

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
HONDARRIBIA**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS
LIBRO TERCERO (Planos)**

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

APROBACION DEFINITIVA
(Diciembre 1.996)

REDACTORES:

TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

PROMOTOR:

AYTO. DE HONDARRIBIA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
HONDARRIBIA**

**DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS
LIBRO TERCERO (Textos)**

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

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 TERCERO (Textos)

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

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 Lapazarán (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. "37. Zezen Plaza"	1
- A.I.U. "38. Saindua"	5
- A.I.U. "39. Soroeta"	11
- A.I.U. "40. Villa Mimosa"	18
- A.I.U. "41. Iturriberri"	22
- A.I.U. "42. Villa Alberto"	26
- A.I.U. "43. Miramar"	30
- A.I.U. "44. Labreder"	36
- A.I.U. "45. Larramendi"	40
- A.I.U. "46. Masti"	46
- A.I.U. "47. Madalen Auzoa"	50
- A.I.U. "48. Portua"	56
- A.I.U. "49. Kaizarra"	63
- A.I.U. "50. Arrantzale Auzoa"	68
- A.I.U. "51. Itxas Argi Kalea"	72
- A.I.U. "52. Domingoxonea"	76
- A.I.U. "53. Baserritar Etorbidea"	79
- A.I.U. "54. Sokoa"	89
- A.I.U. "55. Bizkundi"	93
- A.I.U. "56. Maldagain"	97
- A.I.U. "57. Aingerunea"	100
- A.I.U. "58. Errekabea"	104
- A.I.U. "59. Basako"	108
- A.I.U. "60. Alderdieder"	112
- A.I.U. "61. Arroka"	114
- A.I.U. "62. Hondartza Kirol Parkