras acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

"Línea de edificación" de la "Carretera Local" de acceso al "Hospital Comarcal del Bidasoa"): **18.00 m.** (Del límite exterior de la calzada)

A.I.U. "5" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberá conectar el vertido de aguas residuales a la nueva red general de alcantarillado .

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * "Ejecución asistemática".
- Condiciones de parcelación: * La "parcela edificable" establecida será indivisible a efectos urbanísticos.
- Programa de ejecución: * No se establece un plazo obligatorio para la ejecución de los nuevos aprovechamientos edificatorios autorizados.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA
3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")

A.I.U. "6. ZUBIETA EMPRESA PARKEA"

(SUPERFICIE: 443.600 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de un "parque empresarial" por "iniciativa pública" -no se define por el momento el "sistema de gestión" a aplicar- en el que podrán implantar, exclusivamente, industrias de elevado nivel tecnológico y "no contaminantes", oficinas y sedes empresariales, instalaciones comerciales -se prevé la posible implantación de una instalación comercial de gran superficie- , administrativas y hoteleras, y equipamientos públicos diversos, entre los que se incluirá una dotación de "parque", con una superficie mínima de 85.000 m², que se dispondrá como defensa de las zonas residenciales colindantes.

Opcionalmente podrá implantarse en el Area -se propone su implantación en el "Cerrado de San Pablo"- un "parque deportivo" comarcal, que sustituya a las instalaciones existentes en "Plaiaundi" afectadas por la ejecución del "Plan Especial de Ordenación y Protección de Txingudi/Jaizubia", para lo que se reservará, en su caso, una superficie mínima de otras 8 Ha. adicionales.

Asimismo, dentro del "aprovechamiento" asignado, el "plan parcial" podrá consolidar las edificaciones residenciales existentes en el Area, o, disponer su reposición en otra localización dentro de la misma.

- Se establece como objetivo específico, que deberá instrumentar y regular de manera expresa el planeamiento de desarrollo, el establecimiento de unas condiciones rigurosas de calidad ambiental y paisajística, que se concretará en, la regeneración y preservación de las regatas y caños de marea existentes; una integración cuidada de las construcciones en el terreno; unas condiciones exigentes respecto a la estética de los tratamientos exteriores de las mismas; la prohibición de almacenamiento de mercancías, residuos, o, materiales industriales al exterior; y, en un tratamiento cuidado de la urbanización exterior, en la que se eliminarán en lo posible los elementos artificiales de grandes dimensiones, se cuidará especialmente el tratamiento de las zonas ajardinadas, realizando una plantación intensiva de arbolado que disminuya el impacto visual de los elementos construidos -edificaciones, playas de aparcamiento y otros-.
- Será condición necesaria para el desarrollo del "parque empresarial" la construcción de un nuevo sistema de accesos al Area desde la carretera "N-I" - enlace a doble nivel entre este vial y la "Carretera Local" de acceso al Hospital Comarcal y la "Avenida de Zubieta" - y la Avenida de Zubieta, de acuerdo con las condiciones que al respecto establezca el Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- El Area resulta afectada por la "zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre" -"Regata de Jaizubia"-. Dada su clasificación como Suelo Apto para Urbanizar, dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 100.00 m., medidos a partir de la "ribera del mar".

Asimismo, el Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, y, por la "línea de edificación" de las carreteras "N-I", "N-638", y, "De Acceso al Hospital Comarcal del Bidasoa".

A.I.U. "6" (Cont.)

- La promoción del Area se concertará por el Ayuntamiento de Hondarribia con otras administraciones responsables del fomento de la actividad económica -Dpto. de Industria del Gobierno Vasco, Dpto. de Economía de la Diputación Foral, y Ayuntamiento de Irun- o con las sociedades públicas instrumentales creadas al efecto por aquellas.

Alternativamente podrá promocionarse de manera directa o concertarse con la iniciativa privada.

- Dadas la extensión del desarrollo previsto y el carácter selectivo de la oferta de suelo propuesta, el "plan parcial" que se formule para el Area podrá establecer más de una "etapa" para la ejecución de sus previsiones, configurando las mismas, si se considerara oportuno, como "unidades de ejecución" diferenciadas a las que, en consonancia con los objetivos de "promoción pública" previstos, podrá aplicarse el "sistema de expropiación".
- El Area constituye un "área de reparto" independiente **-Area de Reparto "II"-**, dadas sus singulares condiciones de calificación y el horizonte, difícilmente previsible, de programación de su desarrollo, y, de ella se excluyen los suelos de "dominio público" ya ocupados en la actualidad por las carreteras "N-I" y "N-638", y, sus elementos funcionales - "estaciones de servicio" y otros, con una superficie estimada de **16.140 m²**-, integrados en el Area exclusivamente a los efectos de la unidad del ámbito de planeamiento propuesto.

A.I.U. "6" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA C.100/6** (Parque Empresarial) (Superficie: **388.105 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal"⁽¹⁾:

. "Parcela ocupable": **0.25 m²(po)/m²**
. "Techo edificable": **0.35 m²(t)/m²**

- "Aprovechamiento zonal" ⁽¹⁾:

. "Parcela ocupable": **97.027 m²(po)**
. "Techo edificable": **135.837 m²(t)**

- Parámetros reguladores
de la forma de la edificación:

. "Perfil de edificación": **III / II**
. "Altura de edificación": **8.50 m.**

* Condiciones particulares de uso:

* Se deberá destinar a los "usos característicos" de las zonas "C.100" -industrias de elevado nivel tecnológico, oficinas, y servicios administrativos de empresa- al menos un 75% del "aprovechamiento edificatorio" asignado.

- **ZONA E.110/6** (Carreteras Interurbanas y Locales / S.G.) (Superficie: **55.495 m²**)

(Franja de 25.00 m. a partir del eje de los viales existentes en las Carreteras Interurbanas y de 18.00 m. en las Carreteras Locales)

⁽¹⁾ Excluidos los "aprovechamientos edificatorios" destinados a los "usos dotacionales" no lucrativos, cuya definición se remite al "plan parcial".

A.I.U. "6" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Ayuntamiento de Hondarribia.** La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo).

- Condiciones generales de asignación de "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"II"** (El A.I.U. "6" constituye un "Area de reparto" independiente)
 - . "Superficie computable": **427.460 m²** (Se excluyen del Area de Reparto "II" los suelos de "dominio público" ya ocupados en la actualidad por las carreteras "N-I" y "N-638", y, sus elementos funcionales -"estaciones de servicio" y otros- , con una superficie estimada de 16.140 m²)
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.227 m²(po)/m²**

- Condiciones de programación: * El "plan parcial" se deberá formular en un plazo máximo de **cinco (5) años.**

A.I.U. "6" (Cont.)

- Condiciones de financiación:

- . Expropiación y desarrollo del Area: * **Ayuntamiento de Hondarribia.**
(Opcionalmente el Ayuntamiento podrá concertar su desarrollo con otras administraciones o con agentes privados)

- . Sistema viario de acceso: * La puesta en servicio de las instalaciones y edificios del "parque empresarial" quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos respecto a la mejora de los accesos desde la carretera "N-I" y la "Avenida de Zubieta" -eventual transformación en "enlace" a doble nivel de la intersección de la "N-I" en Jaizubia - que establezca el Dpto. de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral.

Las obras reseñadas, salvo que se hubieran realizado previamente por el Departamento de Carreteras y Transporte de la Diputación Foral se financiarán en su integridad por el "titular" del desarrollo del Area.

- . "Parque deportivo comarcal": * Financiación a concertar, en su caso, entre el Dpto. de Cultura y Deportes de la Diputación Foral y los Ayuntamientos de Irun y Hondarribia.

A.I.U. "6" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación":
 - . "N-I" y "N-638": **25.00 m.** (Del límite exterior de la calzada)
 - . "Carretera de acceso al "Hospital Comarcal": **18.00 m.** (Del límite exterior de la calzada)
 - . "Regatas": **15.00 m.** (Del borde del cauce)
 - . "Zona de servidumbre de la "ribera del mar": **100.00 m.** (De la ribera de la "Regata de Jaizubia").
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.
- Dotaciones:
 - . "Espacios libres f.1" (Mínima): **85.000 m².**
 - . "Parque deportivo comarcal" (Opcional): **80.000 m²(p).**

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "7. MENDELU / GIBELETA"

(SUPERFICIE: 70.709 m²)

(T^o Mpal. Hondarribia: 68.023 m² / T^o Mal. Irun: 2.686 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente en el ámbito de los "polígonos" "12 y 14" del Plan General de Hondarribia anteriormente vigente, y, de la porción del "polígono" "16" del Plan General de Irun que se incluye en el Area.

No se proponen nuevos desarrollos residenciales, ni, dada la edad relativamente reciente de dichas construcciones, se prevén intervenciones de sustitución de las mismas en el plazo de vigencia formal de las presentes Normas Subsidiarias.

- Fuera del ámbito afectado por el planeamiento de desarrollo citado, se sitúa la parcela del "Convento Apostólico San Miguel", que, asimismo, se consolida con destino a "usos de equipamiento comunitario", autorizándose en ella nuevos desarrollos edificatorios en las condiciones que se establecen en la presente Norma Particular.
- Se deberán abordar diversas intervenciones de complemento, subsanación de imperfecciones, reparación y mejora de la urbanización y las infraestructuras de servicios - fundamentalmente el alcantarillado que presenta notables deficiencias en la actualidad - en el ámbito del antiguo "Polígono 12" de Hondarribia.
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián, y, por la "línea de edificación" de la carretera "N-I" y de la "Avenida de Zubieta".

A.I.U. "7" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/7 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **63.882 m²**)
(T^o Mpal. Hondarribia: 62.269 m² / T^o Mal. Irun: 1.613 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Parcelas a.300:

- . "Edificabilidad zonal" estimada: **0.64 m²(t) / m²**

- . "Aprovechamiento edificatorio zonal" estimado: **40.961 m²(t)**

- . "Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: * **Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.**

- . Parámetros reguladores de la forma de la edificación: * **Se consolidan en cada "parcela" los parámetros de la edificación existente.**

- "Parcela g.000" ("Colegio Apostólico San Miguel"):

- . Edificabilidad: **0.30 m²(t)/m²**

- . "Perfil de edificación": **III/II**

- ZONA E.110/7 (Carreteras Interurbanas y Locales / S.G.) (Superficie: **6.827 m²**)
(T^o Mpal. Hondarribia: 5.754 m² / T^o Mal. Irun: 1.073 m²)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

A.I.U. "7" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián.
- Se consolida como "línea de edificación" de "Zubieta Kalea" - Carretera Local "E.110/7", la definida por las construcciones existentes.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda"
(Datos estimados):
 - "Aprovechamiento edificatorio"
(Existente): **40.052 m²(t)**
 - Viviendas (Nº) (Existentes): **342 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda" : **54.4 viv./Ha.**
 - * "Usos comerciales"
("Superficie de techo" existente): **909 m²(t)**
 - * Dotaciones:
 - "Jardines f.110/1 (S.L.)"
(Dominio y uso públicos): **7.200 m²**
 - "Equipamiento Comunitario":
"Parcela g.000/7"
(Colegio Apostólico San Miguel / Titularidad privada):
 - . Superficie: **14.060 m²**
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **4.218 m²(t)**

A.I.U. "7" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se autoriza la disposición de "garajes" en los locales de "planta baja" de las "Parcelas a.300".
- La nueva edificación en la parcela del "Colegio Apostólico San Miguel" -"Parcela g.000/7"- estará condicionada a la previa tramitación de un "estudio de detalle".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Se deberá conectar el alcantarillado del Area a la nueva red general de alcantarillado.
- Se deberán abordar diversas intervenciones de complemento, subsanación de imperfecciones, reparación y mejora de la urbanización y las infraestructuras de servicios -fundamentalmente el alcantarillado que presenta notables deficiencias en la actualidad- en el ámbito del antiguo "Polígono 12" de Hondarribia.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * "Ejecución asistemática".
- Programa de ejecución: * No se establece un plazo obligatorio para la ejecución de los nuevos "aprovechamientos edificatorios" en la parcela del "Colegio Apostólico San Miguel" - "Parcela g.000/7"-.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")
3. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "8. MENDELU"

(SUPERFICIE: 4.130 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, y regulación de las posibles intervenciones de sustitución, que deberán mantener las pautas tipológicas del mismo - edificación "entre medianeras"; "fondo", "altura", y "perfil de edificación" uniformes, y fachadas planas, con "huecos" verticales, de composición "neoclásica". Asimismo, se consolida "Casa Ugarte" que responde a un tipo "Edificación Abierta" - casa aislada de vecindad-.
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián respecto a la "altura de edificación".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.200/8 (Zona Residencial de Ensanche) (Superficie: 2.855 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **5.031 m²(t)**
- "Aprovechamiento edificatorio"
(Normativo):

. "Parcelas a.200":

* El resultante de la ocupación total de la "parcela" en "planta baja" y del desarrollo total del perfil de edificación" autorizado dentro de las "alineaciones de fachada" actuales en "plantas altas".

. Parcela "a.300" ("Casa Ugarte"):

* Se consolidan, sin posibilidad de ampliación, las construcciones existentes - incluso los cuerpos en "planta baja"-.

A.I.U. "8" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación":

IV / - (Se exceptúa la "Casa Ugarte" que se consolida con su "perfil" actual)

- . "Altura de edificación":

* Consolidación de la "altura de edificación" de la construcción existente en las parcelas en las que ésta alcanza el "perfil" autorizado. En el resto, se añadirán las plantas necesarias para alcanzar dicho "perfil" con la altura, para cada una de ellas, de la última planta del edificio existente.

- ZONA E.120/8 (Vía Urbana / S.G.)

(Superficie: 1.275 m²)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo:

* **SUELO URBANO.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

* **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

- Condiciones de programación:

* En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.

- Condiciones de financiación:

* No se proponen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo a la parcelación y a la morfología básica de la edificación residencial existente, que se propone consolidar.

A.I.U. "8" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación (Datos estimados):
 - * Características del "uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio" ("Uso de vivienda"):

. Existente:	3.428 m²(t)
. Proyectado:	211 m²(t)
. Total:	3.639 m²(t)
 - "Viviendas" (Nº): **51 viv. (48 viv. existentes)**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **176.8 viv./Ha.**
 - * "Usos comerciales" ("Plantas bajas"): **1.392 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- No se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja" -se exceptúa, por sus características específicas, "Casa Ugarte"-.
- Las "intervenciones edificatorias" a realizar se deberán ajustar a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". Asimismo, serán de aplicación las "condiciones de tratamiento estético" de establecidas en el **artículo 3.2.1.2** del presente documento.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberá conectar el alcantarillado del Area a la nueva red general proyectada.

A.I.U. "8" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * "Actuación asistemática".
- Condiciones de parcelación: * Se consolida la parcelación existente, no admitiéndose segregaciones ni agrupaciones de parcelas.
- Programa de ejecución : * Aplicación del régimen establecido con carácter subsidiario por la vigente Ley del Suelo para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "9. ZUBIETA"

(SUPERFICIE: 22.060 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del "centro asistencial" existente, autorizándose eventuales ampliaciones futuras del mismo dentro del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.
- Disposición de un "carril-bici" y un andén peatonal en el lado Norte de la "Carretera de acceso al Aeropuerto", que, conectando con los previstos, asimismo, en "Aireportu Bidea", dé acceso al área de "Jaizubia".
- El Area resulta afectada por la "zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre" -"Regata de Jaizubia"-.

Dada su clasificación como Suelo Urbano, dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20.00 m., medidos a partir de la "ribera del mar".

Asimismo, el Area resulta afectada por la "línea de edificación" de las carreteras "N-I" y, "N-638 De Acceso al Aeropuerto de San Sebastián".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA G.000/9 (Zona de Equipamiento Comunitario Diverso) (Superficie: 22.060 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **0.15 m²(t)/m²**

- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **3.309 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

. "Perfil de edificación": **II / -**
. "Altura de edificación": **7.50 m.**
. "Ocupación máxima" de parcela: **25%**
. "Retiro": **5.00 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso característico": * **Centro Asistencial** (Tratamiento y rehabilitación de disminuidos psíquicos / Departamento de Bienestar Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

A.I.U. "9" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las eventuales acciones de inversión en la instalación asistencial serán financiadas por el organismo titular de la misma. No se proponen otras acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se define como "línea de edificación" de la Carretera "N-638", la establecida por las construcciones existentes.
- "Zona de servidumbre de la "ribera del mar": **20.00 m.** (De la "ribera" de la "Regata de Jaizubia" establecida).

A.I.U. "9" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1.988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberá conectar el alcantarillado del Area a la nueva red general proyectada.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---------------------------------------|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * La "parcela edificable" establecida será indivisible a efectos urbanísticos. |
| * Programa de ejecución: | * No se establece un plazo obligatorio para la ejecución de los nuevos aprovechamientos edificatorios autorizados. |

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA (Determinaciones pormenorizadas con rango de "plan general")

A.I.U. "10. LAU AIZETA"

(SUPERFICIE: 48.995 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo de un zona residencial de densidad media, que de repuesta a las necesidades de crecimiento a medio plazo de los barrios de Mendelu y Amute.
- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se asigna esa calificación al 65% del "aprovechamiento", y, se establece su ejecución por el sistema de "expropiación", por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.

El programa de "aprovechamientos" propuesto, permite, sin embargo, sustituir eventualmente la intervención "expropiatoria" por la adquisición convenida de los "aprovechamientos" de V.P.P., asignándose en tal caso a la propiedad del suelo "aprovechamientos" en régimen "libre".

- Dada la colindancia del Area con el ámbito de intervención del "Plan Especial de Ordenación y Protección de Txingudi / Jaizubia" se establece como objetivo específico, que deberá instrumentar y regular de manera expresa el planeamiento de desarrollo, el establecimiento de unas condiciones rigurosas de calidad ambiental, paisajística y estética, que se concretará en el respeto y regeneración de las regatas existentes, una integración cuidada de las construcciones en el terreno, unas condiciones exigentes de calidad de los tratamientos exteriores de las mismas, y, un tratamiento adecuado de la urbanización exterior, en la que se eliminarán en lo posible elementos artificiales de excesivo impacto visual, y se cuidará de manera exigente el tratamiento de las zonas ajardinadas, realizando una plantación intensiva de arbolado que disminuya el impacto de los elementos construidos -edificaciones, viales, zonas de aparcamiento y otros-.
- El Área resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, por la "línea de edificación" de las carreteras "N-I", "N-638 De Acceso al Aeropuerto de San Sebastián", y, por las servidumbres de protección de las regatas que la atraviesan.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.400/10 (Zona Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: **39.095 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.25 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **9.774 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **II / I**
 - . "Altura de edificación": **8.50 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - Régimen de promoción ("Aprovechamientos" de "uso residencial"):
 - * El 65% del "aprovechamiento" se someterá a regímenes de "Protección Pública" -"Coeficiente V.P.O." medio máximo: "1.4"-.
 - Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**
- ZONA E.110/10 (Carretera Interurbana / S.G.) (Superficie: **9.900 m²**)

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

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Ayuntamiento de Hondarribia.** La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo).

- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t) ["a.300" (V.P.P.)]/m² ⁽¹⁾**

- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** se iniciará en un plazo máximo de **cinco (5) años** y el "**plan parcial**" comenzará su tramitación en un plazo máximo de **seis (6) años**.

- Condiciones de financiación: * Expropiación: **Ayuntamiento de Hondarribia.**

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -**m²(t)** de vivienda de tipología "a.300", en régimen de "protección pública", con un "coeficiente de V.P.O." medio máximo de **1.4** , por **m²** de suelo de titularidad privada o patrimonial afectado.

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación":
 - . "N-I" y "Carretera de Acceso al Aeropuerto de San Sebastián": **25.00 m.** (Del límite exterior de la calzada).
 - . "Regatas": **15.00 m.** (Del borde del cauce)
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "2. Zonificación Global. Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general").

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "11. HIRUZUBI"

(SUPERFICIE: 12.684 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo existente realizado al amparo del "Plan Parcial en el Polígono 15" ("Aprobación definitiva" del último expediente de reforma: 30/1/76). Las construcciones, asimismo existentes, y, anteriores al citado desarrollo, quedan todas ellas "fuera de ordenación" -edificios nº 30/30 bis de "Mendelu Kalea", incluidas las construcciones anejas; y, las villas "Zubi Alde" y "San Isidro"-.
- Al objeto de hacer viable económicamente el desarrollo propuesto, se asigna a las fincas citadas -el "plan" anteriormente vigente no preveía indemnizaciones para los derribos propuestos al excluir a dichas fincas de los mecanismos de "reparto de cargas" del conjunto de la "unidad de ejecución" delimitada- "aprovechamientos edificatorios" adicionales.

A las fincas sobre las que se sitúan las dos villas, se les asigna un "perfil de edificación" de tres "plantas sobre rasante" -"altura de edificación": 10.50 m.-, y, un "aprovechamiento edificatorio" de 1.10 m²(t)/m²; y, un "perfil" de cuatro "plantas sobre rasante" -"altura de edificación": 13.50 m.- al del edificio situado en "Mendelu Kalea" nº 30 -en este edificio se autoriza la disposición de "locales comerciales" en "planta baja"-, posibilitando en este caso al ocupación completa de la envolvente volumétrica establecida.

- Asimismo se propone la ampliación del "Camino de Jaizubia" y la reordenación de su intersección con "Mendelu Kalea", desplazando hacia el Oeste el acceso a "Hiru Zubi" para evitar que confluya en ese mismo punto, dada la relevancia que deberá adquirir el camino citado como acceso principal a los nuevos desarrollos previstos en las Areas "6. Zubieta Empresa Parkea" -"subárea" de "San Pablo"- y "10. Lau Aizeta".
- Para la ejecución de los nuevos desarrollos que afectan a las dos "villas" citadas anteriormente se delimita la "unidad de ejecución" UE."11.1", a ejecutar por "cooperación", al objeto de garantizar, en su momento, la viabilidad de la ejecución del nuevo acceso a "Lau Aizeta".
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián, que, podrán limitar adicionalmente, en su caso, las condiciones de "perfil" y "altura de edificación" establecidas para las construcciones de nuevo desarrollo.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/11 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 11.675 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal" estimada: 0.83 m²(t)

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

- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **9.682 m²(t)**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . Parcelas edificadas: * Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - . Parcelas pendientes de ejecución:
 - "Mendelu Kalea" nº30: * El resultante de la ocupación completa de la envolvente definida por las "alineaciones de edificación", y, los "parámetros reguladores" establecidos de acuerdo con las "ordenanzas generales" de edificación para las "Parcelas a.300". El "aprovechamiento de los "vuelos", en caso de disponerse los mismos, se deberá detraer del así establecido.
 - UE. "11.1": **1.10 m²(t)/m²**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación ("Zona A.300/11"):
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**
- **ZONA E.120/11** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.009 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Condiciones de "perfil" y "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- "Aprovechamiento edificatorio":

. Existente:	7.536 m²(t)
. "Fuera de ordenación":	945 m²(t)
. Proyectado:	2.722 m²(t)
. Total :	9.313 m²(t)

- Viviendas (Nº):

. Existentes:	82 viv. (10 viv. "fuera de ordenación")
. Proyectadas (Estimado):	27 viv.
. Total:	99 viv.

- Intensidad del "uso de vivienda": **84.8 viv./Ha.**

* Características del "uso comercial": **370 m²(t)** (Proyectados)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- No se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja" -disposición obligatoria en "sótano" o "semisótano"-

- Se autoriza la disposición de "locales comerciales" en "planta baja", exclusivamente en el edificio nº 30 de "Mendelu Kalea".

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

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberá terminar la urbanización del Area, incluyendo la construcción del nuevo acceso a "Lau Aizeta", con el trazado establecido en el la documentación gráfica de la presente Norma Particular.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * Se delimita la "unidad de ejecución" **UE."11.1"** a ejecutar por el "**sistema de cooperación**".

En el resto del Area la "ejecución" será "asistemática".
- "Aprovechamiento medio" de la U.E."**11.1**" :**1.10 m²(t)/m²** (Referido a las superficies de las "fincas" originarias aportadas al "Proyecto de Reparcelación del Polígono 15" -1.429 m² en total-. Se asigna a la "unidad" un "aprovechamiento" total de 1.572 m²[t])
- Cesiones: * En el ámbito de la "UE.11.1" se cederán al Ayuntamiento los espacios de "dominio público" proyectados, debidamente urbanizados.
- Edificios "fuera de ordenación": * Quedan "fuera de ordenación" los edificios nº 30 /30 bis de "Mendelu Kalea" - incluidas las construcciones anejas -, y las villas "Zubi Alde" y "San Isidro" - ver plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución", de la presente Norma Particular-.
- Condiciones de parcelación: * Las "parcelas" establecidas en la presente Norma Particular no serán "divisibles" a efectos urbanísticos.

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

- Formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Se formulará un "proyecto de urbanización" para la ejecución de las obras de urbanización previstas en la UE. "11.1".

- Programa de ejecución:
 - * En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "12. SAURAENEA"

(SUPERFICIE: 11.530 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial y del centro de educación "preescolar" existentes, con excepción de la casa "Villa Antonia" -de hecho en situación de "ruina"-, y de las chabolas existentes, y, colmatación y urbanización de los terrenos vacantes aún disponibles con destino a la construcción de viviendas.
- Creación de una "plaza", porticada, pavimentada, y relativamente cerrada y definida por la edificación -aunque suficientemente relacionada con la carretera Irun / Hondarribia-, que se contituya como un "centro de barrio" identificable para el conjunto del barrio de Mendelu. A dicha plaza se adosará un frotón de "juego" -por tanto, no necesariamente reglamentario en cuanto a sus dimensiones- susceptible de ser cubierto en el futuro, como espacio recreativo y de reuniones colectivas para el barrio.
- Tratamiento como "vial de coexistencia" -utilización compartida de la calzada por peatones y vehículos- del acceso al grupo "Planetak" existente en el borde Norte del Area.
- Construcción de una dotación de garajes en subsuelo en exceso sobre las necesidades estrictas de la nueva edificación proyectada -dentro de las limitaciones definidas por las condiciones edificatorias establecidas- para paliar el fuerte déficit existente en este aspecto en las Areas de "Mendelu", "Planetak", "Eskapatxulo" y "San Isidro", así como en la propia Area de "Sauraenea".
- Regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu", creando un "paseo de ribera".Esta intervención, forma parte del proyecto de recuperación de las marismas de "Plaiiaundi", incluido entre los objetivos propuestos por el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Area de Txingudi", que ha promovido el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Su ejecución se realizará directamente por el citado departamento, y deberá coordinarse con la construcción de la red de alcantarillado general de Irun y Hondarribia, que permita el previo saneamiento de la regata de "Zubi Musu" y de esa zona del estuario, objetivo asimismo incorporado a las previsiones de las presentes Normas.

- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se establece la ejecución del mismo por el sistema de "expropiación" por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.

Las edificaciones que se consolidan quedarán excluidas del ámbito de la intervención expropiatoria, si bien ésta podrá afectar a los terrenos no edificables anejos.

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

En la "ordenación pormenorizada" que se propone como solución opcional de "ejecución directa" del desarrollo propuesto, se delimita al efecto la correspondiente "unidad de ejecución" -U.E."12.1"- que incluye, además de los terrenos calificados como de "dominio y uso públicos", algunas fincas "no edificadas" que se califican en la ordenación citada como "parcelas de uso residencial no edificables", con el objeto de posibilitar permutas con terrenos que deben pasar necesariamente a dichos "dominio y uso públicos" y que en la actualidad forman parte de otras fincas ocupadas por edificaciones que se consolidan, colindantes con ellas.

- El Area resulta afectada por la "zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre" -regata de "Zubi Musu"-.

Dada su clasificación como Suelo Urbano, dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20.00 m., medidos a partir de la "ribera del mar".

Asimismo, el Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián, y, por la "línea de edificación" de la carretera "N-I".

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/12 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 10.805 m²)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - Condiciones de "aprovechamiento edificatorio":
 - . "Edificabilidad zonal": 0.65 m²(t)/m²
 - . "Aprovechamiento edificatorio zonal": 7.203 m²(t)
 - . "Aprovechamiento edificatorio" asignado a las edificaciones consolidadas: 3.425 m²(t)
 - . "Aprovechamiento edificatorio" de nuevo desarrollo: 3.598 m²(t)
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación" (Nueva edificación): IV / I
 - . "Altura de edificación" (Nueva edificación): 13.50 m.
 - * Condiciones particulares de uso:
 - Régimen de promoción de las viviendas (U.E."12.1"): " Viviendas de Protección Oficial" ("Coeficiente": 1.2)
 - Intensidad máxima del "uso de vivienda" (Zona "A.300/12): 65.0 viv./Ha.
 - "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): 780 m²(t)
 - Dotación de "garajes" (Min^a/max^a) (U.E."12.1"): 1.5/2.0 plz./viv.
- ZONA E.120/12 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: 725 m²)

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

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS / SISTEMA DE EXPROPIACION (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia).**
 - * Tramitación obligatoria de un "estudio de detalle". Si se pretendiera modificar la Zonificación Pormenorizada propuesta en la presente Norma Particular se deberá tramitar un P.E.R.I..
 - * El Area resulta asimismo afectada por el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Area de Txingudi", promovido por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** deberá iniciarse en un plazo máximo de **seis (6) meses**; el **planeamiento de desarrollo** deberá **iniciar su tramitación** en un plazo máximo de **nueve (9) meses**, e **iniciarse la ejecución** de la totalidad de la edificación en un plazo máximo de **un (1) año**, a partir de la culminación de los procesos de tramitación de los proyectos preparatorios de la ejecución, y, de "ocupación" de los terrenos.

La ejecución de las obras de regeneración del canal de "Zubi Musu" se ajustará a las condiciones de programación que establezca el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Area de Txingudi".

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

- Condiciones de financiación: * Financiación de la intervención de regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu" a cargo del Dpto. de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).
- Se consolida como "línea de edificación" de la carretera "N-I" la definida por las construcciones existentes (Plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).
- "Zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre" -regata de "Zubi Musu"-, a 20.00 m. de la "ribera" establecida. Afecta al edificio del centro de educación "preescolar" existente -artículo 137.3 L. Suelo-.
- "Sistema de gestión urbanística": * **EXPROPIACION** (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia). La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se prevé la sustitución del trámite de "expropiación" por un acuerdo de "compraventa" con la propiedad del Area -en la actualidad pendiente de formalización definitiva-.
- Dotaciones mínimas: * Se asigna este rango a la obligación de cumplimentar las dotaciones mínimas establecidas en el epígrafe III.1 de la presente Norma Particular.

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- En el caso de que se opte por el desarrollo del Area a través de un "estudio de detalle", las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio":

. Existente:	3.196 m²(t)
. Proyectado:	3.387 m²(t)
. Total:	6.583 m²(t)
 - Viviendas (Nº):

. Existentes:	36 viv. (No se incluye "Villa Antonia", en situación de "ruina")
. Proyectadas:	34 viv.
. Total:	70 viv.
 - Intensidad del "uso de vivienda": **65.0 viv./Ha.**
 - * Características del "uso comercial" ("Superficie de techo"):
 - Existente (Estimada): **229 m²(t)**
 - Proyectada: **221 m²(t)**
 - Total: **450 m²(t)**
 - * Dotaciones mínimas:
 - "Espacios libres f.110": **2.000 m²** (Deberán configurar una "plaza porticada" de superficie no inferior a 1.200 m² y un "paseo" en la margen del canal de "Zubi Musu". Se admitirá , sin embargo que una parte de la superficie citada que afectada en subsuelo por la construcción de "garaje" propuesta, sustituyéndose el "dominio y uso públicos" del espacio afectado por una "servidumbre de uso público").

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

- | | |
|------------------------|---|
| - "Centros escolares": | * Consolidación del centro existente
(Se podrá modificar la disposición de la parcela manteniendo su superficie). |
| - "Parque deportivo": | * Disposición de un frontón "de juego" (Dimensiones mínimas 18.00 m.x 40.00 m.) |
| - "Garajes": | 50 plazas. |

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "4. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- No se autoriza la disposición de garajes en "planta baja".
- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización integral de la U.E. "12.1".
- Regeneración de la margen de la regata "Zubi Musu".

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

4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
- * Se define una "unidad de ejecución", - U.E. "12.1" delimitada en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular-, a desarrollar por el sistema de "expropiación" (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia) para la ejecución del nuevo desarrollo edificatorio previsto.
- Fuera de ese ámbito, las intervenciones de reurbanización o eventuales intervenciones edificatorias sobre las construcciones que se consolidan, tendrán el carácter de "actuaciones asistemáticas".
- * "Aprovechamiento medio" U.E. "12.1": **0.822 m²(t)[a.300"(V.P.O. 1.2)]/m² (1)**
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
- Urbanización U.E. "12.1": * "Proyecto de urbanización" (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia).
- Regeneración margen del canal de "Zubi Musu": * "Proyecto de obras ordinarias" (Afectará asimismo a las Areas "12. Planetak" y "13. Eskapatxulo" y al territorio de "Plaia Aundi" perteneciente al Municipio de Irun. Iniciativa Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco).

(1) - Superficie de la UE."12.1":

7.150 m²

- Aprovechamiento "V.P.O. 1.2" (Coef. pond.: "1.0"):..... 2.848 m²(t) V.P.O. "1.2"
- Aprovechamiento "Locales comerciales" (750 m²(t); coef. pond.: "2.0"): 1.500 m²(t) V.P.O. "1.2"
- Aprovechamiento "garajes" (51 plz.x30.00 m. m²(t); coef. pond.: "1.0"):..... 1.530 m²(t) V.P.O. "1.2"
- Aprovechamiento total UE."3.2":..... 5.878 m²(t) V.P.O. "1.2"**

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

- Edificios "fuera de ordenación":
Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.
 -
 - * Programa de ejecución:
- * Los señalados en el plano "4.
 - * En lo que respecta a la ejecución de la U.E."12.1" se cumplimentarán las condiciones establecidas en el epígrafe "Condiciones de programación" de la presente Norma Particular. Respecto a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "13. PLANETAK"

(SUPERFICIE: 9.525 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, que agota el aprovechamiento edificatorio computable asignado al Area.
- Construcción de un garaje en subsuelo de "uso privado" -capacidad estimada \approx 40 plazas por planta- en el ámbito señalado en el plano "4. Definición geométrica de la ordenación / Condiciones de detalle de uso y edificación", de la Presente Norma Particular.
- Reurbanización de la acera de "Mendelu Kalea" y regularización de su sección, ampliándola, en el frente de las fincas "Ferminxo Enea" y "Gure Maitea".
- Regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu", creando un "paseo de ribera". Esta intervención, forma parte del proyecto de recuperación de las marismas de "Plaiiaundi", incluido entre los objetivos propuestos por el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Area de Txingudi", que ha promovido el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Su ejecución se realizará directamente por el citado departamento, y deberá coordinarse con la construcción de la red de alcantarillado general de Irun y Hondarribia, que permita el previo saneamiento de la regata de "Zubi Musu" y de esa zona del estuario, objetivo asimismo incorporado a las previsiones de las presentes Normas.

- El Area resulta afectada por la "zona de servidumbre" de la "ribera del mar" -regata de "Zubi Musu"-. Dada su clasificación como Suelo Urbano, dicha "zona de servidumbre de protección" incide en un fondo de 20.00 m., medidos a partir de la citada "ribera".

Asimismo, el Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/13 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 9.051 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal" estimada: 0.74 m²(t)/m²

- "Aprovechamiento zonal" estimado: 6.732 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

* Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" existente.

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

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación": **IV / I**
- . "Altura de edificación": **13.50 m.**

- **ZONA E.120/13** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **474 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Financiación de la intervención de regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu" a cargo del Dpto. de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" -regata de "Zubi Musu", a 20.00 m. de la "ribera" establecida.

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - "Superficie de techo" (Existente): **6.379 m²(t)**
 - Viviendas (Nº existente): **91 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda": **100.5 viv./Ha.**
 - "Garajes" (Nº proyectado estimado): **40 plz.**
 - * Características del "uso comercial"
("Sup. de techo" existente): **353 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "4. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- No se autoriza la disposición de "garajes en "planta baja".
- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1.988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reurbanización y ampliación de la acera de "Mendelu Kalea".
- Regeneración de la margen de la regata "Zubi Musu".

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

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|--|
| <p>* Condiciones generales de ejecución:</p> | <p>* "Actuación asistemática".</p> <p>Incluirá la expropiación del suelo necesario para la ampliación de la acera de "Mendelu Kalea". A tal efecto, se considerará que le "aprovechamiento urbanístico" correspondiente ha sido ya "patrimonializado" en el resto de las parcelas afectadas.</p> |
| <p>* Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":</p> <p>- Reurbanización de la acera de "Mendelu Kalea":</p> <p>- Regeneración margen del canal de "Zubi Musu":</p> | <p>* "Proyecto de obras ordinarias" (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia).</p> <p>* "Proyecto de obras ordinarias" (Afectará asimismo a las Areas "12. Sauraenea" y "15. Eskapatxulo" y al territorio de "Plaia Aundi" perteneciente al Municipio de Irun. Iniciativa Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco).</p> |
| <p>* Asignación de responsabilidades de financiación.
Reurbanización de la acera de "Mendelu Kalea":</p> | <p>* Ayuntamiento de Hondarribia.</p> |
| <p>* Programa de ejecución:</p> | <p>* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.</p> <p>* En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente.</p> |

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

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**

A.I.U. "14. SAN ISIDRO"

(SUPERFICIE: 18.756 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de tipología mixta - "Edificación Abierta" y "Edificación Aislada" - existente, incluyendo el edificio de las antiguas escuelas "Martínez Anido", que se destina en la actualidad a usos de Equipamiento Comunitario diversos, autorizándose incrementos de "aprovechamiento edificatorio" de pequeña entidad en algunas parcelas de "Edificación Aislada" y la construcción de "garajes" en el subsuelo de las áreas "no edificadas" de la parcela sobre la que se sitúan los bloques nº 1,2,3 y 4 del grupo "Jesús Obrero".
- Reordenación - estudio del posible incremento de la dotación de aparcamientos - y reurbanización general de aceras y viales públicos.
- Ampliación de "Jaizubia Bidea", como acceso al Area "10. San Pablo" desde "Mendelu Kalea".
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas" - longitudinales y transversales -del Aeropuerto de San Sebastián.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/14 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 17.019 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" ordenado (Estimado):

. <u>"Parcelas a.300"</u> :	4.801 m²(t)
. <u>"Parcelas a .500"</u> :	3.012 m²(t)
. Total:	7.813 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

. <u>"Parcelas a.300"</u> :	* Se consolida en cada "parcela" el "aprovechamiento edificatorio" existente.
. <u>"Parcelas a.500"</u> :	0.30 m²(t)/m² (En las "parcelas" en las que se supere este índice, se consolida el "aprovechamiento" existente).

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

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación. "Parcelas a.300":

- . "Perfil de edificación": **IV / I**
- . "Altura de edificación": **13.50 m.**

- * Condiciones particulares de uso. "Parcelas a.500":

* Se autoriza la construcción de **dos (2) unidades de vivienda**, exclusivamente, en las parcelas de superficie mayor de **1.000 m²**. Se consolidan, sin embargo, las edificaciones bifamiliares existentes en parcelas que no alcancen esta superficie.

- ZONA E.120/14 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.737 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se consolidan con ese rango normativo las "Parcelas a.500" definidas en el plano "2.Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas" -longitudinales y transversales- del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

- * Características del "uso de vivienda":

- "Aprovechamiento edificatorio":
 - . "Parcelas a.300": **4.801 m²(t)**
 - . "Parcelas a.500"
(Total ordenado estimado): **3.012 m²(t)**
 - . Total: **7.813 m²(t)**

- Viviendas (Nº):
 - . Existente:
 - "Parcelas a.300": **67 viv.**
 - "Parcelas a.500": **11 viv.**
 - Total: **78 viv.**
 - . Ordenado (Estimado)
 - "Parcelas a.500": **4 viv.**
 - . Total: **82 viv.**

- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **48.2 viv./Ha.**

- * "Equipamiento Comunitario"
"Parcela g.000/14.1" (Uso no determinado):

- "Superficie de parcela": **860 m²(p)**
(150 m²[p] "fuera de ordenación")
 - "Superficie de techo": **625 m²(t)**
(65 m²[t] "fuera de ordenación")

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- Se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja" en las "parcelas a.300", si bien no se podrán disponer los accesos desde "Mendelu Kalea".

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

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reurbanización general de superficie de los viales -acondicionamiento de plazas de aparcamiento- existentes.
- Ampliación de "Jaizubia Bidea", como acceso al Area "10. San Pablo" desde "Mendelu Kalea".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">* Condiciones generales de ejecución: | <ul style="list-style-type: none">* "Actuación asistemática".

Incluirá la "expropiación de los terrenos necesarios para la ampliación de "Jaizubia Bidea". |
| <ul style="list-style-type: none">* Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización. Reurbanización general y ampliación de "Jaizubia Bidea": | <ul style="list-style-type: none">* "Proyecto de obras ordinarias" (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia). |
| <ul style="list-style-type: none">* Programa de ejecución: | <ul style="list-style-type: none">* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano. |

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**

A.I.U. "15. ESKAPATXULO"

(SUPERFICIE: 53.508 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo industrial existente, incluyendo los terrenos afectados por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, parcialmente inedicados, y ocupados por actividades industriales al "aire libre" existentes en la parte Norte del Area, junto a la desembocadura de la "Regata de Jaizubia" -"Arenas Sagarzazu" y "Náutica Aldats"-.

Se consolida, asimismo, "Casa Labrousse", edificación aislada de vivienda aneja a la antigua fábrica de colas.

- Construcción del nuevo vial de conexión entre la "N-I" (Anzaran) y la "N-638" (Amute) y de la nueva "glorieta" de intersección, que afectan de forma directa al Area.

La construcción de la "glorieta" citada hace necesario el derribo de la "Casa Petit", y, afecta parcialmente a los terrenos ocupados por "Arenas Sagarzazu", "Náutica Aldats", y, la fábrica de "colas".

La iniciativa de esta intervención, que afecta asimismo a suelos del Municipio de Irun - Plaiaundi- corresponderá al Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral.

- Regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu", creando un "paseo de ribera". Esta intervención, forma parte del proyecto de recuperación de las marismas de "Plaiaundi", incluido entre los objetivos propuestos por el "Plan Especial de Protección y Ordenación de los recursos naturales del Area de Txingudi", que ha promovido el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Su ejecución se realizará directamente por el citado departamento, y deberá coordinarse con la construcción de la red de alcantarillado general de Irun y Hondarribia, que permita el previo saneamiento de la regata de "Zubi Musu" y de esa zona del estuario, objetivo asimismo incorporado a las previsiones de las presentes Normas.

- Construcción del nuevo "colector general Irun/Hondarribia", que penetra en el Municipio desde "Plaiaundi", con un trazado paralelo al del nuevo "Vial Amute/Anzaran", por su lado Oeste, y, cruza, después de recoger el colector de "Jaizubia", la "Regata de Jaizubia", por el lado Este del "Puente de Amute", hasta la "estación de bombeo" prevista en los terrenos del Aeropuerto.

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

- Si el Ayuntamiento lo considera oportuno, o, así se reclama por un porcentaje mayoritario de propietarios afectados -del conjunto del Area o de parte de ella-, se tramitarán los expedientes reparcelatorios necesarios para adecuar la situación de titularidad de los terrenos a las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias y equidistribuir los "provechamientos urbanísticos".

Esta previsión será aplicable de manera específica a los terrenos situados al Norte del nuevo vial "Amute-Anzaran", destinados a "usos industriales" al "aire libre"- "parcela 10"-.

- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, por una pequeña porción de suelo perteneciente al "dominio público marítimo-terrestre y por la "zona de servidumbre" de la "ribera del mar" - regatas de "Zubi Musu" y "Jaizubia"-, y, por la "línea de edificación" de la nueva carretera Irun/Hondarribia por Plaiaundi.

En lo que respecta a las primeras, afectan a la "parcela 10", -"Arenas Sagarzazu" y "Náutica Aldats"- haciéndola en la práctica inedificable; al nuevo vial propuesto, cuyas rasantes se deberán ajustar para permitir un gálibo suficiente a los vehículos que transiten por el mismo; -el proyecto deberá ser autorizado por la Dirección de Aviación Civil- y, a la "parcela 9" -"Casa Labrousse"-, que deberá limitar sus posibilidades edificatorias -dentro de las "alineaciones de edificación" establecidas- a la altura que permite su "apantallamiento" por las construcciones colindantes -Biok-.

Las servidumbres establecidas por la legislación de Costas, determinan el régimen de "fuera de ordenación" -afecciones parciales en todos los casos- de las construcciones existentes en las "parcelas" "1", "2", "6", "7" y "8".

Dicho régimen se aplicará, sin embargo, con dos excepciones -"parcelas" "6" y "7"- con carácter "atenuado" -afección por la "servidumbre de edificación" de 20.00 m. a partir de la "ribera"-.

En el caso de las construcciones de las "parcelas" "6" y "7", se trata, por el contrario, de un régimen de "fuera de ordenación" pleno -afección por la "servidumbre de tránsito" de 6.00 m. a partir de la "ribera"- que, en su caso, deberá ser ejecutado por el MOPTMA, titular del "dominio público" afectado.

Esta última situación se modificará, sin embargo, una vez ejecutada la obra de regeneración del canal de "Zubimusu" proyectada, al desplazarse la "ribera" del mismo.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA B.100/15 (Zona de Industria Intensiva) (Superficie: 40.366 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal" (Estimado):

- . Superficie de "parcelas b.100"
(Ordenada) 33.877 m²(p)
- . Superficie de "parcela ocupable": 16.994 m²(po)

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

- . "Parcelas edificadas": * Se consolida en cada "parcela" el
"aprovechamiento" en "superficie
de parcela ocupable" existente.

En las que existen
"aprovechamientos" destinados a
"usos residenciales" no se autoriza
la ampliación de éstos.

- . "Parcelas no edificadas": * Se autoriza en cada caso la
"ocupación de parcela" resultante
de las servidumbres establecidas
por la legislación sectorial
aplicable.

- Parámetros reguladores de la forma
de la edificación:

- . "Perfil de edificación": I/-
- . "Altura de edificación": 6.00 m. (Su aplicación quedará
limitada en cada caso por las
"servidumbres aeronáuticas" del
Aeropuerto de San Sebastián).
- . "Retiro" ("Fachadas" laterales): 3.00 m.
- . Condiciones de parcelación:
(Superficie min^a): 500 m²(p)

- . Se consolidan las "edificaciones aisladas" de vivienda, no declaradas
expresamente "fuera de ordenación", que no cumplimentan estas
condiciones.

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

- | | |
|---|--|
| * Condiciones particulares de uso: | * Se consolidan las edificaciones de "vivienda" existentes en el Area que no se declaran expresamente "fuera de ordenación". |
| - <u>ZONA E.110/15</u> (Carretera Local / S.G.) | (Superficie: 11.930 m²) |
| - <u>ZONA E.120/15</u> (Vía Urbana / S.G.) | (Superficie: 1.212 m²) |

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- | | |
|---|---|
| - Clasificación del Suelo: | * SUELO URBANO. |
| - Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: | * EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS / SISTEMA DE EXPROPIACION (Vial "Amute- Anzaran". Iniciativa: Dpto. de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa. La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo). |
| - Condiciones de programación: | |
| . "Aprovechamientos industriales": | * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias. |
| . Vial "Amute- Anzaran": | * No se establecen plazos. |
| - Condiciones de financiación: | |
| . Expropiación terrenos y ejecución del vial "Amute-Anzaran": | * Dpto. de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa. |
| . Regeneración de la margen del canal de "Zubi Musu": | * Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco. |
| . Construcción del "colector general Irun/Hondarribia": | * "Txingudiko Urak". |

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián.
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar"
-regatas de "Zubi Musu" y "Jaizubia"-: **20.00 m.**
- "Línea de edificación" nueva carretera Irun / Hondarribia: **18.00 m.**

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación ⁽¹⁾:

* Características de los "usos industriales":

- "Superficie de parcela" (b.100):

. Existente:	40.019 m²(p)
. "Fuera de ordenación":	6.142 m²(p)
. Resultante:	33.877 m²(p)

- "Superficie de parcela ocupable" (b.100):

. Existente:	16.779 m²(po)
. "Fuera de ordenación":	380 m²(po)
. Ordenada:	595 m²(po)
. Resultante:	16.994 m²(po)

* "Vivienda":

- Existentes:	5 viv. (1.153 m²[t])
- "Fuera de ordenación":	3 viv. (358 m²[t])
- Consolidadas:	2 viv. (795 m²[t])

⁽¹⁾ Datos estimados, sin valor normativo.

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

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- En la "parcela 10" -"Arenas Sagarzazu" y "Náutica Aldatz- se autoriza la disposición de un único acceso rodado conjunto al nuevo vial "Amute/Anzaran", cuya definición se remite a los proyectos ejecutivos correspondientes -se eliminará el acceso existente desde la Carretera "N-638".
- La utilización del "dominio público marítimo-terrestre", y, fuera de él, de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Contrucción del nuevo vial "Amute-Anzaran"- rasantes y gálibo autorizado condicionados por las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián-.
- Regeneración de la margen de la regata "Zubi Musu".

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

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
 - * Ejecución "asistemática".
 - * Tramitación opcional de los expedientes reparcelatorios necesarios para adecuar la situación de titularidad de los terrenos a las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias y equidistribuir los "aprovechamientos urbanísticos".
- * Condiciones de parcelación:
 - * Las segregaciones de parcelas deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de "tamaño mínimo" establecidas, y, asegurar un acceso rodado adecuado desde el vial de servicio.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - Construcción del vial "Amute-Anzaran":
 - * "Proyecto de obras ordinarias" (Iniciativa: Dpto. de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa).
 - Regeneración margen del canal de "Zubi Musu":
 - * "Proyecto de obras ordinarias" (Afectará asimismo a las Areas "12. Sauraenea" y "13. Planetak" y al territorio de "Plaiaundi" perteneciente al Municipio de Irun. Iniciativa Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco).
- * Edificios y elementos "fuera de ordenación":
 - * Los señalados en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

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

* Programa de ejecución:

* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.**

A.I.U. "16. AMUTE"

(SUPERFICIE: 37.155 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de tipología mixta -"Edificación Abierta", "Asentamientos Residenciales Antiguos" y "Edificación Aislada"- existente, incluyendo la casa "Gure Atsegiña" situada en la otra margen de "Jaizubia Erreka"; el convento de los R.R.P.P. Capuchinos, que se cataloga como construcción objeto de "protección especial"; y, las instalaciones deportivas municipales existentes.
- Desarrollo edificatorio residencial de los terrenos vacantes situados al Oeste de la casa "Komentu Berri Txiki", hasta la "parcela" ocupada por la casa "Gure Ametsa".

Esta intervención incluirá la ampliación de la sección del vial al que dichos terrenos dan frente, disponiendo una sección de calzada de 6.00 m., y, un aparcamiento en línea, y, la construcción de la acera y los servicios correspondientes.

Asimismo se conectará este vial con "Kosta Kalea", una vez realizada la modificación del acceso a esta calle desde "Aireportu Bidea" prevista en el desarrollo del Area "17. Komentuaurre".

- Supresión del acceso a "Aireportu Bidea" existente junto al "Puente de Amute".
- Reordenación de la disposición de aparcamientos frente a los nº20, 21 y 22 de "Amute Hauzoa", organizando los mismos en "batería" con el objeto de ampliar la acera y dotarla de arbolado.
- Construcción del nuevo "colector general Irun/Hondarribia", que penetra en el Area desde la "estación de bombeo" prevista en los terrenos del "Aeropuerto", atraviesa el Area "17. Komentuaurre" hasta "Kosta Kalea", y discurre por ésta hacia el Norte.
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián; por la "zona de protección" del "dominio público marítimo-terrestre" - regata de Jaizubia - y, por la "línea de edificación" de la "Carretera de acceso al Aeropuerto de San Sebastián" - "Aireportu Bidea"-.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/16 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **37.155 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
ordenado (Estimado):

. " <u>Parcelas a.100</u> ":	2.461 m²(t)
. " <u>Parcelas a.300</u> ":	15.201 m²(t)
. " <u>Parcelas a.500</u> ":	1.048 m²(t)
. " <u>Parcela a.600</u> ":	5.545 m²(t)
. Total:	24.255 m²(t)

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

. " <u>Parcelas a.100</u> ", " <u>a.300</u> " y " <u>a.600</u> " consolidadas:	* Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes.
. U.E. "16.1" ("a.300"):	0.55 m²(t)/m²
. " <u>Parcelas a.500</u> ":	0.35 m²(t)/m²(p)

- Parámetros reguladores de la forma
de la edificación:

. " <u>Parcelas a.100</u> " y " <u>a.300</u> " (Consolidadas):	
- "Perfil de edificación":	IV / I
- "Altura de edificación":	13.50 m.

. " <u>Parcelas a. 300</u> " (UE."16.1"):	
- "Perfil de edificación":	III / I
- "Altura de edificación":	10.50 m.
- "Retiro":	3.00 m.

. "Parcelas a.500": * Se aplicarán las condiciones
generales establecidas.

. "Parcela a.600": * Se aplicarán las condiciones
establecidas para las "parcelas"
"a.100" y "a.300" que se consolidan.

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

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación.
Construcción del "colector general Irun/Hondarribia": * **"Txingudiko Urak".**

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se consolidan las parcelas que responden a tipos edificatorios diferentes del característico -"a.300"- existentes en el Area -"Parcelas a.100 de Asentamientos Residenciales Antiguos", "a.500 de Edificación Aislada", y, "a.600 de Residencia Colectiva"- las cuales se reflejan en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" -"Regata de Jaizubia"-: **20.00 m.**
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas longitudinales" del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación ⁽¹⁾:

* Características del "uso de vivienda":

- Viviendas (Nº):

. "Parcelas a.100" (Exist.): **19 viv.**

. "Parcelas a.300":

- Existentes: **122 viv.**

- Proyectadas (Estimadas): **42 viv.**

- Total: **164 viv.**

. "Parcelas a.500":

- Existentes: **4 viv.**

- Proyectadas (Estimadas): **1 viv.**

- Total: **5 viv.**

. "Parcelas a.600" (Exist.): **1 viv.**

. **Total:** **189 viv.**

- Intensidad del "uso de vivienda": **50.87 viv./Ha.**

- Superficie de techo:

. "Parcelas a.100" (Exist.): **2.393 m²(t)**

. "Parcelas a.300":

- Existente: **9.278 m²(t)**

- Proyectada: **4.067 m²(t)**

- Total: **13.345 m²(t)**

⁽¹⁾ Datos estimados, sin valor normativo.

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

. " <u>Parcelas a.500</u> " ("Superficie de parcelas": 2.998 m ² [p]):	
. Existente:	696 m²(t)
. Proyectada:	352 m²(t)
.	Total: 1.048 m²(t)
. " <u>Parcelas a.600</u> " (Exist.):	5.545 m²(t)
. Total:	22.331 m²(t)
* Características de los "usos comerciales" ("Superficie de techo". Existente):	1.924 m²(t)
* Dotaciones: "Parque deportivo g.000/16.1":	6.164 m²

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
 - La U.E."16.1" podrá ejecutarse de forma directa, sin necesidad de formular un "estudio de detalle", de acuerdo con la ordenación establecida en la presente Norma Particular, asignándose a cada parcela **581 m²(t)**. El "aprovechamiento edificatorio" citado podrá disponerse libremente en el interior de la "parcela" de acuerdo con los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos -las "alineaciones de edificación" grafiadas carecen de valor normativo-.
- En "planta baja" no se autoriza la implantación de "usos comerciales" o la disposición de "garajes" -estos deberán disponerse en "sótano"-.
- En las "parcelas a.100" y "a.600", las "intervenciones edificatorias" a realizar, se deberán ajustar a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". Asimismo, serán de aplicación las "condiciones de edificación" establecidas en el **artículo 3.2.1.2** del presente documento.

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

- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización de la U.E. "16.1", que incluirá la ampliación de la sección del vial al que los terrenos dan frente, disponiendo una sección de calzada de 6.00 m., un aparcamiento en línea, y, la construcción de la acera y los servicios correspondientes.

Asimismo se conectará este vial con "Kosta Kalea", una vez realizada la modificación del acceso a esta calle desde "Aireportu Bidea" prevista en el desarrollo del Area "17. Komentuaurre".

- Reordenación de la disposición de aparcamientos frente a los nº20, 21 y 22 de "Amute Hauzoa", organizando los mismos en "batería" con el objeto de ampliar la acera y dotarla de arbolado.
- Construcción del nuevo "colector general Irun/Hondarribia".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
- * Se definen las "unidades de ejecución" U.E."16.1", cuya delimitación se recoge en el plano 4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución", a desarrollar por el sistema de "compensación".

Fuera de ella, las intervenciones de urbanización previstas, o, eventuales intervenciones de edificación, tendrán el carácter de "actuaciones asistemáticas".

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

- * "Aprovechamiento medio" U.E. "16.1":
 - Superficie UE."16.1": **7.395 m²**
 - Superficie computable
(Excluidos "sistemas locales"
consolidados): **6.257 m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio" asignado: **4.067 m²(t)**
 - "Aprovechamiento medio": **0.65 m²(t)/m²**

- * Condiciones para la formulación
de proyectos de obras de urbanización:
 - * La totalidad de las obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

- * Edificios "catalogados": **G. Edificación Religiosa**
 - G.4 Convento de los P.P.
Capuchinos de Amute.

- * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - . Urbanización del ámbito de la U.E."16.1"
y obras complementarias:
 - * "Propiedad" de la U.E..
 - . Reordenación de aparcamientos
y reurbanización de la acera
de "Amute Kalea":
 - * Ayuntamiento de Hondarribia.

- * Programa de ejecución:
 - * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.
 - * Se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación del proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación" de la U.E."16.1", y, de un (1) año, para la del proyecto de "compensación" exigido.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

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

* Adquisición del "derecho a edificar"
(U.E. delimitada):

* Quedará condicionada al cumplimiento previo de las obligaciones de "cesión", "equidistribución" y "urbanización" establecidas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "17. KOMENTUAURRE"

(SUPERFICIE: 20.243 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo del Area como ampliación residencial del barrio de Amute.
- Creación de una "plaza" porticada, con pavimentación "dura", cerrada y definida espacialmente por la edificación, enfrentada al convento de los P.P. Capuchinos, que se constituya como un "centro de barrio" identificable para los barrios de Amute y Kosta.
- Consolidación del edificio del "Bar Antonia". Se propone, sin embargo, la demolición de los edificios nº 8 y 9 de Amute Hauzoa para permitir la ampliación de la calzada y la disposición de aceras y un "carril-bici" en "Aireportu Bidea".

La intervención propuesta deberá garantizar el realojo de los ocupantes de viviendas y negocios que ocupan los edificios citados -11 viviendas y "Bar Amute" con unos 125 m²(t)-.

- Desplazamiento hacia el Norte del acceso desde "Aireportu Bidea" a "Kosta Kalea" y resolución del mismo con características menos favorables a la penetración del tráfico, con el objeto de eliminar el tránsito de vehículos externos al servicio a los barrios de Amute y Kosta por esta calle, una vez que entre en servicio "Mendebaldeko Bidea". Esta intervención permitirá asimismo una mejor integración de la nueva plaza proyectada con el barrio de Amute.
- Con el mismo objetivo y condiciones de reducir el tránsito de vehículos externos por "Kosta Kalea", se dispondrá aparcamiento "en línea" a lo largo de esta calle.
- El desarrollo propuesto incorporará una dotación adicional de un mínimo de 40 plazas de "garaje" con el objeto de reducir los déficits existentes en este aspecto en el los barrios de Amute y Kosta.
- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se establece la ejecución del mismo por el sistema de "expropiación" por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.

Se prevé, sin embargo, la sustitución del trámite expropiatorio por un "convenio urbanístico" y una permuta de propiedades - en la actualidad en fase de formalización - que permitirán al Ayuntamiento hacerse con la titularidad de la totalidad de los terrenos afectados.

La edificación que se consolida quedará excluída de la intervención expropiatoria, si bien ésta podrá afectar a los terrenos no edificables anejos a la misma.

- Construcción del "colector general Irun / Hondarribia", que penetra en el Area tras atravesar "Aireportu Bidea", para recorrer, posteriormente, "Kosta Kalea".
- El Area resulta afectada, por la "zona de servidumbre de protección" de la "ribera del mar", -"Regata de Jaizubia" y "caños de marea" de "Kosta"- por las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián y, por la "línea de edificación" de "Aireportu Bidea".

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/17 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **19.139 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.60 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **11.483 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - Régimen de promoción de las viviendas: * **"Protección pública"** de "coeficiente de V.P.O." medio máximo: **"1.4"**.
 - "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): **1.200 m²(t)**
 - Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**
- ZONA E.110/17 (Carretera Interurbana / S.G.) (Superficie: **90 m²**)
- ZONA E.120/17 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.014 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **P.E.R.I. / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Ayuntamiento de Hondarribia.** La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo).

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

- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** se iniciará en un plazo máximo de **cuatro (4) años**; el **P.E.R.I.** comenzará su tramitación en un plazo máximo de **cinco (5) años**, y se **iniciará la ejecución** de la totalidad de la edificación en un plazo máximo de **dos (2) años** a partir de la "aprobación definitiva" del P.E.R.I..
- Condiciones de financiación:
 - . Expropiación del suelo: * **Ayuntamiento de Hondarribia.**
 - . Modificación del acceso desde "Aireportu Bidea" a "Kosta Kalea": * Se incluirá entre las cargas de urbanización del Area.
 - . Construcción del "colector general Irun/Hondarribia": * **"Txingudiko Urak"**.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "3. Ordenación Pormenorizada).
- La "línea de edificación" de la "Carretera de acceso al Aeropuerto de San Sebastián" - "Aireportu Bidea" - se sitúa a 10.00 m. del borde de la calzada (Plano "3. Ordenación Pormenorizada").
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" ("Regata de Jaizubia" y "caños de marea"): **20.00 m.**
- Se preverá una dotación de "equipamiento comunitario" en los locales de "planta baja" de los edificios residenciales -superficie mínima **400 m²(t)**-.

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL**
- 3. ORDENACION PORMENORIZADA (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general". Propuesta indicativa)**

A.I.U. "18. ARKOLL"

(SUPERFICIE: **59.395 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, y, ocupación, en base a una tipología de "Edificación Aislada", de los terrenos vacantes y de las parcelas subedificadas.
- Mejora de la intersección del "Camino de Santiagotxo" con "Kosta Kalea", y, previsión de la posibilidad de disposición de aceras -al menos en uno de sus lados- en el "Camino de Santiagotxo". La intervención, de iniciativa municipal, deberá realizarse dentro de la franja de 10.00 m. prevista, reduciendo en lo posible las afecciones a las fincas que lo bordean -construcciones, muros o cierres-.
- Construcción de una red de saneamiento de "aguas fecales" y conexión de la misma a la red general.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.500/18** (Zona Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: **58.900 m²**)

* Condiciones particulares de edificación ⁽¹⁾:

- Superficie de parcelas privadas existente (Estimada): **52.226 m²(p)**
- "Aprovechamiento edificatorio zonal" ordenado (Estimado): **9.932 m²(t)**
- Condiciones de "parcelación":
 - . "Superficie de parcela" mínima: **1.400 m²(p)**.
 - . "Frente de parcela" mínimo a vial (Vial público y en un tramo continuo y accesible por vehículos): **25.00 m.**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": "Edificabilidad de parcela" : **0.20 m²(t)/m²(p)**

⁽¹⁾ En la aplicación de las "condiciones de uso y edificación" referidas a la "superficie de parcela", se considerará la superficie de las parcelas existentes, sin descontar los espacios destinados a usos de "dominio público" que se establecen en la presente "Norma Particular".

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

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación (Nueva edificación):
 - . "Perfil de edificación": **III/ I**
 - . "Altura de edificación": **8.00 m.**
 - . Retiro: **5.00 m.**
- * Condiciones particulares de uso ⁽¹⁾:
 - Número de viviendas por parcela (Nueva edificación):
 - . Parcelas > 1.400 m²(p)
< 2.400 m²(p): **1 viv.**
 - . Parcelas ≥ 2.400 m²(p): **2 viv.**
 - **ZONA E.120/18** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **495 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * La intervención de mejora del acceso a "Arkolla" desde "Kosta Kalea" se financiará por el Ayuntamiento de Hondarribia.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se consolidan, en las condiciones que se establecen en el apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de la presente Norma Particular, las parcelas y construcciones existentes que no cumplimentan las determinaciones de "Calificación Global" establecidas.

⁽¹⁾ En la aplicación de las "condiciones de uso y edificación" referidas a la "superficie de parcela", se considerará la superficie de las parcelas existentes, sin descontar los espacios destinados a usos de "dominio público" que se establecen en la presente "Norma Particular".

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- Aprovechamiento edificatorio "uso de vivienda":

. Existente:	4.648 m²(t)
. Nuevo desarrollo:	5.284 m²(t)
. Total (Estimado):	9.932 m²(t)

- Viviendas (Nº):

. Existentes:	27 viv.
. Proyectadas (Estimado):	18 viv.
. Total (Estimado):	45 viv.

- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **7.6 viv./Ha.**

* Condiciones aplicables a las "parcelas" existentes que no cumplimentan las determinaciones establecidas:

- En ellas se consolidan los desarrollos existentes, y se autorizan, los siguientes tipos de intervenciones:

. Ampliaciones dentro de las limitaciones de, número de viviendas por parcela, "aprovechamiento edificatorio", y, de los "parámetros reguladores de la forma de la edificación" establecidos, de construcciones que no cumplimenten estos últimos.

. Ocupación de edificios existentes por más de dos (2) viviendas -con un máximo de seis (6) viviendas- siempre que se aporte una superficie de parcela superior a 1.200 m²/viv. -referida al número total de viviendas resultantes-.

Dichas intervenciones, sin embargo, en todo caso deberán cumplimentar, consideradas en sí mismas, las condiciones generales de edificación establecidas.

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

- En los casos en que el incumplimiento citado implique la imposibilidad de la caracterización de una parcela como "a.500 De Edificación Aislada", la misma se considerará, a los efectos del régimen de uso aplicable, adscrita al régimen propio de las "Parcelas a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo".

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Mejora de la intersección de acceso a "Kosta Kalea".
- Construcción de aceras -al menos en uno de sus lados- en el "Camino de Santiagotxo". La intervención, de iniciativa municipal, deberá realizarse dentro de la franja de 10.00 m. prevista, reduciendo en lo posible las afecciones a las fincas que lo bordean -construcciones, muros o cierres-.
- Construcción de una red de saneamiento de "aguas fecales".

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución: * Ejecución "asistemática" de los "aprovechamientos edificatorios" autorizados con excepción de los asignados a la "unidad de ejecución" que se delimita expresamente.
- * Aplicación de "sistemas de gestión":
 - "Unidades de ejecución": * Se define la "unidad de ejecución" U.E."18.1", cuya delimitación se establece en el plano "3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución".
 - "Sistema de gestión" (U.E. "18.1"): * **REPARCELACION ("Normalización de fincas").**
 - "Aprovechamiento medio" (U.E. "18.1"): **0.20 m²(t)/m²(1)**

⁽¹⁾ En la aplicación de las "condiciones de uso y edificación" referidas a la "superficie de parcela", se considerará la superficie de las parcelas existentes, sin descontar los espacios destinados a usos de "dominio público" que se establecen en la presente "Norma Particular".

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

- * Actuaciones asistemáticas:
 - * El suelo necesario para la ampliación del "Camino de Santiagotxo" se obtendrá por "expropiación", o, en caso de solicitud de licencia para la ejecución de nuevos "aprovechamientos", por "cesión".

A los efectos indemnizatorios correspondientes, no se tomará en consideración la reducción de la "superficie de parcela" sobre el "aprovechamiento edificatorio" asignado, dado que éste se referirá en todo caso a la superficie de parcela existente e la actualidad.
- * Condiciones de "parcelación":
 - * No se autorizan subdivisiones de las fincas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida para la construcción de un edificio "unifamiliar" -1.400 m²(t)- , o, en las que la edificación existente y prevista no cumplimente o no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Las obras de urbanización proyectadas se realizarán por medio de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - * Ayuntamiento de Hondarribia (Totalidad de las obras de urbanización proyectadas).

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

* Programa de ejecución:

* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

* Se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación de los "proyectos de normalización de fincas" exigidos.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

* Adquisición del "derecho a edificar" (U.E. delimitada):

* Quedará condicionada al cumplimiento previo de las obligaciones de "cesión" y "equidistribución" establecidas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "19. KOSTA"

(SUPERFICIE: 48.926 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de "casas con huerta" apoyado en el lado Este de "Kosta Kalea" existente, así como del situado en el lado opuesto de dicha calle, que responde a un tipo de edificación popular tradicional "entre medianeras" -éste se califica como "Parcelas a.100"-; y, construcción, en el lado Este, de los terrenos aún inedicados con frente directo a la misma.
- Se consolida también la parcelación existente, autorizándose, sin embargo, - y, en determinados casos exigiéndose - la agrupación de parcelas inedicadas, con el objeto de hacer posible el cumplimiento de las condiciones de "ancho de fachada" mínimo a "Kosta Kalea" exigidas para la nueva edificación, la cual deberá ajustarse en su configuración básica a las pautas de las construcciones preexistentes en el Area.
- Se autorizará la implantación de "usos industriales" de "1ª" y "2ª" "categorías" y de "usos comerciales" en los locales de "planta baja" y "planta primera" de las edificaciones residenciales -lado Este de "Kosta Kalea"-.
- Una vez que entre en funcionamiento el tramo "Montilla / Santa Engrazi" de "Mendebaldeko Bidea" se autorizará el aparcamiento en línea en el lado Este de "Kosta Kalea", con el objetivo de reducir la intensidad y la velocidad del tránsito de vehículos externos por esta calle.
- Los graves problemas de saneamiento que afectan al barrio y al conjunto de la vega de "Kosta" se deberán resolver a través de la construcción del colector general Irun / Hondarribia, que recorrerá "Kosta Kalea".
- El Area resulta afectada por la "zona de servidumbre de protección" de la "ribera del mar" -"caños de marea" de "Kosta"-.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/19 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **41.186 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" ordenado (Estimado): **20.992 m²(t)**

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- . "Parcelas a.100" (Lado Oeste de "Kosta Kalea"): * Se consolida en cada caso el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes.

- . "Parcelas a.300" (Lado Este de "Kosta Kalea"):

- Parcelas de "nuevo desarrollo" o "subedificadas": **0.35 m²(t)/m²(p)**
- Parcelas edificadas cuyo "aprovechamiento edificatorio" supera la "edificabilidad" establecida: *

Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Parcelas a.100": * Se consolidan en cada parcela los parámetros edificatorios de la construcción existente.

- . "Parcelas a.300":

- "Perfil de edificación": **IV / -**
- "Altura de edificación": **13.00 m.**
- "Altura de edificación" (Fachadas laterales): **11.25 m.**

- "Ancho de fachada" (Fachada a "Kosta Kalea"):

- . Mínimo: **7.00 m.**
- . Máximo: **10.00 m.**

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

- "Retiros":
 - . Fachada a "Kosta Kalea" **10.00 m.**
 - . "Alineaciones de parcela" laterales: **3.00 m.** (No se autorizan vuelos en estas fachadas)
- "Fondo de edificación" (Desde la "alineación de edificación" a "Kosta Kalea"): **20.00 m.**
- Disposición de la "cubierta": * **Será a "dos aguas", con la cumbrera en posición perpendicular a "Kosta Kalea".**
- Condiciones de parcelación:
 - "Parcelas a.300":
 - "Frente de parcela" minº ("Kosta Kalea"): **13.00 m.**
- **ZONA E.120/19** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **7.740 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación:
Construcción del "colector general Irun/Hondarribia": * **"Txingudiko Urak".**

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se consolidan con este rango normativo la "parcelación" y las construcciones existentes en el lado Oeste de "Kosta Kalea" -"Etxe Gorri" y construcciones próximas, las cuales se califican como "Parcelas a.100".
- Se consolidan, asimismo, las construcciones existentes que se sitúan sobre "parcelas" que no cumplimentan el requisito exigido de disponer de frente a "Kosta Kalea", y, se autoriza específicamente la nueva edificación en la "parcela" -colindante con "Villa Mimosa"- que, de igual modo, tampoco lo cumple.
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" ("caños de marea"): **20.00 m.**

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- Aprovechamiento edificatorio "uso de vivienda" (Estimado):	
. <u>"Parcelas a.100"</u> :	1.501 m²(t)
. <u>"Parcelas a.300"</u> :	
- Existente:	7.633 m²(t)
- Nuevo desarrollo:	6.779 m²(t)
- Total ("Parcelas a.300"):	14.412 m²(t)
. Total:	15.913 m²(t)

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

- Viviendas (Nº):
 - . Existentes:
 - "Parcelas a.100": **13 viv.**
 - "Parcelas a.300": **69 viv.**
 - Total: **82 viv.**
 - . Proyectadas ("Parcelas a.300")
(Estimado): **64 viv.**
 - . Total (Estimado): **146 viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **35.4 viv./Ha.**
- * Características de los "usos comerciales"
("Superficie de techo"):
 - Existente: **498 m²(t)**
 - Nueva edificación
("Planta baja" en "Parcelas a.300"): **1.991 m²(t)**
 - Total: **2.489 m²(t)**
- * Se consolida de forma expresa la "**Parcela h.000/19**" -2.590 m²- con el uso de "central telefónica"-C.T.N.E.-, y el "aprovechamiento edificatorio" existentes en la actualidad.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO

- En las "parcelas a.100", las "intervenciones edificatorias" a realizar, se deberán ajustar a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". Asimismo, serán de aplicación las "condiciones de edificación" establecidas en el artículo 3.2.1.2 del presente documento.
- Se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja".
- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

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

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia", y, conexión de los vertidos de aguas residuales del Area al mismo.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
- * Actuación "asistemática" para la ejecución de los "aprovechamientos edificatorios" autorizados, con excepción de los que corresponden a las "unidades de ejecución" que expresamente se delimitan.
- * Aplicación de "sistemas de gestión":
 - "Unidades de ejecución":
 - * Se definen las "unidades de ejecución" que van desde la U.E."19.1", hasta la U.E."19.8", cuya delimitación se recoge en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución".
 - "Sistema de gestión" (U.E. "19.1" a "19.8"):
 - * **REPARCELACION** ("Normalización de fincas").
 - "Aprovechamiento medio" U.E.:
 - * **0.35 m²(t)/m²**
- * Condiciones de parcelación:
 - * No se autorizan subdivisiones de las fincas existentes que den como resultado "parcelas" que no den frente a "Kosta Kalea" o, en las que la edificación existente y prevista no cumplimente o no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.
 - * No se autorizará la agrupación de fincas incluidas en las "unidades de ejecución" delimitadas con otras fincas externas a dichas "unidades".

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

* Programa de ejecución:

* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

* Se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación de los "proyectos de normalización de fincas" exigidos.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

* Adquisición del "derecho a edificar" (U.E. delimitadas):

* Quedará condicionada al cumplimiento previo de las obligaciones de "cesión" y "equidistribución" establecidas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "20. AIREPORTU BIDEA"

(SUPERFICIE: 26.163 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del vial existente como acceso exclusivo del tráfico rodado externo al Casco Urbano de Hondarribia -consecuencia de la paralela eliminación de esta función en "Kosta Kalea" por su notoria incompatibilidad con el carácter residencial de los barrios que atraviesa: Amute y Kosta.

Esta modificación del esquema de accesos a Hondarribia exige la ampliación de la sección transversal de "Aireportu Bidea" a cuatro carriles - 2 + 2 -, con el objetivo de asegurar una capacidad y una disponibilidad de espacio de almacenamiento suficientes en las "puntas" de intensidad del tránsito de acceso y salida, y, su adecuada conexión con la red interior del casco, que deberá producirse a través de "Mendebaldeko Bidea".

- Otras modificaciones que se proponen en el trazado de "Aireportu Bidea" son, la reforma de la intersección de Amute, para la que se establece una solución en "glorieta cerrada", más acorde con las características de los tránsitos que acoge; y, el cambio de la posición y la reducción de características de la intersección de acceso a "Kosta Kalea", con el objetivo, ya señalado, de reducir los movimientos parásitos de penetración al casco de Hondarribia.
- La ampliación de la sección se realizará con dimensiones ajustadas -6.75 m. entre bordillos-, y, mediana intermedia, con el objetivo de reducir la velocidad de circulación en un tramo viario, notoriamente peligroso en la actualidad.
- Asimismo, se dispondrán andenes peatonales en ambos lados del vial, y, un carril-bici en su lado Este, dada la importante función que el mismo cumple respecto a estos modos de transporte, para el acceso al casco y a la playa de Hondarribia desde el área urbana de Irun y desde los barrios de Mendelu y Amute. El carril-bici penetrará en el casco urbano a través de "Sabino Arana Kalea", y se prolongará hacia Irun, junto con un paseo peatonal, a través de "Plaia Haundi", donde el "Plan Especial de Ordenación y Protección de Txingudi", promovido por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, tiene prevista su realización. Asimismo, a partir de la "glorieta" proyectada en Amute, otro ramal "carril-bici", con el correspondiente "andén peatonal" adosado, se dirigirá hacia "Jaizubia" por el lado Norte de la "Carretera de acceso al Aeropuerto".
- Con el objeto de minimizar su impacto en las fincas colindantes, la ampliación de calzada se relizará modificando ligeramente las alineaciones del eje del vial, de tal forma que, en sus extremos Norte y Sur, se realice hacia el lado Oeste, invadiendo la vega de Kosta, y, que, en su tramo central, afecte exclusivamente a los terrenos libres situados frente a la terminal del Aeropuerto.
- El Area resulta afectada por el "dominio público marítimo-terrestre" -dos tramos de "Aireportu Bidea" están construidos sobre los "caños de marea" de la "vega"- y, fuera del mismo, por la "zona de servidumbre de protección" de la "ribera del mar" -"Regata de Jaizubia" y "caños de marea" de "Kosta"-.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA E.110/20 (Carretera Interurbana - Local / S.G.) (Superficie: **26.163 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**
- Condiciones generales de asignación de "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"** (Se incluye en el "Area de Reparto" exclusivamente el suelo de titularidad privada afectado por la expropiación).
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t)[a.300(V.P.P.)]/m² ⁽¹⁾**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS / SISTEMA DE EXPROPIACION (Iniciativa: Dpto. de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Hondarribia).**
- Condiciones de programación: * El trámite expropiatorio deberá iniciarse en un plazo máximo de **cinco (5) años.**

No se establecen plazos para la ejecución de las obras.

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -m²(t) de vivienda de tipología "a.300" en régimen de "protección pública" con un coeficiente medio máximo equivalente a V.P.O. 1.4/1.54- por m² de suelo de titularidad privada afectado.

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

- Condiciones de financiación:
 - * La adquisición de los terrenos se resolverá de forma concertada entre el **Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa** y el **Ayuntamiento de Hondarribia**, y, la de las obras a realizar corresponderá en su integridad al citado Departamento.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se asigna ese rango normativo a la función de elemento prioritario de acceso externo, rodado y peatonal, al "casco urbano" de Hondarribia, asignada al vial, directamente ligada a la configuración básica de su sección transversal. En ella, se considerarán como elementos básicos la disposición de "2 + 2" carriles, así como la del andén peatonal y el "carril-bici" de conexión con Irun. En consecuencia con esta definición, se considerarán como "modificación de las Normas Subsidiarias" las intervenciones urbanizadoras que impidan la eventual transformación futura del vial en el sentido propuesto, o las que consoliden "Kosta Kalea" como elemento de penetración del tránsito rodado externo hacia el "casco".
- "Sistema de gestión urbanística":
 - * **EXPROPIACION.** (La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" ("Regata de Jaizubia" y "caños de marea"): **100.00 m.**

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

Sin embargo, el "proyecto de obras" que desarrolle la modificación del vial prevista, podrá introducir ajustes en el trazado del vial, que incrementen la superficie afectada en menos de un 2% de la superficie total del Area.

Incrementos en dichaafección superiores a esa cifra pero dentro de los límites establecidos en el artículo "1.2.3" de las presentes Normas Urbanísticas exigirán la previa formulación de un "plan especial de ordenación".

2. CONDICIONES PARTICULARES DE DOMINIO Y USO

- La utilización del "dominio público marítimo-terrestre", y, fuera de él, la de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención, sea con el objeto de ejecutar obras, o, de implantar usos, en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.
- A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Transformación de "Aireportu Bidea" descrita en la presente Norma Particular.
- En el "Puente de Amute", se prevé que la ampliación de la sección necesaria para la disposición de "carriles-bici" y "andenes peatonales" se realice por medio de estructuras ligeras adosadas al puente existente, dadas las previsibles dificultades de cimentación. Con ese objetivo, la ampliación de calzada prevista se resuelve sobre el tablero del puente existente.

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

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
- * Adquisición por "**expropiación**", de los terrenos necesarios para la ampliación proyectada. (**Iniciativa: Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Guipuzkoa / Ayuntamiento de Hondarribia**)

El "proyecto de expropiación", que deberá incluir en un expediente unitario la totalidad de los terrenos afectados por la ampliación prevista, podrá incorporar a la "expropiación" los terrenos afectados por los elementos de contención de tierras y "obras de fábrica" que se estimen necesarios, fuera, incluso, del ámbito del Area establecido.

La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
- * Las obras proyectadas podrán formularse en uno o varios "proyectos de obras ordinarias" independientes, de acuerdo con las fases de obra que se establezcan.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ORDENACION PORMENORIZADA (Propuesta indicativa. Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "21. AIREPORTUA"

(SUPERFICIE: 343.262 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación de las instalaciones del "Aeropuerto de San Sebastián". Se prevé, como instalación complementaria, la construcción de una "estación de servicio" en la zona de acceso y aparcamiento.

Asimismo se autorizan otras posibles ampliaciones de las instalaciones dentro de las limitaciones de "aprovechamiento edificatorio" establecidas.

- La "estación de servicio", para la que no se determina una "zonificación" específica, se implantará en la "playa de aparcamiento", respetando en todo caso las "servidumbres" establecidas -"Aireportu Bidea"-.

En ella se integrará opcionalmente un local para la oficina de información turística municipal. Se cuidarán muy especialmente su diseño y su estética, buscando en su configuración la mayor transparencia posible. La "superficie de techo" computable destinada a la misma se ajustará a las limitaciones establecidas en la presente Norma Particular.

- Una pequeña franja de terreno, perteneciente en la actualidad al Aeropuerto -incluye las construcciones auxiliares de los depósitos de combustible del mismo- resulta afectada por la ampliación prevista de la sección transversal de "Aireportu Bidea", por lo que se incluye en esta última Area -A.I.U. "20"-.

Sobre las instalaciones suministro de combustible citadas, cuyo traslado a otro punto del Aeropuerto se prevé a corto plazo, se implantará una de las "estaciones de bombeo" del "colector general Irun-Hondarribia".

- El Area resulta afectada por el "dominio público marítimo-terrestre" -una gran parte de las "pistas" del Aeropuerto están construidas sobre el "Estuario del Bidasoa"- y, fuera del mismo, por la "zona de servidumbre de protección" de la "ribera del mar" -"Estuario del Bidasoa" y "caños de marea" de "Kosta"-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA E.400/21** (Aeropuerto / S.G.) (Superficie: 343.262 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **7.500 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación": **II/I**
- . "Altura de edificación": **10.00 m.**

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

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso autorizado":

* "**Estación de servicio**".

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo:

* **SUELO URBANO.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

* **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

- Condiciones de programación:

* En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.

- Condiciones de financiación:

* Las inversiones a realizar en las instalaciones del Aeropuerto, no programadas de forma expresa, serán a cargo del M.O.P.T..

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- La "línea de edificación" de la "Carretera de acceso al Aeropuerto de San Sebastián" - "Aireportu Bidea"- se sitúa a 25.00 m. del borde de la calzada.

- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar"

- "Estuario del Bidasoa" y "caños de marea"-:

20.00 m.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO

- Las condiciones de edificación e implantación de usos se ajustarán a lo establecido en el plano "3. Condiciones de edificación y uso" de la presente Norma Particular.

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

- Condiciones de implantación de la "estación de servicio":
 - . "Aprovechamiento edificatorio":
 - "Estación" (Excluidos cubrimiento de la zona de servicio de carburante y "lavado de coches"): **70.00 m²(t)**
 - Servicios municipales anejos (Opcionales): **65.00 m²(t) adicionales**
 - . Condiciones de uso:
 - "Usos autorizados":
 - * **"Tienda"**.
 - * **"Equipamiento comunitario"** (Información turística municipal)
 - "Usos prohibidos":
 - * **"Engrase", "cambio y reparación de neumáticos"** y otros similares.
- Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplimenten los parámetros reguladores de la "forma de la edificación" establecidos.
- La utilización del "dominio público marítimo-terrestre", y, fuera de él, la de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención - sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución: * "Actuación asistemática".
- * Programa de ejecución: * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de ampliación de las instalaciones del Aeropuerto autorizadas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

A.I.U. "22. TXIPLAO"

(SUPERFICIE: **18.626 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de una zona con destino a la implantación de pequeña industria que permita una localización alternativa a los pequeños talleres industriales existentes en el casco urbano de Hondarribia - los cuales son, en bastantes casos, incompatibles con los usos residenciales predominantes en las Areas en las que se sitúan -, así como la nueva implantación de servicios industriales y comerciales que satisfagan las demandas que, en ese sentido, se están planteando en la Ciudad.
- El terreno deberá ser objeto de un relleno de cierta envergadura, homogeneizando la rasante de urbanización con la del nuevo vial que le sirve de acceso - "Mendebaleko Bidea" -, al objeto de evitar con ello la posible afectación por inundaciones y de posibilitar una mejor implantación de la edificación.
- Se deberá realizar como parte de la urbanización del Area, el acondicionamiento del tramo de la margen derecha de "Txiplao Erreka" afectado y, en caso de ejecución de aquella con anterioridad a la puesta en servicio de nuevo vial - "Mendebaleko Bidea"-, la construcción del tramo de este último que da acceso al Area desde "Santa Engrazia Kalea" y "Minasoroeta Kalea", incluyendo el cubrimiento del tramo correspondiente de la regata.
- Ante la urgencia de contar con suelo disponible para los objetivos de intervención perseguidos, la inexistencia de iniciativas de gestión privada viables dada la heterogeneidad de la propiedad del Area, y, la necesidad de garantizar unos precios de venta del suelo por debajo de los habituales en el mercado del municipio, que harían inviable en gran medida la implantación de muchas empresas, se propone su ejecución por el "sistema" de "expropiación", por iniciativa municipal.
- El Area resulta afectada por la "línea de edificación" de protección del "Txiplao Erreka", que se sitúa a **15.00 m.** del borde del cauce.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA B.100/22 (Zona de Industria Intensiva) (Superficie: **18.626 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal":

- . Superficie de "parcela ocupable": **0.40 m²(po)**
- . Superficie de "techo edificable": **0.50 m²(t)/m²**

- "Aprovechamiento edificatorio zonal":

- . Superficie de "parcela ocupable": **7.450 m²(po)**
- . Superficie de "techo edificable": **9.313 m²(t)**

- Parámetros reguladores
de la forma de la edificación:

- . "Perfil de edificación": **II / I**
- . "Altura de edificación": **8.50 m.**
- . Condiciones de parcelación:
 - Tamaño max^o.: **750 m²(po)**
 - Tamaño min^o.: **175 m²(po)**
 - Anchura del frente
a vial min^a.: **8.00 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso característico":

* "**Usos industriales**": De 2^a y 3^o "categorías", en las modalidades carentes por completo o, con un nivel muy bajo de emisiones contaminantes de todo tipo - gases, polvo, ruido, o vibraciones-.

- "Usos prohibidos":

* "**Usos industriales**": En sus categorías y modalidades que no cumplan los requisitos exigidos a los "usos característicos".

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

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL.**
- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t) [a.300(V.P.P.)]/m² ⁽¹⁾**
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** se deberá iniciar en el plazo máximo de **seis (6) meses**; el "plan parcial", su tramitación un plazo máximo de **nueve (9) meses**, y, la **ejecución** de la totalidad de la edificación, en un plazo máximo de **dieciocho (18) meses** a partir de la "aprobación definitiva" del "plan parcial"
- Condiciones de financiación: * En caso de ejecución del Area con anterioridad a la puesta en servicio del vial "Mendebaldeko Bidea", la construcción del tramo de este último que da acceso al Area desde "Santa Engrazia Kalea" y "Minasoroeta Kalea", incluyendo el cubrimiento del tramo correspondiente de la regata, se financiará con cargo al Area.

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -m²(t) de vivienda de tipología "a.300" en régimen de "protección pública" con un coeficiente medio máximo equivalente a V.P.O. 1.4/1.54- por m² de suelo de titularidad privada afectado.

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Alineación de edificación":
 - * Se deberá situar a una distancia superior a **15.00 m.** de las márgenes de la regata en sus tramos descubiertos.

- "Sistema de gestión urbanística":
 - * **EXPROPIACION** (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia)

La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se prevé la sustitución del trámite expropiatorio por un "Convenio Urbanístico" con la propiedad del Area - en la actualidad en fase de formulación - que garantice los objetivos de control de precios, ordenación y gestión propuestos.

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ORDENACION PORMENORIZADA (Determinaciones con rango de planeamiento general/ Propuesta indicativa)**

A.I.U. "23. SANTA ENGRAZIA"

(SUPERFICIE: 1.885 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del conjunto de edificación tradicional "entre medianeras" - de "Uso Residencial" casi exclusivo y con huerta posterior en la mayor parte de los casos - existente, en el que se incluye la ermita de "Santa Engrazia", autorizándose exclusivamente intervenciones de rehabilitación del mismo. En consecuencia, se prohíben, las intervenciones de ampliación o "levante" de los edificios actuales, o, las de nueva edificación.
- Conexión de los vertidos de aguas residuales a la red general, y, mejora y ampliación de las escaleras de acceso al Area de "Arkolla".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.100/23** (Asentamiento Residencial Antiguo) (Superficie: 1.885 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal" (Estimado): **2.065 m²(t)**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Se consolidan en cada parcela los parámetros edificatorios de la construcción existente.

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación (Conexiones del saneamiento del Area con el nuevo colector general): * "Txingudiko Urak").

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo a la consolidación del conjunto edificatorio existente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- Viviendas existentes (Nº): **20 viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda": **166.8 viv./Ha.**
- "Superficie de techo": **1.649 m²(t)**

* Características de los "usos comerciales": **416 m²(t)**

* Dotaciones:

- Equipamiento Comunitario ("Parcela g.000/23". "Ermita de Santa Engrazi"): **78.00 m²(p) / 54.00 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO

- Se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja".

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

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Conexión de los vertidos de aguas residuales a la red general simultáneamente a los del barrio de "Kosta", y, mejora de las escaleras de acceso al Area "18. Arkoll".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * Se consolida la parcelación existente, no autorizándose, a efectos urbanísticos, agregaciones o segregaciones de parcelas. |
| * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización": | * Las obras previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias". |
| * Edificios y elementos "catalogados": | |

E. Elementos Singulares

Molino marino (Restos)

G. Edificación Religiosa

Ermita de Santa Engrazia
(N^a S^a de Gracia)

- | | |
|--------------------------|--|
| * Programa de ejecución: | * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública. |
|--------------------------|--|

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "24. ITZABERRI"

(SUPERFICIE: 17.091 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación de los edificios existentes y completar el desarrollo urbanístico del Area mediante construcciones y usos similares a los actuales, esto es, de carácter mixto residencial e industrial, apoyados en "Gabarrari Kalea", existente. Dicho desarrollo se basa en una tipología de "Edificación Aislada", con locales de uso industrial en "semisótano", abiertos a la fachada trasera.
- Reapertura del antiguo acceso rodado desde "Sabino Arana", en la actualidad clausurado, una vez construida la glorieta proyectada en la intersección de esta calle con "Aireportu Bidea" y "Mendebaleko Bidea".
- Conexión de los vertidos de aguas residuales a la nueva red general de saneamiento.
- Se deberá disponer una "pantalla vegetal" -arbustiva y de arbolado- en el límite de la zona susceptible de utilización urbana, con objeto de reducir el negativo impacto ambiental y visual de las construcciones y materiales almacenados al exterior en las industrias ya implantadas. Dicho almacenamiento en ningún caso se autorizará en las industrias de nueva implantación y deberá suprimirse en el caso de las industrias existentes cuando no resulte estrictamente necesario para la actividad realizada.
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián, por la "zona de protección" de la "ribera del mar" -"caños de marea" de la vega de Kosta-, y, por la "línea de edificación" de la "Carretera de acceso al Aeropuerto de San Sebastián" - "Aireportu Bidea" -.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.420/24
(Zona Residencial con Tolerancia de Usos Industriales) (Superficie: **17.091 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento zonal" (Estimado):
 - . "Superficie de parcela": **9.817 m²(p)**
 - . "Superficie de techo" ("Uso de vivienda"): **3.902 m²(t)**
 - . "Superficie de techo" ("Usos industriales"): **2.641 m²(t)**
 - . Total: **6.543 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . Parcelas de "nuevo desarrollo" o "subedificadas":
 - "Planta baja" o "semisótano": * Podrá desarrollarse el "aprovechamiento edificatorio" permitido por las condiciones de "frente edificable", "fondo" y "retiro" establecidas.
 - "Entreplanta" y "plantas altas": * **0.30 m²(t)/m²(p)**
 - . Parcelas "sobreedificadas": * Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / -**
 - . "Altura de edificación": **11.00 m.**
 - . "Anchura de fachada" (Fachada a "Gabarrari Kalea"):
 - Mínima: **7.00 m.**
 - Máxima: **12.00 m.**

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

- . "Retiros":
 - Fachada a "Gabarrari Kalea": **5.00 m.**
 - "Alineaciones de parcela" laterales: **3.00 m.**
 - "Alineación de parcela" posterior: **10.00 m.**
- . "Fondo de edificación" (A partir de la "alineación de parcela" de "Gabarrari Kalea"): **30.00 m.**
- Condiciones de parcelación: "Frente de parcela" min^o ("Gabarrari Kalea"): **13.00 m.**
- * Condiciones particulares de "uso":
 - "Usos autorizados" (Exclusivamente en "planta baja" o "semisótano"):
 - * **"Industriales":**
De "3^a categoría", con un límite máximo de **1.000 m²(t)** por instalación.
 - * **"Comerciales":**
De "3^a categoría".

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación:
Conexión de la red de saneamiento con el nuevo "colector general": * **"Txingudiko Urak".**

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián (Plano "4. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso).
- La "línea de edificación" de la "Carretera de acceso al Aeropuerto de San Sebastián" - "Aireportu Bidea" - se sitúa a 10.00 m. del borde de la calzada (Plano "4. Condiciones de detalle de edificación y uso").
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" -"caños de marea"-: **20.00 m.**

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

. "Superficie de techo":

- Existente:	2.309 m²(t)
- Proyectada (Estimada):	1.593 m²(t)
- Total:	3.902 m²(t)

. Viviendas (Nº):

- Existentes:	19 viv.
- Proyectadas (Estimadas):	15 viv.
- Total:	34 viv.

. Superficie de "parcelas"
(Existente): **9.817 m²(p)**

. Intensidad del "uso de vivienda": **20.0 viv/Ha.**

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

* Características del "uso industrial":
("Superficie de techo"):

- Existente (Estimada):	1.376 m²(t)
- Proyectada (Estimada):	1.265 m²(t)
- Total:	2.641 m²(t)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplimenten los parámetros reguladores de la "forma de la edificación" establecidos.
- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reapertura del acceso a "Sabino Arana Kalea".
- Conexión de los vertidos de aguas residuales a la nueva red general de saneamiento.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
 - * Actuación "asistemática" para la ejecución de los "aprovechamientos edificatorios" autorizados, con excepción de los que corresponden a las "unidades de ejecución" que expresamente se delimitan.
- * Aplicación de "sistemas de gestión":
 - "Unidades de ejecución":
 - * Se definen las "unidades de ejecución" U.E."24.1" y U.E."24.2", cuya delimitación se recoge en el plano "5. Condiciones de gestión urbanística y ejecución".

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

- "Sistema de gestión"
(U.E. "24.1" y "24.2"):
 - "Aprovechamiento medio" U.E.:
 - * Condiciones de parcelación:
 - * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización":
 - * Programa de ejecución:
- * REPARCELACION**
("Normalización de fincas").
- 0.30 m²(t)/m²**
- * No se autorizan subdivisiones de las fincas existentes que den como resultado "parcelas" que no den frente a "Gabarrari Kalea" o, en las que la edificación existente y prevista no cumplimente o no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.
 - * No se autorizará la agrupación de fincas incluidas en las "unidades de ejecución" delimitadas, con otras fincas externas a dichas "unidades".
 - * Las acciones urbanizadoras proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".
 - * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.
 - * Se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación de los "proyectos de normalización de fincas" exigidos.
- En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "25. MOLLA"

(SUPERFICIE: 65.387 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación y nuevo acondicionamiento de la dársena portuaria y muelles -"Muelle de Veteranos"- existentes en el Area como dársena de reparaciones, y, de fondeo de pequeñas embarcaciones de recreo y pesca "no profesional". Como apoyo de la misma, se consolida, asimismo, la zona de instalaciones industriales náutico-pesqueras existente en los terrenos situados entre "Gabarrari Kalea" y la dársena -zona de "Eskabetxe"-, la cual admite nuevos desarrollos de cierta relevancia.
- En terrenos de "El Puntal", el Area comprende, asimismo, el "Muelle de Veteranos", el "Club de Remo de Hondarribia", el centro de la "Cruz Roja del Mar", el pabellón de "Astilleros Iridoi", y, el centro docente "Preescolar El Puntal", usos, todos ellos -con excepción del centro docente que se prevé destinar en el futuro a la implantación de servicios de la "zona portuaria"- compatibles con el "uso portuario", por lo que, se propone su consolidación.
- La dársena y el denominado "Muelle de Veteranos" han sido objeto de adscripción al Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco como "zona portuaria", por lo que ambos espacios deben considerarse como parte del "dominio público marítimo-terrestre".
- El acondicionamiento de la dársena previsto -a realizar por la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco- comprenderá el dragado de la misma, el afianzamiento de muelles y "lezones", y, la disposición de pantalanos para el amarre de embarcaciones pequeñas. Opcionalmente se dispondrán espacios de maniobra y alguna rampa o mecanismo de puesta en seco y botadura de embarcaciones.
- En la zona de "Eskabetxe" se prevé la reutilización de los pabellones en desuso existentes y la construcción de los terrenos vacantes disponibles de nuevas implantaciones industriales de carácter náutico-pesquero. Al respecto, se incorporan a las Normas Subsidiarias, con algunos reajustes menores, las determinaciones establecidas por el expediente de "Modificación de Plan General y delimitación de Suelo Urbano en Eskabetxe" anteriormente vigente. Para la ejecución de este ámbito se delimita una "unidad de ejecución", a desarrollar por el sistema de "compensación".
- Se deberán conectar los vertidos de aguas residuales a la nueva red de saneamiento general.
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián, y, en los suelos no incluidos en la "zona portuaria" adscrita a la Comunidad Autónoma del País Vasco -"dominio público marítimo-terrestre"- por la "zona de protección" de la "ribera el mar". Dado el carácter específico de la "zona portuaria" -excluida en esos aspectos de la aplicación de las determinaciones de la Ley de Costas-, de acuerdo con los criterios establecidos por el la "Dirección de Puertos" del Gobierno Vasco, la "alineación de edificación" en el frente del área de "Eskabetxe" se sitúa a 10.00 m. de la "ribera", fondo coincidente con el de la "zona portuaria" citada. Como consecuencia de ello, en la parcela de las antiguas "Conservas Manterola", quedan "fuera de ordenación" una parte de las construcciones existentes.

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

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA B.200/25 (Zona de Industria Especial) (Superficie: **14.525 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal":

. Superficie de "Parcelas b.200": **7.831 m²(p)**

. Superficie de "parcela ocupable"
("b.200"): **5.671 m²(po)**

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

* **Se asigna a cada "parcela" el "aprovechamiento" establecido en el apartado "III" de la presente Norma Particular.**

- Parámetros reguladores de
la forma de la edificación:

. "Perfil de edificación": **II / I**

. "Altura de edificación": **9.50 m.**

. "Pendiente de cubierta": **35 %**

. Se admitirá que elementos específicos de las instalaciones de la "Zona de Industria Náutica B.200/25", incumplan, por requisitos técnicos ineludibles, los parámetros establecidos.

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso característico":

* **"Industria"**. En sus "categorías" 2ª y 3ª, en las modalidades de carácter "náutico-pesquero", cuya implantación inmediata a una "zona portuaria" resulte necesaria o especialmente conveniente.

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

- "Usos autorizados":
 - * **"Usos comerciales"**. (En sus modalidades relacionadas con el sector "náutico-pesquero" cuya implantación inmediata a una "zona portuaria" resulte necesaria o especialmente conveniente).
 - * **"Equipamiento comunitario"**. (En sus modalidades relacionadas con el sector "náutico-pesquero").
- "Usos prohibidos":
 - * Todos los no autorizados de forma expresa.
- **ZONA E.300/25** (Zona Portuaria / S.G.) (Superficie: **50.862 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - * **Se asigna a cada "parcela" el "aprovechamiento" establecido en el apartado "III" de la presente Norma Particular.**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **II / I**
 - . "Altura de edificación": **7.50 m.**
 - . "Pendiente de cubierta": **35%**
 - . Se admitirá que elementos específicos de las instalaciones de la "Zona Portuaria E.300/25", incumplan, por requisitos técnicos ineludibles, los parámetros anteriormente establecidos.

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

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las obras de acondicionamiento de las instalaciones portuarias serán financiadas por la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Zona de servidumbre de la "ribera del mar", definida en el plano "3. Condicones de detalle de edificación dominio y uso" de la presente Norma Particular.

La "alineación de edificación" en el frente del área de "Eskabetxe" se sitúa a 10.00 m. de la "ribera".
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aeronáuticas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián.

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

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación ⁽¹⁾:

* Características de los "usos industriales":

- "Superficie de parcela" (b.200):

. Existente:	5.638 m ² (p)
. "Fuera de ordenación":	688 m ² (p)
. Ordenada:	2.881 m ² (p)
. Resultante:	7.831 m ² (p)

- "Superficie de parcela ocupable":

. Existente:	3.466 m ² (po)
. "Fuera de ordenación":	320 m ² (po)
. Ordenada:	2.021 m ² (po)
. Resultante:	5.617 m ² (po)

* Características de los "usos portuarios":

- Superficie de muelles: 6.424 m²

- "Parcela e.300/25.1":

. Superficie:	1.162 m ² (p)
. Superficie de parcela ocupable":	700 m ² (po)
. "Superficie de techo".	1.050 m ² (t)
. "Uso característico":	* "Uso portuario" (Servicios)

- "Parcela g.000/25.1":

. Superficie:	3.323 m ² (p)
. Superficie de parcela ocupable":	1.660 m ² (po)
. "Superficie de techo".	2.490 m ² (t)
. "Uso característico":	* "Equipamiento deportivo y asistencial" (Náutica. "Club de Remo" y "Cruz Roja del Mar").

⁽¹⁾ Datos estimados, sin valor normativo.

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

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- Condiciones particulares de "aprovechamiento" y "edificación" aplicables a las diferentes "parcelas":

* "Parcelas b.200":

- "Superficie de parcela" (Estimada)/
"Aprovechamiento" (Normativo):

. " <u>Parcela b.200/25.1</u> ":	1.726 m²(p)/1.200 m²(po)
. " <u>Parcela b.200/25.2</u> ":	2.262 m²(p)/1.380 m²(po)
. " <u>Parcela b.200/25.3</u> ":	1.470 m²(p)/1.178 m²(po)
. " <u>Parcela b.200/25.4</u> ":	1.070 m²(p)/988 m²(po)
. " <u>Parcela b.200/25.5</u> ":	340 m²(p)/306 m²(po)
. " <u>Parcela b.200/25.6</u> ":	962 m²(p)/565 m²(po)

- "Edificabilidad": **1.20 m²(t)/m²(po)**

- Condiciones de regulación
la forma de la edificación:

- . "Altura de edificación"

- Frente a "Gabarrari Kalea",
("Fondo" de 7.00 m.): **7.50 m.**
- Resto de la edificación: **9.50 m.**

- . Disposición de la "cubierta":

- Frente a "Gabarrari Kalea",
("Fondo" de 7.00 m.):

* Plana o con la pendiente perpendicular a la alineación a "Gabarrari Kalea" establecida.

- Resto de la edificación: * Cumbre(s) perpendicular(es) a la alineación a "Gabarrari Kalea" o a los "muelles" establecida. Faldones de 10.00 m. de longitud máxima.

- . Se admitirá que elementos específicos de las instalaciones de las "Parcelas de Industria Náutica b.200/25", incumplan, por requisitos técnicos ineludibles, las condiciones establecidas.

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

* Otras "parcelas":

- "Superficie de parcela" (Estimada)/
"Aprovechamiento" (Normativo):

. " <u>Parcela e.300/25.1</u> ":	1.162 m²(p)/700 m²(po)
. " <u>Parcela g.000/25.1</u> ":	3.323 m²(p)/1.660 m²(po)

- "Edificabilidad": **1.50 m²(t)/m²(po)**

- Condiciones de regulación
la forma de la edificación:

. "Altura de edificación": **7.50 m.**

. Disposición de la "cubierta": * Pendiente perpendicular a la alineación a los "muelles" establecida. Faldones de 10.00 m. de longitud máxima.

. "Uso característico":

. "Parcela e.300/25.1": * "**Uso portuario**" (Servicios)

. "Parcela g.000/25.1": * "**Equipamiento deportivo y asistencial**" (Náutica. "Club de Remo" y "Cruz Roja del Mar").

- La utilización del "dominio público marítimo terrestre" -"zona portuaria" adscrita a la Comunidad Autónoma del País Vasco- y de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigentes Leyes de Costas y Puertos, y en sus Reglamentos.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Acondicionamiento de la dársena portuaria, que comprenderá, el dragado de la misma, el afianzamiento de "muelles" y "lezones", la urbanización de los "muelles" citados, y, la disposición de pantalanes para el amarre de embarcaciones pequeñas. Opcionalmente se dispondrán, asimismo, espacios de maniobra y alguna rampa o mecanismo de puesta en seco y botadura de embarcaciones.
- Urbanización de aceras y viales de servicio, y, disposición de infraestructuras de servicios, en el ámbito de la U.E. "25.1".

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

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">* Condiciones generales de ejecución:
* Aplicación de "sistemas de gestión":<ul style="list-style-type: none">- "Unidades de ejecución":
- "Sistema de gestión" (U.E. "25.1"):
- "Aprovechamiento medio" U.E. "25.1":
* Condiciones de parcelación (U.E. "25.1")
Frente de "parcela" mínimo
a "Gabarrari Kalea" :
* Condiciones para la formulación
de proyectos de obras de urbanización:
* Edificios y elementos
"fuera de ordenación": | <ul style="list-style-type: none">* Actuación "asistemática" con
excepción del ámbito de la "unidad
de ejecución" que expresamente se
delimita.
* Se define la "unidades de ejecución"
U.E."25.1" cuya delimitación se
recoge en el plano "4. Condiciones
de gestión urbanística y ejecución".
* COMPENSACION.

0.60 m²(t)/m² ⁽¹⁾ (Referido a la
superficie de fincas privadas
aportadas según el "Plano Parcelario
del Mº de Hacienda").
10.00 m.
* Se formularán "proyectos de obras
ordinarias".
* Los señalados en el plano "4.
Condiciones de gestión urbanística
y ejecución" de la presente Norma
Particular. |
|---|--|

⁽¹⁾ - Superficie de fincas privadas aportadas en la UE."25.1" según Plano Parcelario del
Mº de Hacienda:.....4.867 m²

- Aprovechamiento "b.200" (2.472 m²[po] x 1.20 m²(t)/m²[po]):2.966 m²(t) b.200

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

* Programa de ejecución:

* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.**

A.I.U. "26. ERRIBERA"

(SUPERFICIE: 16.210 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de "casas con huerta" existente, y, edificación, de las fincas carentes de la misma, con una tipología de "Edificación Aislada".
- Tratamiento del vial de acceso por la margen de la regata de "Santa Engrazi" como "vial de coexistencia" -utilización compartida por vehículos y peatones.
- Los graves problemas de saneamiento que afectan al barrio y al conjunto de la vega de "Kosta" se deberán resolver a través de la construcción del "colector general Irun / Hondarribia" que recorrerá dicha "vega", para atravesar después el Area "26" en sentido Norte / Sur , y cruzar, posteriormente, bajo la "Regata de Santa Engrazia", hasta la "estación de bombeo" situada junto a "La Alameda".
- El Area resulta afectada, en su extremo Oeste, por la "línea de edificación" de "Mendebaleko Bidea"; por las "servidumbres aéreas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián, y, por la "zona de protección" de la "ribera del mar" -"Regata de Santa Engrazia"-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.500/26 (Zona Residencial de Edificacion Aislada) (Superficie: 16.210 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- Condiciones de parcelación

. Superficie mínima:

- Edificación exenta: **1.000 m²(p)**
- Edificación adosada: **650 m²(p)**. Podrán configurarse conjuntos de dos (2) parcelas con esa superficie mínima, en las que la edificación deberá disponerse adosada, conformando una construcción única, con una medianera común de longitud superior a **6.00 m.**

- . La totalidad de las "parcelas" deberán dar frente al vial de servicio de la margen de "Santa Engrazia Erreka".
- . Se consolidan las "parcelas" existentes, ya edificadas, que no cumplimenten las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

A.I.U. "26" (Cont.)

- "Edificabilidad de parcela": **0.30 m²(t) / m²(p)** (Se consolidan las construcciones cuyo "aprovechamiento edificatorio" supere ese índice)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiros":
 - Frente a la "Regata de Santa Engrazia": **20.00 m.** (Desde la "ribera")
 - Resto de los linderos: **5.00 m.** (No se aplicará esta condición en los conjuntos de "parcelas adosadas" definidos anteriormente. Asimismo, se consolidan las edificaciones existentes que no cumplimenten ese requisito)

- * Condiciones particulares de uso N^o viv. max^o / parcela:
 - . Sup. < **1.000 m²(p)**
(Conjuntos de dos edificaciones adosadas): **1 viv.**
 - . Sup. ≥ **1.000 m²(p)**: **2 viv.**

 - . Se consolidan las construcciones existentes que no cumplimenten estas condiciones.

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

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

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.

- Condiciones de financiación.

- Construcción del "colector general Irun/Hondarribia": * **"Txingudiko Urak".**

A.I.U. "26" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación" de "Mendebaleko Bidea": **15.00 m.**
(A partir del borde de la "calzada")
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar"
-"Regata de Santa Engrazia"-: **20.00 m.**

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación:

- * Características del "uso de vivienda":

Viviendas (Nº):

- Existentes: **12 viv.**
- Proyectadas (Estimadas): **12 viv.**
- Total: **24 viv.**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Cuando se dispongan conjuntos de edificación "adosados", de acuerdo con lo establecido en el apartado "II.1 Calificación Global" de la presente Norma Particular, dichos conjuntos se considerarán como un solo edificio a los efectos de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación establecidas en la presente Norma Particular -"altura" y "perfil de edificación", "retiro" respecto al resto de las "alineaciones de parcela", y, otros aspectos similares.
- Se autoriza el relleno de las parcelas edificables hasta alcanzar la rasante de la urbanización del vial de servicio. En tal caso, y, salvo acuerdo entre los titulares de parcelas colindantes, deberán disponerse los elementos de contención de tierras correspondientes en el interior de la parcela objeto del relleno.

A.I.U. "26" (Cont.)

- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Ampliación -4.00 m.- y urbanización del vial de acceso por la margen de la de "Santa Engrazia Erreka", que se tratará como un vial de uso compartido por vehículos y peatones; y, reposición del cierre de parcelas en su frente.
- Conexión de los vertidos de aguas residuales a la nueva red general de saneamiento.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * El Area constituirá una "unidad de ejecución". |
| - "Sistema de gestión": | * REPARCELACION
(Normalización de fincas). |
| - "Aprovechamiento medio" U.E.: | 0.255 m²(t)/m²(p) ⁽¹⁾ |
| - Cesiones: | * Se cederá al Ayuntamiento el vial de acceso adecuadamente urbanizado. |
| * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización": | * Las obras previstas se formularán a través de un "proyecto de obras ordinarias". |

⁽¹⁾ - Superficie de la UE."26.1":..... 15.160 m²
- Aprovechamiento "a.500" (12.900 m²[p] x 0.3 m²(t)/m²[p]): 3.870 m²(t) a.500

A.I.U. "26" (Cont.)

* Programa de ejecución:

* Se establece un plazo máximo de seis (6) meses para la presentación del "proyecto de normalización de fincas" exigido.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

* Adquisición del "derecho a edificar":

* Quedará condicionada al cumplimiento previo de las obligaciones de "cesión", "equidistribución" y "urbanización" establecidas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

A.I.U. "27. ALAMEDA"

(SUPERFICIE: 16.860 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente configurado por diversas construcciones de carácter popular anteriores a la segunda mitad de este Siglo, y por el conjunto de "bloques aislados", con parcela privada aneja, que se sitúan entre "Minasoroeta Kalea" y "Santa Engrazia Erreka", autorizándose ampliaciones de las construcciones que no agotan el "aprovechamiento edificatorio" asignado.
- Reurbanización superficial de "La Alameda".
- Asignación a "Minasoroeta Kalea" -una vez que entre en servicio "Mendebaleko Bidea"- de un sentido único de circulación rodada -de entrada hacia "Alde Zaharra"-, y, disposición de aparcamiento a lo largo de esta calle y del vial de "La Alameda". El sentido de circulación contrario se producirá a través de "Harresilanda Kalea".
- El extremo Este del Area -"Sabin Arana Kalea"- resulta afectado por la construcción del "Colector General de Saneamiento Irun / Hondarribia" y una de las estaciones de bombeo del mismo, la cual deberá implantarse en los terrenos contiguos de "La Alameda".
- El Area resulta afectada por la "zona de protección" de la "ribera del mar" -"Regata de Santa Engrazia"-.

A.I.U. "27" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/27 (Zonas Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **16.438 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" ordenado (Estimado):

. <u>"Parcelas a.100"</u> :	3.457 m²(t)
. <u>"Parcelas a.300"</u> :	3.750 m²(t)
. Total:	7.207 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

. "Parcelas a.100":

- "Belentxo Enea" y "Bar Alameda": **1.00 m²(t)/m²(p)**

- Resto de las "parcelas": * Consolidación del aprovechamiento edificatorio de las construcciones existentes.

. "Parcelas a.300": **1.00 m²(t)/m²(p)** Se consolidan, sin embargo las construcciones existentes que superen esta edificabilidad).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

. "Parcelas a.100"

- "Belentxo Enea":

. "Perfil de edificación": **IV(b)/I**
. "Altura de edificación": **10.50 m.**

- "Bar Alameda" (Nueva edificación): **I/I"**

- Resto de las "parcelas": * Se consolida la volumetría de la totalidad de las construcciones existentes.

A.I.U. "27" (Cont.)

. "Parcelas a.300":

- "Perfil de edificación": **IV / I**
- "Altura de edificación": **13.50 m.**
- "Retiros": **5.00 m.**
- Se consolidan, sin embargo, las construcciones existentes que no cumplimenten estos parámetros.

- ZONA E.120/27 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **422 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las obras correspondientes a la red general de saneamiento se financiarán por "Txingudiko Urak".

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se consolidan con ese carácter las parcelas calificadas como "a.100" en la presente "Norma Particular".
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" -"Regata de Santa Engrazia"-: **20.00 m.**

A.I.U. "27" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

- Características de la ordenación:

- * Características del "uso de vivienda":

- Aprovechamiento edificatorio
(Estimado):

- "Parcelas a.100":

- Existente: **2.046 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo: **383 m²(t)**
 - Total: **2.429 m²(t)**

- "Parcelas a.300":

- Existente: **3.128 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo: **77 m²(t)**
 - Total: **3.205 m²(t)**

- Total: **5.634 m²(t)**

- Viviendas (Nº):

- Existentes:

- "Parcelas a.100": **24 viv.**
 - "Parcelas a.300": **37 viv.**
 - Total: **61 viv.**

- Proyectadas
"Parcelas a.100"
(Estimadas):

- 4 viv.**

- Total (Estimado):

- 65 viv.**

- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada):

- 39.5 viv./Ha.**

A.I.U. "27" (Cont.)

* Características de los "usos comerciales" ("Superficie de techo"):	
. Existente:	1.235 m ² (t)
. Proyectada:	338 m ² (t)
. Total:	1.573 m ² (t)
* Dotaciones:	
"Espacio Libre f.110/27" ("La Alameda"):	3.875 m ²

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se formulará un "estudio de detalle" para la definición de la volumetría de los nuevos "aprovechamientos edificatorios" autorizados en las parcelas correspondientes a "Belentxo Enea" y al "Bar Alameda" (Afección por la "zona de servidumbre" de la "ribera del mar").
- En las "parcelas a.100", las "intervenciones edificatorias" a realizar, se deberán ajustar a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". Asimismo, serán de aplicación las "condiciones de edificación" establecidas en el **artículo 3.2.1.2** del presente documento.
- Se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja", exclusivamente en las "parcelas a.300" con terrenos no edificados anejos.
- La utilización de la "zona de servidumbre" de protección del "dominio público marítimo-terrestre", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reurbanización superficial de "La Alameda".
- Construcción del "Colector General Irun / Hondarribia" y de la "estación de bombeo" prevista.

A.I.U. "27" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * Se consolida la parcelación existente, no autorizándose ninguna intervención de "agregación" o "subdivisión" de parcelas. |
| * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: | * La totalidad de las obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias". |
| * Edificios y elementos "catalogados": | I. <u>Edificación Residencial Urbana</u> (Ante. al Siglo XX)
I.1 Casa "Bar Alameda". |
| | J. <u>Edificación Residencial Contemporánea</u>
J.2 Casa Damarri Kalea, 7 (Modernismo) |
| | K. <u>Conjuntos de Urbanización y Jardines</u>
. K.1 "La Alameda". |
| * Programa de ejecución: | * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que se les asignan por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano. |

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA
3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

A.I.U. "28. LONJA"

(SUPERFICIE: 26.098 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se mantienen en su integridad las determinaciones de ordenación establecidas en el "Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. 24.b", formulado y tramitado al amparo del Plan General anteriormente vigente -"aprobación definitiva" por la Diputación Foral con fecha 25 de Junio de 1.991- y cuya delimitación coincide íntegramente con la del Area "28. Lonja".

Entre ellos cabe señalar como más relevantes los siguientes:

- . El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se establece la ejecución del mismo por el sistema de "expropiación" por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.
- . Creación de un "paseo de ribera" a lo largo de la margen del canal de "Santa Engrazi", que da continuidad al recorrido peatonal continuo previsto entre Irun y la "Playa de Hondarribia".
- . Integración de la ordenación con la del Area "29. Puntalea".
- Se repondrá en su antigua implantación -en ella se prevé en P.E.R.I consolidado un "espacio libre"- el "Crucero de San Marcos, "catalogado" en el presente documento, y situado en la actualidad en el Area "30. Bretxa Azpia", en el acceso a los jardines del mismo nombre desde "Sabin Arana Kalea".
- El Area resulta afectada por las "servidumbres aéreas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián, y, por la "zona de protección" de la "ribera del mar" -"Canal de Santa Engrazia"-.

A.I.U. "28" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/28 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **26.098 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **0.75 m²(t) / m²**
- "Aprovechamiento zonal": **19.573 m²(t)**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.⁽¹⁾**

* Condiciones particulares de uso:

- Régimen de promoción de las viviendas: * El **60%** del "aprovechamiento edificatorio "residencial" ordenado se destina a regímenes de "**protección pública**" de "coeficiente" medio máximo equivalente a V.P.O. "**1.4**".
- Intensidad máxima del "uso de vivienda": **70.0 viv./Ha.** (182 viv.)
- "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): **1.135 m²(t)**
- Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (P.E.R.I. del A.I.U. "24.B" en ejecución).**

⁽¹⁾ Se incrementa 0.50 m. la "altura de edificación" establecida en el P.E.R.I. de referencia con el objeto de compensar el incremento de similar cuantía producido por los criterios de cómputo establecidos en las presentes Normas Subsidiarias respecto a los utilizados como referencia habitualmente en otros planeamientos.

A.I.U. "28" (Cont.)

- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se proponen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar": **20.00 m.**
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aéreas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián.
- "Sistema de gestión urbanística": * **EXPROPIACION** (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia)

Se ha resuelto el trámite expropiatorio por medio de un acuerdo de "expropiación convenida" con la "propiedad" del Area, en el que se ha asignado a la misma, como "justiprecio" de la referida "expropiación" una parte del "aprovechamiento" ordenado que garantiza de manera adecuada los objetivos de política de vivienda propuestos por el Ayuntamiento.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

Se mantiene la vigencia a todos los efectos del "P.E.R.I del A.I.U. 24.B", anteriormente citado, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones normativas establecidas en el "Libro I. Normas Generales" del presente documento, las cuales prevalecerán sobre el contenido de dicho "plan", salvo que impliquen una modificación de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio", que incida sobre los derechos urbanísticos adquiridos por los particulares afectados.

A.I.U. "28" (Cont.)

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- . "Aprovechamiento edificatorio: **18.445 m²(t)** (11.154 m²[t] en régimen de V.P.O. "1.2")
- . Viviendas (Nº): **182 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **70.0 viv./Ha**

* Características del "uso comercial": **1.128 m²(t)**

* Dotaciones:

- "Espacios Libres"(f.110):

- . "Jardines": **4.406 m²**
- . "Areas de juego": **3.787 m²**
- . Total: **8.193 m²**
- . Estándar: **45.0 m²/viv.**

- "Equipamiento Comunitario"
"Parcelas a.300" (Locales)
(Uso "no determinado"): **722 m²(t)**

- "Aparcamiento" / "garaje":

- . "Aparcamiento" (Vías públicas): **43 plz.**
- . "Garaje": **344 plz.**
- . Total: **387 plz.**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

A.I.U. "29. PUNTALEA"

(SUPERFICIE: 27.543 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se propone consolidar el desarrollo existente, y mantener la vigencia del "planeamiento parcial" que ha servido de base a su desarrollo -"Plan Parcial del Sector A del Polígono 24", aprobado definitivamente con fecha 11/1/84-, sin perjuicio, por criterios de coherencia territorial en la delimitación del Area "30. Ciudad Jardín del Puntal", de la incorporación del "Parque de San Marcos", incluido en el ámbito de dicho planeamiento, en esta última Area.
- La definición de las condiciones de "ordenación pormenorizada" se remite al documento del "plan parcial" cuya vigencia se mantiene.
- El Area resulta afectada por el "dominio público marítimo-terrestre" -con un fondo de 15.00 m. a partir de la "ribera" del "Estuario del Bidasoa"- y, por la "zona de protección" de dicha "ribera", en un fondo adicional de 5.00 m. -20.00 m. desde la "ribera"- en dicho frente, y, en el frente al "Canal de Santa Engrazi".
- Asimismo, el Area resulta afectada por las "servidumbres aéreas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/29** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 27.543 m²)

Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **0.43 m²(t)**
- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **11.715 m²(t)** Se consolida con carácter normativo el "aprovechamiento edificatorio" asignado al conjunto de las "parcelas edificables" por el "plan parcial" cuya vigencia se mantiene.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**

A.I.U. "29" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ("Plan Parcial del Sector A del Polígono 24").**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * No se establecen acciones de inversión de carácter general.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre": **20.00 m.**
- Condiciones de "altura de edificación" limitadas por la aplicación de las "servidumbres aéreas transversales" del Aeropuerto de San Sebastián.
- Se consolida con ese rango normativo la "zonificación" de los "espacios libres" afectos al artículo 129 de la vigente Ley del Suelo establecida en el "plan parcial" cuya vigencia se mantiene.

A.I.U. "29" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **11.715 m²(t)**
 - . Viviendas ordenadas (Existentes): **104 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **37.8 viv./Ha**
 - * Características del "uso comercial":
 - "Parcelas a.300" (Locales "planta baja"): **170 m²(t)**
 - * Dotaciones:
 - "Espacios Libres" ("f.110"):
 - . "Jardines": **8.637 m²**
 - . "Áreas de juego": **2.485 m²**
 - . Total "f.110": **11.122 m²**
 - . Estándar: **106.9 m²/viv.**
 - Sistema Local de "Equipamiento Comunitario" (g.000):
 - . "Parcela g.000/29" (Centro de "educación preescolar"): **1.459 m²(p)**
 - . Locales de "Equipamiento Comunitario" en "Parcelas a.300" (Uso "no determinado"): **260 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización del dominio "público marítimo-terrestre", y, fuera de él, la de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

A.I.U. "29" (Cont.)

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- | | |
|---------------------------------------|---|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Programa de ejecución: | * No se establecen plazos para la edificación de la "Parcela g.000/29". |

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

A.I.U. "30. BRETXA AZPIA"

(SUPERFICIE: 60.960 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente realizado sobre la parcelación de "ciudad jardín" del denominado "Ensanche del Puntal" (1.914).

Dicho desarrollo responde de forma general a una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada", si bien incluye varias construcciones antiguas en el entorno de la antigua "Lonja" de pesca -asimismo consolidadas- que se califican como "Asentamientos Residenciales Antiguos".

También se consolidan los "espacios libres" existentes -"Jardines de Javier Ugarte" y "Parque de San Marcos"-, el "Hotel Bidasoa", y, el centro escolar "Ama Guadalupekoa Ikastetxea", que ocupa una de las "manzanas" de la parcelación.

No se prevén nuevas edificaciones, con excepción de pequeños incrementos del "aprovechamiento edificatorio" en las parcelas subedificadas, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

- Una vez construido el vial "Mendebaldeko Bidea" se modificará la sección de "Sabin Arana Kalea", eliminando un carril de circulación rodada -uno de los de salida del casco urbano- y disponiendo un "carril-bici" en el lado que forma parte del Area, como parte del trazado previsto entre Irun y Hondarribia, hasta "Irun Kalea", por la que pasaría a "Bidasoa Kalea".
- Podrá peatonalizarse el "Bidasoa Kalea". Para ello se deberán plantear soluciones alternativas de ordenación del aparcamiento que sustituyan a la dotación existente en la actualidad en dicho vial. Entre ellas podrá considerarse la ocupación con ese fin de los "Jardines de Javier Ugarte" -sin tener en cuenta otros aspectos, el saldo global de la dotación de aparcamientos y "espacios libres" de uso peatonal es notoriamente mejor en esa solución que en la actual situación-.
- El Area resulta afectada por la construcción del "colector general de saneamiento Irun / Hondarribia" proyectado, que discurre de Sur a Norte por "Sabin Arana Kalea", "Irun Kalea" y "Bidasoa Kalea".
- Asimismo, el Area resulta afectada por el "dominio público marítimo-terrestre" -con un fondo de 15.00 m. a partir de la "ribera" del "Estuario del Bidasoa"- y, por la "zona de protección" de dicha "ribera", en un fondo adicional de 5.00 m. -20.00 m. desde la "ribera"-.

A.I.U. "30" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.400/30
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **55.205 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento zonal" (Estimado):
 - . "Superficie de parcela": **29.243 m²(p)**
 - . "Superficie de techo":
 - "Uso de vivienda": **18.460 m²(t)**
 - Otros "usos": **4.565 m²(t)**
 - Total: **23.025 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . "Parcelas a" y "c": **0.55 m²(t)/m²(p)**. (Se consolidan, sin embargo, las construcciones existentes que superen esta edificabilidad).
 - . "Parcela g.000/30.1" (Ama Guadalupekoa Ikastetxea): **0.70 m²(t)/m²(p)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiros":
 - "Frente a viales": **5.00 m.**
 - Linderos con otras "parcelas": **3.00 m.**
 - . Se consolidan, sin embargo, las construcciones existentes que no cumplimenten estos parámetros o no se ajusten a la tipología edificatoria establecida.
- ZONA E.120/30 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **5.755 m²**)

A.I.U. "30" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * La reordenación de "Sabin Arana Kalea" y la consiguiente disposición del "carril-bici" se realizará por iniciativa y financiación del Ayuntamiento de Hondarribia.
* Construcción del Colector General Irun / Hondarribia a cargo de "Txingudiko Urak".

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Zona de servidumbre" del "dominio público marítimo-terrestre": **20.00 m.**
- Se consolida con ese rango normativo la "zonificación" del "Espacio Libre f.110/30.1" ("Parque de San Marcos") y la calificación de las parcelas de "Ama Guadalupeko Ikastetxea" como "centro escolar" -"Parcela g.000/30.1"- y "Hotel Bidasoa" como parcela de "uso hotelero" -"Parcela c.300/30.1"-.
- Se consolidan, asimismo, y califican como "Parcelas a.100 de Asentamientos Residenciales Antiguos", los edificios, anteriores al "Ensanche del Puntal", existentes en el entorno de la "Antigua Lonja" -"Villa Catalina"-.

A.I.U. "30" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

- Características de la ordenación:

- * Características del "uso de vivienda":

- "Superficie de parcela":	21.900 m²(p)
- "Aprovechamiento edificatorio":	
. "Parcelas a.100" (Existente):	1.006 m²(t)
. "Parcelas a.400":	
- Existente:	15.758 m²(t)
- Proyectado:	2.702 m²(t)
- Total (a.400):	18.460 m²(t)
. Total:	19.466 m²(t)
- Viviendas (Nº existente):	
. "Parcelas a.100":	7 viv.
. "Parcelas a.400":	
- Existentes:	69 viv.
- Proyectadas:	25 viv.
- Total (a.400):	94 viv.
. Total:	101 viv.

- * Características de los "usos terciarios":

- " <u>Parcela c.300/30</u> " ("Hotel Bidasoa"):	
. Superficie:	3.831 m²(p)
. "Aprovechamiento edificatorio":	
- Existente:	1.263 m²(t)
- Total autorizado:	2.107 m²(t)

- * Dotaciones:

- "Espacios Libres":	
. "Parque de San Marcos" (f.110/30.1):	8.450 m²
. "Jardines de Javier Ugarte" (f.110/30.2):	3.585 m²
. Total:	12.035 m²

A.I.U. "30" (Cont.)

- "Centros Escolares"
"Ama Guadalupeko Ikastetxea":
(g.000/30.1):
 - . Superficie: **3.512 m²(p)**
 - . Superficie de techo: **2.458 m²(t)**
 - . Dotación de "garaje": **220 plz.**
 - . Titularidad: *** "Privada"**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización del "dominio público marítimo-terrestre", y, fuera de él, la de la "zona de servidumbre" de protección de la "ribera del mar", así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas- en los ámbitos limítrofes al mismo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" del citado dominio público, la "ribera del mar" y la "zona de servidumbre de protección" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Modificación de la sección de "Sabin Arana Kalea" y construcción del "carril-bici" previsto entre Irun y Hondarribia.
- Peatonalización opcional de "Bidasoa Kalea" y reurbanización de los "Jardines de Javier Ugarte".
- Construcción del "colector general de saneamiento Irun / Hondarribia".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución: *** "Actuación asistemática".**
- * Condiciones de parcelación: *** Se consolida la parcelación existente, no autorizándose ninguna intervención de "agregación" o "subdivisión" de parcelas.**
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: *** La totalidad de las obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".**

A.I.U. "30" (Cont.)

* Edificios y elementos "catalogados":

D. Edificación Pública

D.8 "Villa Catalina" (Restos de la antigua Lonja de pescado). Lapurdi Kalea.

E. Elementos Singulares

E.7 Crucero de San Marcos (Desplazado de su posición original en el Area "28. Lonja", se prevé su traslado a la misma).

K. Conjuntos de Urbanización y Jardines

K.2 Parque del "Cerrado de San Marcos"

J. Edificación Residencial Contemporánea

J.3 "Casa Ur-Gain" (Racionalismo. Aizpurua Arqto.)

* Programa de ejecución:

* No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que se les asignan por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA
3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION

A.I.U. "31. DAMARRI"

(SUPERFICIE: 19.448 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial -incluido el espacio libre realizado como parte del mismo- existente, y ocupación con igual destino de los terrenos vacantes disponibles. Se asigna a éstos unas condiciones de aprovechamiento similares a las que define el "plan parcial" aprobado como desarrollo del "Plan General de Fuenterrabia" de 1.972 -"Plan Parcial del Polígono 25"- . La ocupación citada supone la desaparición de las cocheras de la empresa S.E.F.T. -Autobuses Hondarribia / Donostia- y de la casa "Sarasola Enea", ya prevista, asimismo, en el referido "plan parcial".
- La nueva ordenación se ajustará al trazado del viario propuesto, que unirá "Mendebaldeko Bidea" con "Harresilanda Kalea" y "Donostia Kalea" configurando una de las nuevas penetraciones del tráfico rodado al "casco urbano". La intersección de acceso se resuelve con una glorieta interior al Area, que formaliza el acceso a la ciudad, y cruces semaforizados sobre "Mendebaleko Bidea" que resuelven asimismo el encuentro de "Kosta Kalea" con el vial citado.

Las obras correspondientes se financiarán, en una primera etapa, como parte de las cargas de urbanización del Area. La segunda, corresponderá a la urbanización del Area "33. Presa" que termina de aportar el suelo necesario.

- La nueva edificación se situará apoyada en el viario perimetral, con excepción del tramo correspondiente de "Harresilanda Kalea", en el que se eliminará en lo posible la misma con el objetivo de reducir el impacto visual sobre el entorno del recinto amurallado del Casco Histórico.
- Se dispondrá un exceso de dotación de un mínimo de 50 plazas de "garaje" sobre las necesarias estrictamente para el Area con el objeto de reducir el déficit existente en la actualidad en el entorno próximo.
- Se deberá preservar el arbolado de mayor porte existente en el Area, y, en concreto, el que ocupa el espacio libre ya cedido como parte del desarrollo urbano realizado, y el magnolio situado junto "Sarasola Enea", en el frente a "Minasoroeta Kalea".
- Se incluirá también entre las obras a realizar como parte del nuevo desarrollo proyectado, la reparación de la urbanización del grupo "Damarri", notablemente deteriorada.
- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se establece la ejecución del mismo por el sistema de "expropiación" por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia. La edificaciones que se consolidan y los suelos de dominio público cedidos en su desarrollo, quedarán excluidos de la intervención expropiatoria.

A.I.U. "31" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/31 (Zonas Residenciales de Edificación Abierta) (Superficie: **16.458 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- Condiciones de "aprovechamiento edificatorio":

- . "Edificabilidad zonal": **0.80 m²(t)/m²**
- . "Aprovechamiento edificatorio zonal": **13.166 m²(t)**
- . "Aprovechamiento edificatorio" asignado a las edificaciones consolidadas: **5.335 m²(t)**
- . "Aprovechamiento edificatorio" de nuevo desarrollo: **7.831 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la edificación:

- . "Perfil de edificación":
 - Edificaciones consolidadas: **V / -**
 - Edificaciones proyectadas: **IV / II**
- . "Altura de edificación" (Edificaciones proyectadas): **13.50 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- Régimen de promoción de las viviendas: **"Protección pública"** de "coeficiente" medio máximo equivalente a V.P.O. 1.4/1.54.
- Intensidad máxima del "uso de vivienda": **80.0 viv./Ha.** (132 viv.)
- "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): **1.300 m²(t)**
- Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**

- ZONA E.120/31 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **2.990 m²**)

A.I.U. "31" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS / SISTEMA DE EXPROPIACION (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia).**
* Tramitación obligatoria de un "estudio de detalle". Si se pretendiera modificar la Zonificación Pormenorizada propuesta en la presente "Norma Particular", se deberá formular un P.E.R.I..
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** deberá iniciarse en un plazo máximo de **dieciocho (18) meses**; el **planeamiento de desarrollo** deberá iniciar su tramitación en un plazo máximo de **dos (2) años**, e **iniciarse la ejecución** de la totalidad de la edificación en un plazo máximo de **dos (2) años** a partir de la "aprobación definitiva" del expediente de "planeamiento de desarrollo".
- Condiciones de financiación: * Financiación de la intervención expropiatoria U.E."31.1": Ayunto. de Hondarribia. (La U.E. deberá aportar de suelo y financiar la ejecución del viario con carácter de "sistema general" afectado)

A.I.U. "31" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Exclusión de la edificación "en altura" en el frente libre a "Harresilanda Kalea".
- "Sistema de gestión urbanística": * **EXPROPIACION** (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia)⁽¹⁾. La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Dotaciones mínimas:
 - . "Espacios Libres f.1": **40 m²/viv.** (Hasta 15 m²/viv. podrán sustituirse por superficies susceptibles de un uso similar sujetas a "servidumbre de uso público").
 - . "Equipamiento Comunitario": **3.0 m²(t)/viv.** (Podrán disponerse en las "plantas bajas" de los edificios residenciales)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.
- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - Aprovechamiento edificatorio "uso de vivienda":

. Existente:	4.665 m²(t)
. Proyectado :	6.591 m²(t)
. Total:	11.976 m²(t)

⁽¹⁾ El Ayuntamiento de Hondarribia es titular en la actualidad titular de la totalidad de los terrenos del Area, con excepción de la finca perteneciente a la empresa S.E.F.T..

A.I.U. "31" (Cont.)

- Viviendas (Nº):
 - . Existentes: **60 viv.**
 - . "Fuera de ordenación": **6 viv.**
 - . Proyectadas: **78 viv.**
 - . Total: **132 viv.**

- * Características del "uso comercial"
("Aprovechamiento edificatorio"):
 - . Existente: **670 m²(t)**
 - . Proyectado: **1.300 m²(t)**
 - . Total: **1.970 m²(t)**

- * Dotaciones:
 - "Espacios libres":
 - . Existentes: **1.487 m²**
 - . Proyectados: **889 m² (Minº. 18.0 m²/viv.)**

 - "Equipamiento comunitario":
("Superficie de techo" min^a): **450 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "4. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".

- No se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización integral de la U.E."31.1".

4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:

- * Se delimita la "unidad de ejecución" **U.E. "31.1"**, delimitada en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente "Norma Particular"- , a desarrollar por "**expropiación**" (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia), para la ejecución del nuevo desarrollo edificatorio.

A.I.U. "31" (Cont.)

Fuera de ese ámbito, las intervenciones de reurbanización o eventuales intervenciones edificatorias sobre las construcciones que se consolidan, tendrán el carácter de "actuaciones asistemáticas".

- * "Aprovechamiento medio" de la U.E."31.1": **1.279 m²(t)[a.300"(V.P.P. 1.4)]/m²** ⁽¹⁾
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
Urbanización U.E. "33.1":
 - * "Proyecto de urbanización" (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia).
- * Edificios "fuera de ordenación":
 - * Los señalados en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente "Norma Particular".
- * Programa de ejecución:
 - * En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA
3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO
4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

(1)	- Superficie de la UE."31.1":	9.882 m ²
	- Aprovechamiento "V.P.O. 1.4" (Coef. pond.: "1.0"):	6.531 m ² (t) V.P.O. "1.4"
	- Aprovechamiento "Locales comerciales" (1.300 m ² (t); coef. pond.: "2.0"):	2.600 m ² (t) V.P.O. "1.4"
	- Aprovechamiento "garajes" (117 plz. x 30.00 m. m ² (t); coef. pond.: "1.0"):	3.510 m ² (t) V.P.O. "1.4"
	Aprovechamiento total UE."3.2":	11.939 m²(t) V.P.O. "1.4"

A.I.U. "32. ALDE ZAHARRA"

(SUPERFICIE: 122.596 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

A) CRITERIOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCION SOBRE LA "FABRICA" URBANA DEL "CASCO ANTIGUO"

- * Se establece como objetivo prioritario de intervención en el Area la **preservación y rehabilitación del conjunto del "burgo amurallado"** de origen medieval, manteniendo en su integridad de los elementos básicos de su morfología espacial y edificatoria, y, conservando todos aquellos elementos de urbanización, y edificación -así como otros restos de posible valor "arqueológico"- cuyos valores históricos, culturales o arquitectónicos lo justifiquen.

Este objetivo deberá concretarse, por una parte, en la **recuperación y rehabilitación de los elementos de la "obra pública" básica**, configurada por los restos -todavía muy importantes- del cierre amurallado de la antigua "plaza fuerte" -el cual se encuentra abandonado y cerrado al acceso y disfrute públicos, cegado por escombros, y, en parte privatizado- y en la **renovación de la obra de urbanización** - esta última debe ser objeto de una intervención de relativa envergadura de renovación de servicios, reposición de pavimentos y adecuación a las nuevas necesidades funcionales-; y por otra, en la **rehabilitación de "fábrica" edificatoria**, dirigida de forma prioritaria a las construcciones anteriores al Siglo XIX.

- * En síntesis las **acciones de "edificación" fundamentales** son las siguientes:
 - **Rehabilitación de las construcciones originarias existentes**, con excepción de las escasas edificaciones que expresamente se declaran "fuera de ordenación".

Estas construcciones, tal como se establece con carácter general para las "Parcelas a.100", se consolidan con su actual volumetría y aprovechamiento, no autorizándose ampliaciones de las mismas salvo en los casos en que expresamente así se establece.

Las únicas modificaciones de su tratamiento exterior autorizadas son la apertura de huecos "abuhardillados" en cubierta o la disposición de "miradores" o "galerías" cerrando balcones existentes, exclusivamente, en los casos de construcciones que queden por debajo de las condiciones de "perfil de edificación" establecidas con carácter general para la nueva edificación. Dichos elementos deberán ajustarse a las condiciones de tratamiento y diseño establecidas en las presentes Normas, y, quedarán condicionadas al criterio discrecional que, en función de las características específicas del edificio, adopte al respecto en cada caso el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.I.U. "32" (Cont.)

- **Edificación de las parcelas vacantes, subedificadas, u ocupadas por construcciones en ruinas, existentes.**

Dicha ocupación se condiciona a los objetivos de preservación de los trazados y de la morfología básica de edificación y configuración del espacio urbano anteriormente propuestos; a la necesidad de una mejora de la dotación de "espacios libres" y "aparcamiento"; y, a una reconsideración de las condiciones de separación entrefachadas propuestas por el "plan de ordenación" formulado por el arquitecto Manzano Monís en la década 1.960 / 1.970, el cual ha servido de base hasta el momento para ese proceso de edificación, dado que, de ellas, resultan unas condiciones de "privacidad" y soleamiento en las viviendas, poco apropiadas desde una perspectiva urbanística actual.

En ese sentido, se plantea como criterio general la disposición de una **separación mínima entre fachadas de 8.00 m.**, que se reduce en algunos casos singulares, en función de las condiciones específicas de las "parcelas".

En lo que respecta al "**perfil de edificación**", se mantiene el previsto en "plan" anteriormente citado, de **cuatro (4) "plantas sobre rasante"**, y, "bajocubierta" habitable -en este caso sin huecos "abuhardillados"-.

En el caso del "ámbito de reforma interior" que expresamente se delimita a ambos lados del tramo inicial de "Jabier Ugarte Kalea", sobre el espacio ocupado anteriormente por el "Cubo de la Magdalena" -**A.R.I."32.1"**-, sin embargo, por homogeneidad con el tratamiento de las construcciones de "Portua", se autoriza también la disposición de "buhardillas".

No se establecen unas condiciones específicas de "estilo" para la edificación, si bien, en todo caso, la rehabilitación de las construcciones existentes deberá respetar su actual tratamiento exterior y en especial los elementos constructivos de la "fábrica edificatoria" originaria en piedra maciza o madera tallada -se exceptúan, por el contrario, los elementos añadidos o las imitaciones de baja calidad estética o con materiales de texturas o apariencia notoriamente disonantes-, y, las nuevas construcciones, deberán cumplimentar las ordenanzas de "tratamiento estético" establecidas con carácter general en las presentes Normas para las "Parcelas a.100 De Asentamientos Residenciales Antiguos" - artículo 3.2.6.9 del presente documento-, las cuales definen algunas pautas compositivas generales y de tratamiento de materiales en "fachadas" y "cubiertas". Estas condiciones podrán ser modificadas, en su caso, por el "plan especial" previsto.

En todos los casos de nueva edificación en los que las dimensiones y características de los "solares" lo permiten, se autoriza la disposición de dos "plantas" de "sótano" destinadas a garaje, dada la necesidad de esta dotación en el Area.

A.I.U. "32" (Cont.)

- **Rehabilitación y ampliación de las instalaciones del "Parador Nacional El Emperador"**, que ocupa el "Castillo de Carlos V", de acuerdo con las previsiones del "Plan Especial del Castillo de Carlos V y su entorno", aprobado definitivamente con fecha 17 de Noviembre de 1.992, cuyo contenido se convalida e incorpora al presente proyecto.

Esta intervención, realizada ya en lo que respecta a la rehabilitación del Castillo, incluye, en una segunda fase, la demolición de "Villa Josefina", abriendo "Arma Plaza" hacia el extraordinario paisaje del Estuario de Txingudi -se amplía la Plaza hasta el límite con "Jabier Ugarte Pasealekua" y se prevé, como remate final de la misma un "mirador" sobre el "Polvorín" que ocupa la parte baja de la edificación citada, el cual se propone mantener y rehabilitar-, la edificación de diversos locales destinados a "usos de hostelería" -como parte de las instalaciones del "Parador" o independientes del mismo- y, la construcción de casi 100 plazas de garaje para el "Parador" y residentes de la zona, en el subsuelo de la prevista ampliación de la Plaza.

- **Construcción de la Casa de Cultura** -"salón de actos" y otros usos- en la manzana definida por "Juan de Laborda Kalea", "San Nikolas Kalea", "Denda Kalea" y "Harategi Kalea" -"Parque Olazabal"-.

En ella se autorizará también la posible previsión de "aparcamientos" de "uso privado" y titularidad que podrá ser, asimismo, privada, así como, la eventual preservación de las construcciones residenciales privadas existentes.

Su "ordenación pormenorizada" se remitirá al "plan especial", o, alternativamente, a un P.E.R.I. específico para ese ámbito, los cuales, en función de los objetivos de ordenación establecidos -y, de acuerdo con los criterios que al respecto establezcan los Departamentos de Cultura de Diputación y Gobierno Vasco- determinarán, los elementos de interés histórico y cultural a preservar en ese ámbito -en su caso, "Casa Olazabal", casa nº 23 de "San Nikolas Kalea", elementos de arbolado, u otros restos-, los "aprovechamientos edificatorios" a desarrollar, y, la disposición y el régimen de uso de las edificaciones.

- **Posible construcción de "garajes" para residentes** en subsuelo, en la parte no edificada de la parcela de la "Residencia San Gabriel" y en "General Leiba Kalea", cuya definitiva definición se remite al "plan especial", que deberá analizar en detalle su viabilidad en función de los rendimientos en número de "plazas" y de los costos resultantes en cada caso.

A.I.U. "32" (Cont.)

* A su vez, **las acciones de "urbanización" más relevantes** que se proponen son las siguientes:

- La citada **ampliación de "Arma Plaza"**, que incluye la **reurbanización de "Iparraldeko Kalea"**.
- **Terminación de la reurbanización de "Jabier Ugarte Pasealekua"** hasta su encuentro con "Juan de Laborda Kalea", asimismo, contemplada en el "Plan Especial del Castillo de Carlos V".
- **Apertura de una nueva calle de unión entre "Harategi Kalea" y "Uria Harresia"**, y urbanización complementaria, previstas en el "Estudio de Detalle en Harategi Kalea" ⁽¹⁾.
- **Rehabilitación y urbanización como "paseos" y "espacios libres públicos"** de los restos del conjunto amurallado.
- **Urbanización como "espacios libres" de la parte del "Parque Olazabal"** que no resulte afectada por la edificación -Casa de Cultura y garajes-.
- **Reurbanización de "Jeneral Leiba Kalea" y "Uria Harresia"**, como parte de la intervención de construcción de garajes propuesta, integrada, asimismo con la intervención propuesta sobre la "Muralla" en ese tramo.
- **Ampliación de las aceras en "Jabier Ugarte Kalea" y "Juan de Laborda Kalea"**, las cuales constituyen el principal acceso peatonal a "Alde Zaharra", como obras complementarias de las intervenciones de edificación previstas en el frente a las mismas.
- **Rehabilitación general de la urbanización**, que incluirá la repavimentación de calles -con eliminación de "bordillos" en función de los objetivos de restricción del tráfico rodado que se establezcan- y "espacios libres" en mal estado, y, la renovación de las redes de servicios urbanos.

En este último aspecto se incluye la implantación -en estudio- de una red de distribución de "gas natural".

⁽¹⁾ Actualmente en ejecución.

A.I.U. "32" (Cont.)

B) OBJETIVOS DE MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD URBANA

- * Se establecen en este aspecto los siguientes **objetivos generales**:
 - **Mejora de la calidad de "Alde Zaharra" como "zona residencial" para la población estable** del mismo.
 - **Mejora de su "accesibilidad" y de la posibilidad de disfrute por los visitantes externos.**
 - **Revitalización de la actividad urbana**, fundamentalmente en lo que respecta a los usos comerciales -hostelería y comercio turístico ("Plan Bidasoa 93")- y a las actividades culturales, la cual dependerá en gran medida de que se materialicen los dos objetivos anteriores.
- * La **mejora de la calidad residencial de "Alde Zaharra"** deberá concretarse a su vez en los siguientes aspectos:
 - La **rehabilitación del propio parque de viviendas existente**, anteriormente citada, el cual, con excepción de las edificaciones desarrolladas al amparo del "Plan Manzano-Monís" desde mediados de los años 60 de este siglo, presenta, en un porcentaje relevante de casos, situaciones de deterioro constructivo y obsolescencia de las instalaciones de servicios, y, se encuentra ocupado por población de bajos recursos, con una limitada capacidad para abordar el necesario proceso de renovación.
 - La **construcción de nuevas viviendas** -se posibilita la construcción de unos 12.000 m²(t), equivalentes a unas 150 viviendas en la parte alta de "Alde Zaharra", sin tener en cuenta el ámbito de "reforma interior" previsto en el comienzo de "Jabier Ugarte Kalea"- que permita configurar de nuevo una comunidad urbana identificable y con un peso de población relevante.

Se pretende con ello superar el proceso de pérdida de identidad producido a lo largo de este siglo por el progresivo deterioro físico y funcional -pérdida de dotación comercial, como consecuencia de la caracterización de "La Marina" como nuevo centro urbano- de "Alde Zaharra" y la consiguiente reducción de población que esta situación produjo.

A.I.U. "32" (Cont.)

- La **renovación de la urbanización y de los servicios**, también citada, en la que sería un elemento de evidente mejora la implantación de "gas natural" dada las dificultades que la propia morfología edificatoria de "Alde Zaharra" plantea para la disposición de otras fuentes de energía, con excepción de la eléctrica.

Dicha renovación deberá plantearse el objetivo de reducir las "barreras urbanísticas" que producen las elevadas pendientes de las calles de "Alde Zaharra" y, la excesiva irregularidad de las antiguas pavimentaciones de piedra en mal estado.

- La **mejora de la dotación de los espacios de estancia y juego de niños**, de "uso público", y, próximos a las viviendas -la importante dotación de este tipo de espacios existente en la periferia inmediata del recinto amurallado presenta unos niveles de utilización escasos dada las distancias y desniveles excesivos existentes respecto a las construcciones residenciales del interior de "Alde Zaharra"-.

En ese sentido, se plantea como problema prioritario la liberación de los espacios existentes -"Arma Plaza", "Gipuzkoa Plaza" y en general toda la malla interior de calles- de su ocupación por los coches aparcados.

Como intervenciones más importantes de nueva creación de espacios de este tipo se proponen la ampliación de "Arma Plaza", prevista en el proyecto anteriormente citado, y, el destino a estos usos de la parte Sur de los jardines de la casa "Olazabal" -en la parte que no se ocupe por la edificación- y de las "Murallas" - "baluartes" de "San Felipe" en su totalidad, "La Reina", "San Nicolás" y "Santiago"- en la actualidad en gran parte privatizados.

- La **dotación de espacios de "aparcamiento" y "garaje" para la población residente**, objetivo, obviamente, contradictorio con el de liberar de coches aparcados algunos de los espacios reseñados anteriormente, y cuya resolución, por tanto, resulta compleja, dada la escasa disponibilidad de espacios alternativos para estos usos y su impacto siempre negativo en un Area como "Alde Zaharra", escasamente adecuada, por su propia morfología, para el uso del automóvil, y, donde se persigue una elevada exigencia de calidad ambiental .

La línea de intervención propuesta se basa en la disposición de garajes para residentes en las nuevas construcciones residenciales y en otros espacios - ampliación de "Arma Plaza", jardines de la "Residencia del Patronato de San Gabriel", subsuelo de "Jeneral Leiba Kalea"- , de iniciativa privada en unos casos y municipal en otros, con un total de unas 300 nuevas plazas; y, en la adopción de políticas de gestión del aparcamiento que prioricen el de residentes y restrinjan el de visitantes externos en el interior de "Alde Zaharra".

A.I.U. "32" (Cont.)

- * La **mejora de la accesibilidad para los visitantes externos** y de las posibilidades de disfrute por los mismos de los valores culturales y ambientales de "Alde Zaharra", están en bastantes aspectos ligadas a los objetivos de rehabilitación y mejora de su calidad residencial, anteriormente expuestos.

En cualquier caso, dadas las limitaciones de la malla viaria de "Alde Zaharra", y los objetivos establecidos respecto a la prevalencia de la disponibilidad de aparcamiento por los residentes estables, y, respecto a la mejora ambiental -lo que debe implicar, como ya se ha señalado, una significativa reducción de las plazas en superficie actualmente utilizadas en el interior del "Casco"- las intervenciones deben centrarse en la mejora de la **accesibilidad peatonal**, tanto **desde una perspectiva estrictamente material** -creación de nuevos accesos, pavimentación, eliminación de conflictos y elementos disuasorios para el peatón- como desde el punto de vista de su **"legibilidad" e imagen** -alumbrado, señalización, apoyo del acceso de "Jabier Ugarte Kalea" por nueva edificación con locales comerciales en "planta baja"-; así como en la **dotación de plazas de "aparcamiento" suficientes** -con una adecuada campaña de señalización- **en el entorno inmediato de "Alde Zaharra"**.

- Como intervenciones de **mejora de la accesibilidad peatonal**, deben señalarse la ampliación de aceras en "Jabier Ugarte Kalea" y "Juan de Laborda Kalea"; la renovación de pavimentación en "Jabier Ugarte Pasealekua" y la ampliación de las escaleras de acceso a "Arma Plaza" desde el mismo; la eliminación de los aparcamientos situados en algunos puntos singulares de las vías de penetración peatonal a "Alde Zaharra" como el acceso a "Jabier Ugarte Pasealekua" desde "Jabier Ugarte Kalea" o el acceso a la "Puerta de Santa María" desde "La Alameda"; o, por último, la apertura de nuevos puntos de acceso.

Entre ellos cabe señalar la "Puerta de San Nicolás", en la actualidad clausurada, que exigirá, además, la construcción de una pasarela desde el "revellín" del mismo nombre, unida, asimismo, con escaleras a "Harresilanda Kalea"; un posible nuevo acceso directo desde "San Kristobal Plaza" a la parte alta de la "Muralla", a resolver en el desarrollo del "ámbito de reforma interior" delimitado sobre el espacio ocupado anteriormente por el "Cubo de La Magdalena" ⁽¹⁾, y, un acceso directo desde el "Baluarte de La Reina" a "Harresilanda Kalea", posibilitando un acceso directo a "Alde Zaharra" desde "Damarri".

- La **dotación de "aparcamiento" en la periferia inmediata de "Alde Zaharra"**, obviamente, deberá configurarse por plazas al "aire libre" dado que no resulta en modo alguno viable, desde una perspectiva financiera, la previsión de "garajes" en subsuelo. Las Areas susceptibles de acoger los mismos podrían ser " La Alameda", "Zezen Plaza" y "Bretxa Azpia".

⁽¹⁾ Propuesta formulada en "Avance" del "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hondarribia" por el arquitecto D. Ignacio Galarraga.

A.I.U. "32" (Cont.)

- * La **revitalización de la actividad urbana** como lugar de ocio cultural y comercial, obviamente dependerá, como ya hemos comentado, que se materialicen los dos objetivos anteriores, de recuperación de "Alde Zaharra" como "zona residencial", y, de mejora de su accesibilidad para los visitantes externos.

Sin embargo, en este último aspecto resulta fundamental conseguir que esos visitantes, no solo "visiten" o hagan un recorrido "turístico visual" por el Casco, sino que permanezcan y utilicen sus servicios comerciales, de hostelería y restauración, y, puedan acceder a una oferta cultural amplia. En ese sentido se proponen las siguientes acciones:

- Un elemento fundamental para satisfacer esos objetivos, será, obviamente la propia **rehabilitación física de "Alde Zaharra"** y sus principales espacios y construcciones -entre ellos se deben señalar como fundamentales la rehabilitación del entorno del "Castillo de Carlos V" y de "Arma Plaza", y, la recuperación y apertura al "uso público" de las "Murallas"- que ponga plenamente en valor y posibilite la adecuada percepción y disfrute de los elementos del "burgo amurallado".
- La **reactivación de la actividad comercial**, que, con independencia de posibles acciones "no urbanísticas" de reorganización y mejora de imagen -"Plan Bidasoa 93"-, resultará potenciada por las acciones de rehabilitación general señaladas anteriormente, y deberá basarse en las nuevas disponibilidades de locales previstas en las nuevas construcciones residenciales -más de 6.000 m²(t)-, en la rehabilitación de los edificios existentes, y en la reocupación de construcciones en "ruina" parcial, en la parte central del casco.
- La **mejora de la oferta cultural** a través de medidas como la apertura efectiva al público de dotaciones como el "Museo Rameri", o la creación de otras nuevas, como la "Casa de Cultura" propuesta en la "Finca Olazabal", un "Museo Parroquial" -la "Parroquia de N^a S^a de la Asunción y del Manzano" dispone de fondos de extraordinario interés histórico y artístico-, un "Museo del Bidasoa" -previsión del "Plan Bidasoa 93"-, o, la creación de un "auditorio de verano" al "aire libre", con mejores condiciones y mayor capacidad que "Gipuzkoa Plaza" -una posible localización para estos usos podría ser el "Baluarte de San Nicolás".

A.I.U. "32" (Cont.)

C) OBJETIVOS DE DESARROLLO, GESTION URBANISTICA Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- * Si bien la envergadura y complejidad de los problemas de ordenación e intervención planteados, y, en concreto, el carácter de **"operación de rehabilitación integrada"** que se asigna al desarrollo urbanístico propuesto para "Alde Zaharra", de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación de protección del "patrimonio cultural" - así como con las resoluciones expresas formuladas en ese sentido por el Departamento de Urbanismo y Vivienda del Gobierno Vasco- hacen necesaria, sin lugar a dudas, la formulación de un **"plan especial de rehabilitación integrada"**, los antecedentes que concurren, aconsejan que el presente proyecto posibilite la **"ejecución directa"** y no condicionada a la previa aprobación del "plan" citado, de **algunas de las acciones de edificación y urbanización** previstas.

Dichas acciones son las siguientes:

- **Ejecución de las construcciones y obras de urbanización** proyectadas en el **"Estudio de Detalle en Harategi Kalea"**, las cuales incluyen la cesión al Ayuntamiento y posterior rehabilitación del antiguo "polvorín" existente en su ámbito -el mismo se destinará a usos de "equipamiento comunitario"- y, la apertura de una nueva calle de conexión entre "Harategi Kalea" y "Uria Harresia", la cual mejorará de forma relevante la funcionalidad de la malla viaria de "Alde Zaharra" ⁽¹⁾.
- **Desarrollo de las previsiones de ordenación del "Plan Especial del Castillo de Carlos V y su entorno"**, cuyo contenido se incorpora al presente proyecto. Esta intervención incluye la expropiación de la casa "Josefina Enea", construida sobre el antiguo "polvorín" anejo al "Castillo".
- **Construcción de las parcelas inedificadas no afectadas por restos de edificaciones antiguas** -situadas en su mayor parte al Oeste de "Juan de Laborda Kalea"-, las cuales han sido objeto de diversas "suspensiones de licencias" en años recientes, que no se han materializado en un "planeamiento" aprobado, lo que ha retenido negativamente la revitalización residencial del Area, y, dificultado su renovación física.
- **Edificación** -por similares motivos, y, sin perjuicio de las restricciones adicionales que eventualmente pudiera imponer el Departamento de Cultura de la Diputación Foral- de los **"solares" ocupados por restos de antiguas construcciones**, de acuerdo con las condiciones de "alineaciones" y "perfil de edificación" que se establecen en la presente Norma Particular.

⁽¹⁾ Actualmente en ejecución.

A.I.U. "32" (Cont.)

- * Fuera de estas acciones, y, **en tanto no se apruebe "definitivamente" el referido "plan especial"**, solo podrán realizarse **obras de rehabilitación de las construcciones existentes**, u obras de **reparación de la urbanización** -pavimentación y redes de servicios urbanos- de iniciativa municipal.

En concreto, queda prohibida cualquier intervención de ampliación de las edificaciones o nueva edificación en el "ámbito de reforma interior" delimitado - A.R.I. "32.1"-, en el cual el "plan especial" definirá las determinaciones de "ordenación pormenorizada" necesarias, respetando en cualquier caso las determinaciones de calificación de "espacios públicos" -viario y consideración de la parte afectada de la "Muralla" como "espacio libre"- establecidas en las presentes Normas.

- * Asimismo, **en tanto no se apruebe el "plan especial"**, de acuerdo con lo establecido por la vigente "Ley del Patrimonio Cultural del País Vasco", la totalidad de las intervenciones de urbanización, demolición y edificación que se realicen deberán ser objeto de **"autorización previa" por el Departamento de Cultura y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa.**
- * En lo que respecta al **contenido y planteamiento metodológico del "plan especial de rehabilitación integrada" a formular**, que deberá materializar los criterios de intervención expuestos con anterioridad que no se hayan ejecutado previamente de forma directa, se establecen los siguientes objetivos y criterios específicos:
 - Se deberá realizar, como parte de los trabajos informativos necesarios, **un estudio "histórico / arqueológico" pormenorizado** de "Alde Zaharra" -complementado con los trabajos de "excavación arqueológica" oportunos- que permita conocer con precisión los restos de interés histórico existentes y, a partir de ello, definir con criterios adecuados los elementos a conservar y, las medidas de protección a adoptar para asegurar que no se produzcan destrucciones no deseadas, en el proceso de rehabilitación y nueva edificación.
 - Se deberá **revisar y actualizar el "estudio sociourbanístico"** realizado por la empresa "NEURRI S.L.", dado el tiempo transcurrido desde su elaboración, con el objeto de garantizar un conocimiento adecuado de la problemática existente con vistas a la definición de las políticas de "rehabilitación integrada" necesarias.

A.I.U. "32" (Cont.)

- El "**plan especial**" deberá abordar, entre otros, y, de manera específica, los siguientes problemas de ordenación:
 - . **Ordenación del "ámbito de reforma interior"** delimitado -"A.R.I. 32.1"-, que definirá las condiciones de edificación de los terrenos afectados -dentro de los parámetros y condiciones establecidos en el presente proyecto-, incluyendo el establecimiento de las construcciones a conservar y, de las que deberán ser demolidas.

En la ordenación de los "aprovechamientos" asignados a dicho ámbito, y, en la definición de los instrumentos de gestión urbanística necesarios, se tendrá en cuenta el objetivo de viabilizar la financiación de la ordenación prevista, que incluirá la "cesión" como "espacios libres" de "dominio público" de los terrenos de la "Muralla" y el "Baluarte de San Nicolás" incorporados a la misma -en la actualidad de propiedad privada- y las indemnizaciones por "derribos" necesarias.

Con ese objetivo, no se considera inconveniente un índice de ocupación del suelo elevado, que, por otra parte, daría lugar a un cuerpo de edificación que reconstruiría de manera analógica la volumetría del antiguo "Cubo de la Magdalena" y, apoyaría, con un frente más largo y continuo de edificación, la penetración peatonal desde "La Marina" hacia "Alde Zaharra" por "Javier Ugarte Kalea", sin duda el más importante de los accesos al mismo, que en la actualidad debe salvar un importante vacío desde este punto hasta "Arma Plaza" o "San Nicolás Kalea".

Como parte de esta intervención se deberá estudiar la posible apertura del acceso directo, ya citado, desde "San Kristobal Plaza" a la parte alta de la "Muralla". Dicho acceso deberá resultar adecuadamente "legible" desde la plaza citada desde un punto de vista espacial y arquitectónico, y constituirá el punto de "inicio" o "final" del "paseo" proyectado a lo largo de la "Muralla".

A.I.U. "32" (Cont.)

- . **Tratamiento arquitectónico de las intervenciones sobre la "Muralla" y sus baluartes** que incluirán las siguientes acciones:
 - Posible apertura al "uso público" y urbanización del "Baluarte de Santiago". La misma debería incluir la disposición de accesos desde "Fraskueneko Murrua" y los "Jardines de Jabier Ugarte".
 - Integración de "Fraskueneko Murrua" y "Bikario Plaza" con el "Baluarte de San Felipe" -jardines del antiguo "Casino Zaharra"- , la cual exigirá la apertura al "uso público" de la finca que los separa -propiedad municipal- y la demolición de la construcción existente en ella.
 - Posible apertura de un paso público desde "Bikario Plaza" a la "Puerta de Santa María" y "Murrua", que debería incluir la demolición de la casa "Atalaya", adosada a la puerta citada.
 - Acondicionamiento de la "Muralla" como "paseo" de "uso público" desde "Murrua" hasta su extremo Norte, definido por el espacio que ocupaba el desaparecido "Cubo de la Magdalena".

Dicho acondicionamiento incluirá la limpieza y recuperación de los "baluartes" de "La Reina" y "San Nicolás", en los cuales se estudiará la posible implantación de los usos anteriormente señalados -"Museo del Bidasoa" y "auditorio al aire libre"-, la demolición de las construcciones en ellos existentes, y, la reapertura, ya descrita, de la "Puerta de San Nicolás".
- . **Ordenación de la manzana definida por "Juan de Laborda Kalea", "San Nikolas Kalea", "Denda Kalea" y "Harategi Kalea"** -"Parque Olazabal"- con los objetivos anteriormente expuestos. El Ayuntamiento, sin embargo, podrá optar por remitir la misma a un estudio de ordenación independiente, que, en función de su contenido, se adecuará a la figura de planeamiento necesaria- "plan especial" o "estudio de detalle"-.
- . **Reordenación de "Fraskueneko Murrua" y "Bikario Plaza"**.
- . **Previsión de "aparcamientos" para residentes en espacios no edificados** - jardines residencia "San Gabriel", subsuelo de "Jeneral Leiba Kalea" y otros posibles-.
- . **Previsiones respecto a la rehabilitación y renovación de la urbanización**, incluyendo la pavimentación y las infraestructuras de servicios.

A.I.U. "32" (Cont.)

- . **Reconsideración de las "ordenanzas de edificación"** propuestas en el presente proyecto, con especial atención a la regulación de materiales y diseño de elementos exteriores en las nuevas construcciones y en las acciones de rehabilitación o reconstrucción de antiguos edificios en ruina.
- . **Definición de los estrategias de rehabilitación de las construcciones** que lo requieran, a partir del análisis pormenorizado de sus valores históricos, de su estado físico, y de las características socioeconómicas de la población afectada.
- . **Definición de los instrumentos de "gestión urbanística"** necesarios para la ejecución de sus propuestas. Dentro de ellos se considerará el listado de "edificios y elementos de interés" "catalogados" en el Area.
- . **Definición de los programas de ejecución y de las responsabilidades de financiación** de las diferentes administraciones afectadas, en el proyecto de "rehabilitación integrada" del Area.

A.I.U. "32" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.100/32 (Asentamiento Residencial Antiguo) (Superficie: **115.505 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio" zonal
"computable" ordenado (Estimado):

. "Parcelas a.100":

- **A.R.I. "32.1"**:

. Existente:	5.464 m²(t)
. "Fuera de ordenación":	464 m²(t)
. Proyectado:	6.000 m²(t)
. Total A.R.I. "32.1" :	11.000 m²(t)

- **Resto "Parcelas a.100"**:

. Existente:	81.370 m²(t)
. "Fuera de ordenación":	2.143 m²(t)
. Proyectado:	12.660 m²(t)
. Total:	91.887 m²(t)

- **Total "Parcelas a.100"**:

. Existente:	86.834 m²(t)
. "Fuera de ordenación":	2.607 m²(t)
. Proyectado:	18.660 m²(t)
. Total "Parcelas a.100" :	102.887 m²(t)

. "Parcela c.300" (Parador Nacional): **5.300 m²(t)**

. "Parcelas g.000" y "g.000"
(Titularidad privada): **15.749 m²(t)**

. **Total "aprovechamiento computable"**: **123.276 m²(t)**

A.I.U. "32" (Cont.)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . "Parcelas a.100"
 - "Consolidadas":
 - * Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - Nueva edificación de "ejecución directa":
 - * "Aprovechamiento" resultante de la aplicación de las "condiciones de regulación de la forma de la edificación" establecidas en el presente apartado, a la "zonificación pormenorizada" y "alineaciones de edificación" definidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación dominio y uso" de la presente Norma Particular.
 - Nueva edificación (A.R.I. "32.1"):
 - * El "aprovechamiento edificatorio" se definirá por el P.R.I a partir de las condiciones de regulación de la "forma de la edificación" y la "zonificación pormenorizada" vinculantes establecidas en la presente Norma Particular.
 - . "Parcelas c.300"
("Parador El Emperador" y ampliación):
 - * Condiciones establecidas por el "Plan Especial del Castillo de Carlos V y su entorno" con las modificaciones que expresamente se establecen en las presentes Normas.

A.I.U. "32" (Cont.)

- . "Parcelas g.000":
 - "Consolidadas":
 - * Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes. En su caso el P.R.I. podrá establecer podrá establecer incrementos del "aprovechamiento edificatorio".
 - Nueva edificación:
 - * Se aplicarán las condiciones establecidas para las "Parcelas a.100" de "nueva edificación" en las "manzanas" de edificación consolidada. En los demás casos - expresamente en la manzana del "Parque Olazabal- el "planeamiento de desarrollo" establecerá las determinaciones correspondientes.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Parcelas a.100"
 - Consolidadas:
 - * Se consolidan las condiciones de las construcciones existentes.
 - "Nueva edificación" de "ejecución directa":
 - . "Perfil de edificación": **IV / II⁽¹⁾**
 - . "Altura de edificación": **13.00 m.**
 - "Nueva edificación" (A.R.I. "32.1"):
 - . "Perfil de edificación": **IV(b) / II**
 - . "Altura de edificación": **13.00 m.**

⁽¹⁾ Exclusivamente en las parcelas en las que expresamente se autorice la disposición de "sótanos" en el apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

A.I.U. "32" (Cont.)

- . "Parcelas c.100"
("Parador El Emperador"
y ampliación):
 - * Condiciones establecidas por el "Plan Especial del Castillo de Carlos V y su entorno" con los ajustes que expresamente se señalan en las presentes Normas.

- . "Parcelas g.000":
 - "Consolidadas":
 - * Se consolidan las condiciones de las construcciones existentes. El P.E.R.I definirá en su caso las condiciones aplicables a las ampliaciones que eventualmente autorice.

 - Nueva edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / II⁽¹⁾**
 - . "Altura de edificación": **13.00 m.**

- ZONA E.120/32. VIAS URBANAS (Superficie: 7.091 m²)

A.I.U. "32" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS** (Parcelas vacantes y acciones de urbanización cuya ejecución se establece de forma expresa) / **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA** (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia. Posible remisión de la ordenación de la manzana del "Parque Olazabal" a un expediente independiente).
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias, con excepción de las acciones de edificación y urbanización que expresamente se remiten al "P.R.I."
- Condiciones de financiación: * Las acciones de reordenación del viario perimetral que afecten al Area se financiarán por el Ayuntamiento de Hondarribia.
* El "plan especial de rehabilitación integrada" establecerá la eventual participación de otras Administraciones Públicas en la financiación de sus objetivos de intervención.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo a la "zonificación pormenorizada" establecida en la presente Norma Particular, si bien el "planeamiento de desarrollo" podrá incorporar nuevos espacios al "dominio público" o, modificar la disposición de "alineaciones" en las parcelas "no ejecutadas", pero en ningún caso podrá incrementar la superficie de "parcela edificable" y el aprovechamiento edificatorio establecidos en la presente Norma Particular.

A.I.U. "32" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

- Características de la ordenación (Datos estimados):

- * Características del "uso de vivienda"

- "Parcelas a.100":

- Aprovechamiento edificatorio
"uso de vivienda (Estimado):

. Existente: 75.920 m²(t)	
. "Fuera de ordenación":	2.607 m²(t)
. Proyectado :	12.373 m²(t)
. Total: 85.686 m²(t)	

- Viviendas (Nº):

. Existentes:	765 viv.
. "Fuera de ordenación":	14 viv.
. Proyectadas:	154 viv. (Estimación 80.00 m ² [t]/viv.)
. Total: 905 viv.	

- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **78.4 viv./Ha.**

- * Características de los "usos terciarios":

- "Usos hoteleros" (Superficie de techo):

- . "Parcelas c.300/1 y 2":

- Existente:	4.810 m²(t)
- Proyectada:	490 m²(t)
- Total: 5.300 m²(t)	

. " <u>Parcelas a.100</u> " (Existente):	2.568 m²(t)
. Total: 7.868 m²(t)	

A.I.U. "32" (Cont.)

- "Usos comerciales" ("Parcelas a.100")

. Existente: 8.346 m²(t)	
. Proyectada:	6.287 m²(t)
. Total: 14.633 m²(t)	

* Dotaciones:

- "Espacios libres"⁽¹⁾:

. Interiores al "recinto amurallado":

- Jardines:

. "Muralla" y "Baluartes de la Reina" "de San Nicolás" (f.110/32.1):	10.345 m²
. Total:	10.345 m² (11.4 m ² /viv.)

- Areas de Juego:

. Jardines de "La Gaviota" (f.110/32.2):	488 m²
. Plazuela de la "Casa Parroquial" (f.110/32.3):	503 m²
. "Bikario Plaza" (f.110/32.4):	850 m²
. "Denda Kalea Plaza" (f.110/32.5):	457 m²
. Total:	2.298 m² (2.6 m ² /viv.)

- Areas Peatonales:

. "Gipuzkoa Plaza" (f.110/32.6):	1.331 m²
. "Arma Plaza" y "Bretxa Pasealekua" (f.110/32.7):	2.878 m²
. Total:	4.209 m² (4.7 m ² /viv.)

- **Total "espacios libres" interiores:** **16.852 m²** (18.6 m²/viv.)

⁽¹⁾ Estándares dotacionales calculados sobre un número total estimado de 905 viviendas.

A.I.U. "32" (Cont.)

. Exteriores al "recinto amurallado":	
- Foso de la "Muralla" (Zona Sur y Oeste) (f.120/32.1):	8.990 m ²
- Foso de la "Muralla" (Zona Noroeste) (f.120/32.2):	1.082 m ²
- "Baluarte de San Felipe" (f.110/32.8)	7.789 m ²
- "Baluarte de Santiago" (f.110/32.9)	6.149 m ²
- Total "espacios libres" exteriores:	24.010 m²
. Total "Jardines":	34.355 m ² (38.0 m ² /viv.)
. Total "Areas de juego":	2.298 m ² (2.6 m ² /viv.)
. Total "Areas Peatonales":	4.209 m ² (4.7 m ² /viv.)
. TOTAL "ESPACIOS LIBRES f":	40.862 m² (45.2 m²/viv.)

A.I.U. "32" (Cont.)

- "Equipamiento comunitario":

<u>PARCELAS DE EQUIPAMIENTO</u> <u>EDIFICAT.</u>	<u>USO</u>	<u>TITUL.</u>	<u>SUPERF.</u> (m ²)	<u>APROV.</u>		
				Existente [m ² (t)]	Proyectado [m ² (t)]	
<u>"Equipamiento Comunitario Diverso" (g.000)</u>						
g.000/32.1	"Residencia San Gabriel"	Equip. asist.	Priv.	2.183	4.300	-
g.000/32.2	"Iglesia Parroquial de N ^a S ^a de La Asunción y del Manzano"	Culto católico	Priv.	2.080	2.446	-
g.000/32.3	"Club de Jubilados" ("Casino Zaharra")	Equip. asist.	Ayunt ^o	419	324	-
g.000/32.4	"Biblioteca Municipal" ("Palacio Zuloaga")	Equip. cultur.	Ayunt ^o	292	876	-
g.000/32.5	"Casa Consistorial"	Equip. instit.	Ayunt ^o	325	1.064	-
g.000/32.6	Ampliación "Casa Consistorial" (Pampinot Kalea n ^o 20)	Equip. instit.	Ayunt ^o	120	-	438
g.000/32.7	"Escuelas de Arma Plaza"	Equ. no deter.	Ayunt ^o	145	435	-
g.000/32.8	Servicios Parroquiales (Juan de Laborda Kalea n ^o 3)	Culto católico	Priv.	317	457	-
g.000/32.9	"Musika Eskola"	Equip. cultur.	Ayunt ^o	617	181	-
g.000/32.10	Antiguo polvorín (Javier Ugarte Kalea s.n.)	Equip. instit.	Ayunt ^o	90	-	90
g.000/32.11	"Museo Rameri"	Equip. cultur.	Priv.	143	444	-
Total "Equipamiento Diverso" (g.000 / Público)				2.008	2.880	528
Total "Equipamiento Diverso" (g.000 / Privado)				4.723	12.227	-
TOTAL EQUIPAMIENTO DIVERSO (g.000)				6.731	15.107	528
<u>"Centros Escolares" (g.000)</u>						
g.000/32.12	Colegio de las R.R. M.M. Hijas de La Cruz	Centro escolar	Priv.	5.547	3.522	-
Total Equipamiento (g/ Público)				2.008	2.880	528
Total Equipamiento (g/ Privado)				10.270	15.749	-
TOTAL EQUIPAMIENTO (g)				12.278	18.629	528

A.I.U. "32" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso".
- Asimismo se aplicarán las "condiciones de edificación" establecidas en el **artículo "3.2.1.2"** de las presentes "Normas Urbanísticas", las cuales, en su caso, podrán ser reconsideradas por el P.R.I. a formular.
- No se autoriza la disposición de "garajes" en "planta baja" en las nuevas construcciones. En las existentes, se autoriza exclusivamente su disposición en "Harategi Kalea", "Etxenagusia Margolaria Kalea", y, Fraskueneko Murrua".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reurbanización de "Jabier Ugarte Pasealekua" hasta su encuentro con "Juan de Laborda Kalea" ("Plan Especial de Ordenación del Castillo de Carlos V y su entorno").
- Apertura de una nueva calle de unión entre "Harategi Kalea" y "Uria Harresia", y urbanización complementaria ("Estudio de Detalle en Harategi Kalea" -U.E."32.1"-).
- Urbanización de los jardines previstos en la parte Sur de la finca perteneciente a "Casa Olazábal" y en las parcelas inedicadas existentes entre "Murrua" y "Etxenagusi Margolari Kalea".
- Rehabilitación y urbanización como "paseos" y "espacios libres públicos" de los restos del conjunto amurallado.
- Ampliación de las aceras en "Jabier Ugarte Kalea" y "Juan de Laborda Kalea", como obras complementarias de las intervenciones de edificación previstas en el frente a las mismas.
- Rehabilitación general de la urbanización, que incluirá la repavimentación de calles y "espacios libres" en mal estado y la renovación de las redes de servicios urbanos. En este último aspecto se incluye la implantación -en estudio- de una red de distribución de "gas natural" (P.R.I.).
- Otras obras de "nueva urbanización" proyectadas por el P.R.I..

A.I.U. "32" (Cont.)

4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

- * La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas para el Area se realizará por "**actuación asistemática**", con excepción de aquellas correspondientes a la "unidades de ejecución" **UE."32.1"**, **UE."32.2"**, y, al "area de reforma interior" **A.R.I. "32.1"**, cuya delimitación se recoge en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular, y, de las "unidades de ejecución" que pudiera delimitar el "plan especial de rehabilitación integrada" previsto.

Entre las primeras se incluyen la intervención expropiatoria prevista para la ampliación de "Arma Plaza" -"Josefina Enea"- que asimismo se delimita en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución".

La ejecución del **A.R.I. "32.1"** -"área de reforma interior"-, delimitada en el plano citado, quedará condicionada a la **previa aprobación del P.R.I.** previsto, el cual deberá definir los instrumentos de gestión necesarios para la hacer efectiva la cesión gratuita de los "espacios libres" propuestos en su ámbito.

- * Aplicación de "sistemas de gestión": (**U.E."32.1"** y **U.E."32.2"**)

- * Se ejecutarán por el sistema de "**cooperación**" ("**reparcelación**").

A.I.U. "32" (Cont.)

- * "Aprovechamiento medio" de las "unidades de ejecución" definidas:

. UE."32.1" y UE."32.2":

2.23 m²(t)/m². Aplicable exclusivamente a los efectos de "incumplimiento de plazos" de ejecución por la propiedad. A los efectos de la "asignación" efectiva de "aprovechamientos" se aplicará en cada caso el resultado de las condiciones de "ordenanza" establecidas.

. A.R.I."32.1":

1.00 m²(t)/m². Tendrá el carácter de "aprovechamiento mínimo". En el caso de que se demostrara la imposibilidad de asignar este "aprovechamiento medio" mínimo a la totalidad de las fincas afectadas -a tal efecto se computarán las edificaciones que se consoliden y se asignarán a las fincas con las que configuren una unidad registral en el momento de la "aprobación inicial" del presente proyecto- el P.R.I. deberá disponer las compensaciones oportunas, ya sea a través de la reducción del "aprovechamiento" correspondiente al Ayuntamiento -15%- o, adquiriendo éste la porción necesaria de "espacios dotacionales" por vía expropiatoria.

- * "Aprovechamiento urbanístico" de referencia en las intervenciones expropiatorias:

1.00 m²(t)/m²

- * Edificios "fuera de ordenación":

- * Se declaran "**fuera de ordenación**" las construcciones que expresamente se señalan en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente Norma Particular.

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

- * La totalidad de las obras de urbanización cuya "ejecución directa" se autoriza en la presente Norma Particular se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias". En su caso, el P.R.I. que se deberá formular, podrá

establecer otras determinaciones al respecto.

A.I.U. "32" (Cont.)

- * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - Urbanización de las UE."32.1" y "32.2":
 - Urbanización en el ámbito del A.R.I."32.1":
 - Resto de las obras proyectadas:
 - * Programa de ejecución:
- * **"Propiedad" de la U.E..**
 - * A determinar por el P.R.I. a formular.
 - * **Ayuntamiento de Hondarribia**, sin perjuicio de las obligaciones de ejecución de "obras de urbanización complementarias de la edificación" que en su caso se pudieran imputar en las "licencias" correspondientes a los titulares de las mismas, y de la participación en dicha financiación por otras Administraciones -Departamentos de Arquitectura y Urbanismo y de Cultura de la Diputación Foral, Departamento de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura del Gobierno Vasco y, otros- que deberá instrumentar el P.R.I., o, en su caso, con anterioridad al mismo, se instrumentará por vía de "convenio".
 - * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.
 - * En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los demás deberes urbanísticos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.
 - * El P.R.I. establecerá los plazos de desarrollo y ejecución de sus determinaciones que se estimen oportunos.

A.I.U. "32" (Cont.)

* Edificios y elementos
"catalogados":

C. Conjuntos Monumentales

C.1 "Casco Antiguo" ("Bien cultural calificado")

D. Edificación Pública

- . D.3 Casa Consistorial Kale Nagusia, 20.
- . D.4 Puerta de Santa María. Kale Nagusia. ("Bien cultural calificado").
- . D.5 Puerta de San Nicolás. San Nicolás Kalea. ("Bien cultural calificado").
- . D.6 "Casino Zaharra".
- . D.7 Hospital de San Gabriel. Iparraldeko Kalea.

F. Construcciones Militares

- . F.6 Murallas. ("Bien cultural calificado").
- . F.7 Polvorín. (Javier Ugarte Kalea).
- . F.8 Castillo de Carlos V. ("Bien cultural calificado").
- . F.9 Polvorín ("Villa Josefina". Jabier Ugarte Pasealekua. Se excluyen las construcciones añadidas).

G. Edificación Religiosa

G.6 Iglesia Parroquial de Sta. María de la Asunción y del Manzano. ("Bien cultural calificado").

**I. Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX)**

- . I.2 Casa "Oria" Bretxa, s/n
- . I.3 Casa Murrua, 2
- . I.4 Casa Murrua, 4
- . I.5 Casa Murrua, 6
- . I.6 Casa Murrua, 8
- . I.7 Casa Murrua, 12
- . I.8 Casa Ubilla Kalea, 1
- . I.9 Casa Ubilla Kalea, 3
- . I.10 Casa Ubilla Kalea, 9 (Ruina)
- . I.11 Casa Ubilla Kalea, 11 (Ruina)
- . I.12 Casa Ubilla Kalea, 2
- . I.13 Casa "Artzu" Ubilla Kalea, 4
- . I.14 Casa Ubilla Kalea, 6
- . I.15 Casa Ubilla Kalea, 8
- . I.16 Casa Ubilla Kalea, 10

A.I.U. "32" (Cont.)

* Edificios y elementos
"catalogados" (Cont.):

I.

Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX) (Cont.)

- . I.17 Casa Eguzki Kalea, 6
- . I.18 Casa Eguzki Kalea, 10
- . I.19 Casa Pampinot Kalea, 2
- . I.20 Casa Pampinot Kalea, 4
- . I.21 Casa Pampinot Kalea, 18
- . I.22 Casa Pampinot Kalea, 22 (Museo Rameri).
- . I.23 Casa Pampinot Kalea, 24-26
- . I.24 Casa Kale Nagusia, 1
- . I.25 Palacio de "Casadevante". Kale Nagusia, 3
("Bien cultural calificado").
- . I.26 Casa Kale Nagusia, 5
- . I.27 Casa Kale Nagusia, 7
- . I.28 Casa Kale Nagusia, 9
- . I.29 Casa Kale Nagusia, 11
- . I.30 Casa Kale Nagusia, 13
- . I.31 Casa Kale Nagusia, 15-17
- . I.32 Casa Kale Nagusia, 19
- . I.33 Casa Kale Nagusia, 21
- . I.34 Casa Kale Nagusia, 23
- . I.35 Casa Kale Nagusia, 25
- . I.36 Casa Kale Nagusia, 27
- . I.37 Casa Kale Nagusia, 29
- . I.38 Casa Kale Nagusia, 31
- . I.39 Casa Kale Nagusia, 33
- . I.40 Casa "Ladrón de Guevara". Kale Nagusia, 2
- . I.41 Casa Kale Nagusia, 4
- . I.42 Casa Kale Nagusia, 6
- . I.43 Casa "Zuloaga". Kale Nagusia, 8 ("Bien
cultural calificado").
- . I.44 Casa Kale Nagusia, 12
- . I.45 Casa Kale Nagusia, 14
- . I.46 Casa Kale Nagusia, 16
- . I.47 Casa Kale Nagusia, 18
- . I.48 Casa Kale Nagusia, 22
- . I.49 Casa Kale Nagusia, 24
- . I.50 Casa Kale Nagusia, 26
- . I.51 Casa Kale Nagusia, 28
- . I.52 Casa Kale Nagusia, 30

A.I.U. "32" (Cont.)

* Edificios y elementos
"catalogados" (Cont.):

I.

Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX) (Cont.)

- . I.53 Casa Kale Nagusia, 32
- . I.54 Casa Apezpiku Kalea, 5
- . I.55 Casa Apezpiku Kalea, 5
- . I.56 Casa "Etxebeste", Bikario Plaza ("Bien cultural calificado").
- . I.57 Casa Denda Kalea, 1
- . I.58 Casa Denda Kalea, 3
- . I.59 Casa Denda Kalea, 5
- . I.60 Casa Denda Kalea, 5.bis
- . I.61 Casa Denda Kalea, 9
- . I.62 Casa Denda Kalea, 13
- . I.63 Casa Denda Kalea, 2
- . I.64 Casa Denda Kalea, 4
- . I.65 Casa Denda Kalea, 6
- . I.66 Casa Denda Kalea, 8
- . I.67 Casa Denda Kalea, 10
- . I.68 Casa San Nikolas Kalea, 1
- . I.69 Casa San Nikolas Kalea, 5
- . I.70 Casa San Nikolas Kalea, 7
- . I.71 Casa San Nikolas Kalea, 9
- . I.72 Casa San Nikolas Kalea, 11
- . I.73 Casa San Nikolas Kalea, 13
- . I.74 Casa San Nikolas Kalea, 15
- . I.75 Casa San Nikolas Kalea, 17
- . I.76 Casa San Nikolas Kalea, 19
- . I.77 -
- . I.78 Casa "Mugaretenea" San Nikolas Kalea, 2
- . I.79 Casa San Nikolas Kalea, 4
- . I.80 Casa San Nikolas Kalea, 6
- . I.81 Casa San Nikolas Kalea, 10
- . I.82 Casa San Nikolas Kalea, 14
- . I.83 Casa Arma Plaza, 1
- . I.84 Casa Arma Plaza, 2
- . I.85 Casa Arma Plaza, 3
- . I.86 Casa Arma Plaza, 4
- . I.87 Casa Arma Plaza, 5
- . I.88 Casa Arma Plaza, 6
- . I.89 Casa Arma Plaza, 7

A.I.U. "32" (Cont.)

* Edificios y elementos
"catalogados" (Cont.):

**I. Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX) (Cont.)**

- . I.90 Casa Arma Plaza, 8
- . I.91 Casa Arma Plaza, 9 (Escuelas)
- . I.92 Casa Arma Plaza, 10
- . I.93 Casa Arma Plaza, 11
- . I.94 Casa Iparralde Kalea, 1
- . I.95 Casa Iparralde Kalea, 3
- . I.96 Casa Iparralde Kalea, 5
- . I.97 Casa "Eguiluz" (Casa de "Juana la Loca").
Juan de Laborda, 3 ("Bien cultural calificado")
- . I.98 Casa Juan de Laborda Kalea, 5
- . I.99 Casa Uria Harresia, 4
- . I.100 Casa Jabier Ugarte Kalea, 2
- . I.101 Casa "Vista Eder" Jabier Ugarte Kalea, s/n

J. Edificación Residencial Contemporánea

- . J.4 Reconstrucción "Casco Antiguo"
(Historicismo regionalista. Manzano Monís
Arqto.)

K. Conjuntos de Urbanización y Jardines

- . K.3 Jardines del "Baluarte de San Felipe".
- . K.4 Jardines de "Casino Zaharra". (Parte alta del
"Baluarte de San Felipe")

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "33. PRESA"

(SUPERFICIE: 16.756 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de un zona residencial de densidad media-alta que configure con las Areas "27. Alameda" y "31. Damarri", un núcleo de actividad urbana intensa y con ciertas condiciones de centralidad, alternativo a "La Marina", el cual aglutine e identifique a la población de la parte Sur del "casco urbano".
- Dicho desarrollo incluirá la terminación del tramo inicial del eje "Harresilanda Kalea" / "Donosti Kalea" y de la nueva glorieta de acceso al mismo desde "Mendebaleko Bidea", los cuales deberán realizarse, de forma parcial, en una fase anterior, como parte de la urbanización del Area "31. Damarri".
- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se asigna esa calificación al 65% del "aprovechamiento" destinado a "usos residenciales" en el Area, y, se establece su ejecución por el sistema de "expropiación", por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.

El programa de "aprovechamientos" propuesto, permite, sin embargo, sustituir eventualmente la intervención "expropiatoria" por la adquisición convenida de los "aprovechamientos" de V.P.P., asignándose en tal caso a la propiedad del suelo "aprovechamientos" en régimen "libre".

A.I.U. "33" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/33 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **15.140 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.70 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **10.598 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - Régimen de promoción ("Aprovechamientos" de "uso residencial"):
 - * **Un 65% del "aprovechamiento" se someterá a regímenes de "Protección Pública" -"Coeficiente V.P.O." medio máximo: "1.4"-.**
 - "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja"): **1.300 m²(t)**
 - Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**
- ZONA E.120/33 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.616 m²**)

A.I.U. "33" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Ayuntamiento de Hondarribia**. La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo.).
- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t) ["a.300" (V.P.P.)]/m² ⁽¹⁾**
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** se iniciará en un plazo máximo de **tres (3) años**; el "**plan parcial**" comenzará su tramitación en un plazo máximo de **cuatro (4) años**, y se **iniciará la ejecución** de la totalidad de la edificación en un plazo máximo de **dos (2) años** a partir de la "aprobación definitiva" del "plan parcial".
- Condiciones de financiación: * Expropiación: **Ayuntamiento de Hondarribia**.
* Las obras de la nueva red viaria de "sistema general" -parte de la glorieta de acceso a "Mendebaleko Bidea"- que afectan al Area, se ejecutarán con cargo a los "aprovechamientos" asignados.

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -**m²(t)** de vivienda de tipología "a.300", en régimen de "protección pública", con un "coeficiente de V.P.O." medio máximo de **1.4** , por **m²** de suelo de titularidad privada o patrimonial afectado.

A.I.U. "33" (Cont.)

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- "Línea de edificación" de "Mendebaleko Bidea": **18.00 m.** del borde de la calzada.
- Dada la dimensión superficial reducida del Area, y, la innecesariedad general en Hondarribia de instalaciones escolares adicionales a las ya existentes -al menos en el horizonte temporal de intervención de las Normas Subsidiarias- el suelo necesario para este tipo de dotaciones se integrará en el sistema de "espacios libres" del Area.

Asimismo, por similares motivos, se preverá la implantación de la dotación de "equipamiento comunitario" necesaria en los locales de "planta baja" de los edificios residenciales.

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")**

A.I.U. "34. MENDEBALEKO BIDEA"

(SUPERFICIE: 33.274 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Construcción de un nuevo vial que, bordeando el "casco urbano" por el Sur, reorganice, estructure y diversifique el sistema de accesos rodados al mismo, creando penetraciones desde "Aireportu Bidea" alternativas a las actuales -acceso por "Sabin Arana Kalea" y "Portu auzoa", sumamente congestionado y con un fuerte impacto sobre este barrio que constituye el "centro urbano" de Hondarribia, o, acceso a "La Campiña / Akartegi" a través de "Alameda Hauzoa", "Harresilanda Kalea" y la "Carretera de Jaizkibel", también conflictivo-.

Dicho vial, unido a la ampliación de la sección de "Aireportu Bidea", permitirá, además, eliminar el tránsito de rodado hacia el "casco urbano" por "Kosta Kalea", y, convertir esta calle exclusivamente en un distribuidor de acceso a los barrios de "Amute" y "Kosta". Se evitará de esa forma que los vehículos que se dirigen hacia "Guadalupe" y "Jaizkibel", por una parte, y los que se dirigen hacia la Playa y las instalaciones de "Kai Berria", por otra, afecten al Area citada.

- El trazado propuesto comienza en "Aireportu Bidea", en la intersección de acceso a "Eskabetxe". El encuentro entre ambos viales se resuelve por medio de una "glorieta cerrada" que distribuye, asimismo, el tráfico de acceso hacia "Sabin Arana Kalea" y "Gabarrari Kalea" -dársena portuaria de "Molla"- .

Desde la "glorieta" citada, el vial, atraviesa la "vega" de "Kosta", y, se dirige hacia la ermita de "Santa Engrazia".

Frente a este edificio, da acceso a "Kosta Kalea" por el extremo Norte de esta calle, por medio de una intersección en "T", sin giros a izquierdas -éstos se resolverán en las "glorietas" próximas-.

Un poco más adelante, tras pasar sobre el cauce de "Santa Engrazi Erreka", se plantea un nuevo acceso a la parte central del "casco urbano", a través de "Minasoroeta Kalea" - dirección "Alde Zaharra"-, y, del nuevo vial proyectado entre ese punto y "Biteri Eskola". Este vial da acceso al eje "Harresilanda Kalea" / "Donosti Kalea", y, al área Sur de "La Campiña", por "Jaizkibel Etorbidea". La intersección se resuelve en este caso con una solución en "glorieta cerrada", que identifica la "puerta" de acceso al "casco urbano".

A partir de "Santa Engrazi", por la margen izquierda del cauce de "Txiplao Erreka" -y sin afectar al mismo- , el vial sigue bordeando el "casco" por el Suroeste hasta encontrarse con la "Carretera de Jaizkibel", sobre el pabellón de "Cartonajes Eder" y junto al caserío "Montaña Enea" -no se afecta a la casa "Montañe Enea Etxe Txiki"- , nuevamente con una intersección en "glorieta cerrada". El trazado actual de la "carretera" citada en dirección hacia el "casco" configura un otro acceso al mismo que servirá preferentemente a la parte Suroeste de "La Campiña".

Desde esta glorieta, el nuevo vial prosigue, fuera ya del Area "34", a través del suelo obtenido por cesión en las Areas "44. Labreder" y "45. Larramendi", hasta encontrarse con "Baserritar Etorbidea" a la altura del caserío "Torrea".

A.I.U. "34" (Cont.)

- La sección transversal del vial estará configurada por dos carriles de circulación de 3.50 m., arcenes o cunetas a ambos lados de 1.00 m., y un paseo lateral en su lado Norte de 2.50 m., separado del vial por una jardinera de 2.00 m.. En el frente a la vega de "Kosta" se dispondrá, asimismo un andén peatonal, separado del vial por la correspondiente jardinera, con una sección total de 3.00 m..
- El trazado propuesto hace necesario el derribo de "Villa Concha" -frente a la ermita de "Santa Engrazia"- y, el del pabellón de "Cartonajes Eder" -junto a la "Carretera de Jaizkibel"-, en la actualidad en desuso.

Otra afección reseñable es la desaparición del acceso existente a las huertas de la vega de "Kosta", que se deberá reponer.

A.I.U. "34" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA E.110/34 (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **33.274 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa.** La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo).
- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t)[¹a.300"(V.P.P.)]/m²** ⁽¹⁾
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** deberá iniciarse en un plazo de **dieciocho (18) meses**, y, la **ejecución completarse** en un plazo máximo de **cuatro (4) años**.
- Condiciones de financiación: * La adquisición de los terrenos se resolverá de forma concertada entre el **Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa** y el **Ayuntamiento de Hondarribia**, y, la de las obras a realizar corresponderá en su integridad al citado Departamento.

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -**m²(t)** de vivienda de tipología "a.300", en régimen de "protección pública", con un "coeficiente de V.P.O." medio máximo de **1.4** , por **m²** de suelo de titularidad privada o patrimonial afectado.

A.I.U. "34" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

"Línea de edificación"

("Zonas de uso global" colindantes):

18.00 m. (Del límite exterior de la calzada)

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN**
- 2. ORDENACION PORMENORIZADA (Propuesta indicativa)**

A.I.U. "35. BITERI"

(SUPERFICIE: 21.314 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo urbano existente, configurado por los grupos residenciales "Tximista" y "Aizeder", y diversas instalaciones de "equipamiento comunitario", de carácter general -"Biteri Eskola", "Frontón Jostaldi / Alhóndiga Municipal". No se prevén de forma expresa nuevos desarrollos edificatorios, si bien, se dispone la posibilidad de ampliaciones en las parcelas de equipamiento.
- El "plan parcial" que desarrolle la ordenación del Area "37. Zezen Plaza", deberá resolver el tratamiento de la franja de borde entre ambas Areas, incluyendo la ejecución del tramo inicial del nuevo vial propuesto en las presentes Normas, que parte de "Jaizkibel Etorbidea" en el cruce con la calle de acceso a "Soroeta Auzoa", da acceso al desarrollo previsto en "Zezen Plaza" y al Grupo "Tximista", y recorre la ladera Sur del Area de "Saindua" en dirección sensiblemente paralela a "Mendebaleko Bidea" hasta encontrarse con la "Carretera de Jaizkibel" en prolongación con "Katalin Erauso Kalea". Dicho "plan parcial" asimismo podrá establecer que el acceso a parte de los "garajes" en "sótano" necesarios en dicha Area, se realice a través del Area "35. Biteri", afectando a las parcelas colindantes con aquella -"Biteri Eskola" y "Grupo Aizeder"- . Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá los mecanismos de gestión urbanística que resulten necesarios.
- Se autoriza, sin considerar este nuevo "aprovechamiento" como "lucrativo", el cierre de los "porches" de titularidad privada existentes en algunas edificaciones del Area. Los mismos podrán destinarse, exclusivamente, a "usos auxiliares" de los que ocupen la edificación, o, eventualmente, de "equipamiento comunitario". Los locales resultantes se considerarán a todos los efectos -y específicamente a efectos registrales- como un elemento común, indivisible, y, no enajenable de forma independiente.

A.I.U. "35" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/35 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **21.314 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado):

- "Lucrativo" ("Parcelas a.300"): **5.769 m²(t)**
- "No lucrativo" ("Parcelas g"): **4.223 m²(t)**

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

- "Lucrativo" ("Parcelas a.300"): * Se consolida en cada parcela el "aprovechamiento edificatorio" existente. (Se autoriza el cierre de "porches" de titularidad privada, en las condiciones establecidas en el apartado **III.2** de la presente Norma Particular).
- "No lucrativo" ("Parcelas g"):
"Ocupación de parcela" max^a: **60%** (Se consolidan las construcciones existentes en las parcelas en las que se supera ese índice)

- Parámetros reguladores de la forma
de la edificación:

- "Parcelas a.300":
 - "Perfil de edificación": * Se consolida en cada parcela el "perfil" de las edificaciones existentes.
 - "Altura de edificación": * Se consolida en cada caso la "altura" de las edificaciones existentes.
- "Parcelas g" (Nuevas edificaciones):
 - "Perfil de edificación": **III/I**
 - "Altura de edificación": **11.00 m.**

A.I.U. "35" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **EJECUCION DIRECTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las acciones de reforma o ampliación de los equipamientos generales existentes en el Area se financiarán por las administraciones públicas -Ayuntamiento de Hondarribia y Departamento de Educación del Gobierno Vasco- titulares de las mismas.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se asigna ese rango normativo al trazado de "Biteri Kalea" y a la "calificación" como parcelas de "Equipamiento Comunitario" -"g"- de las "Parcelas g.000/35.1" -"Frontón Jostaldi / Alhóndiga Municipal"- y "g.000/35.2" -"Escuelas Biteri"-.

A.I.U. "35" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de "Zonificación Pormenorizada" se ajustarán , con carácter normativo, a lo establecido en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

- Características de la ordenación:

* Características del "uso de vivienda":

- Aprovechamiento edificatorio: **5.769 m²(t)**
- Viviendas (Nº): **68 viv.**
- Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **31.9 viv./Ha.**

* Dotaciones ("Equipamiento Comunitario"):

- "Parcela g.000/35.1"
("Alhóndiga Municipal
/ Frontón Jostaldi"):

- . Superficie: **4.875 m²**
- . "Superficie de techo"
(Existente): **2.883 m²(t)**

- "Parcela g.000/35.2"
("Biteri Eskola"):

- . Superficie: **3.376 m²** (Ampliación para campos de juego prevista en el Area "37. Zezen Plaza" de 2.500 m²)
- . "Superficie de techo"
(Existente): **1.340 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se autoriza el cierre de los "porches" de titularidad privada existentes en algunas edificaciones del Area. Los mismos podrán destinarse, exclusivamente, a "usos auxiliares" de los que ocupen la edificación, o, eventualmente, a "usos de equipamiento comunitario". Los locales resultantes se considerarán a todos los efectos -y específicamente a efectos registrales- como un elemento común, indivisible, y, no enajenable de forma independiente.

A.I.U. "35" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Obras de conexión de la urbanización que se realice en el Area "37. Zezen Plaza" a cargo de la promoción de la dicha Area.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- | | |
|---------------------------------------|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * Se consolida la parcelación existente. |
| * Programa de ejecución: | * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública. |
| | * Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por la "propiedad" se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente. |

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION PORMENORIZADA**
- 3. CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO**

A.I.U. "36. MULIATE"

(SUPERFICIE: 62.887 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de una zona residencial de densidad media, en base a una tipología mixta, configurada por bloques en "Edificación Abierta" -"a.300"- y de "Bajo Desarrollo" -con jardín anejo, tipología "a.400"- que termina la expansión del "casco urbano" por el Suroeste, hasta el límite definido por "Mendebaleko Bidea".
- La ordenación del Area deberá basarse en la malla viaria paralela a "Mendebaleko Bidea", propuesta con carácter normativo, disponiéndose la dotación de "espacios libres" exigida entre este último vial y el que se propone como prolongación de "Biteri Kalea".
- El nuevo desarrollo residencial proyectado formará parte del programa municipal de vivienda sometida a "protección pública" destinada a la población local, por lo que se asigna esa calificación al 65% del "aprovechamiento" destinado a "usos residenciales" en el Area -el cual deberá responder a una tipología de "Edificación Abierta", y, el 35% en régimen "libre" restante se a la tipología de "Bajo Desarrollo"- y, se establece su ejecución por el sistema de "expropiación", por iniciativa del Ayuntamiento de Hondarribia.

El programa de "aprovechamientos" propuesto, permite, sin embargo, sustituir eventualmente la intervención "expropiatoria" por la adquisición convenida de los "aprovechamientos" de V.P.P., asignándose en tal caso a la propiedad del suelo "aprovechamientos" en régimen "libre".

- El Area resulta afectada por la "línea de edificación" de "Mendebaleko Bidea" -18.00 m.-.

A.I.U. "36" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/36 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **62.413 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **0.55 m²(t)/m²**
- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **34.327 m²(t)** (El 65% del mismo se destinará a tipologías "a.300", y, el 35% restante a tipologías "a.400").
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Parcelas a.300":
 - "Perfil de edificación": **IV / II**
 - "Altura de edificación": **13.50 m.**
 - . "Parcelas a.400":
 - "Perfil de edificación": **III / II**
 - "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - "Retiro": **5.00 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- Régimen de promoción ("Aprovechamientos" de "uso residencial"):
 - * El "aprovechamiento" desarrollado en base a la tipología "a.300" -65% del "aprovechamiento" ordenado total-, se someterá a regímenes de "Protección Pública" -"Coeficiente V.P.O." medio máximo: "1.4"-.

A.I.U. "36" (Cont.)

- "Superficie de techo" máxima a destinar a "usos comerciales" (Locales "planta baja" "Parcelas a.300"): **2.500 m²(t)**
- Dotación de "garajes" (Min^a/max^a): **1.5/2.0 plz./viv.**
- **ZONA 120/36** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **474 m²**)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO APTO PARA URBANIZAR.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN PARCIAL / SISTEMA DE EXPROPIACION** (Iniciativa: **Ayuntamiento de Hondarribia**. La "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias producirá los efectos previstos en el artículo 132 de la Ley del Suelo).
- Condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico":
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento Tipo": **0.686 m²(t)[¹a.300"(V.P.P.)]/m²** ⁽¹⁾
- Condiciones de programación: * El **trámite expropiatorio** se iniciará en un plazo máximo de **cinco (5) años** y el "**plan parcial**" comenzará su tramitación en un plazo máximo de **seis (6) años**.
- Condiciones de financiación: * Expropiación: **Ayuntamiento de Hondarribia**.

⁽¹⁾ "Aprovechamiento urbanístico" medido en la unidad "característica" del Area de Reparto "I" -**m²(t)** de vivienda de tipología "a.300", en régimen de "protección pública", con un "coeficiente de V.P.O." medio máximo de **1.4** , por **m²** de suelo de titularidad privada o patrimonial afectado.

A.I.U. "36" (Cont.)

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA CON RANGO Y VINCULACION NORMATIVA DE PLANEAMIENTO GENERAL

- La "línea de edificación" de se sitúa a **18.00 m.** del borde de la calzada (Plano "2. Zonificación Global. Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general").
- Se asigna este rango normativo al trazado básico propuesto en la presente "Norma Particular" para el sistema viario local y, a la disposición de los "espacios libres" entre "Biteri Kalea" y "Mendebaldeko Bidea", admitiéndose en ese espacio, exclusivamente, la implantación de usos dotacionales públicos y, de dotaciones comerciales cuyo "aprovechamiento edificatorio" total no supere 1.000 m²(t) (Plano "2. Zonificación Global. Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general").

III. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN
2. ZONIFICACION GLOBAL
3. ORDENACION PORMENORIZADA (Determinaciones pormenorizadas con rango de "planeamiento general")

Diciembre de 1.996

Fdo.: Francisco de León Molina Arqto. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Refundición de los textos para las aprobaciones "provisional" y "definitiva" realizada exclusivamente por Francisco de León Molina, Arqto..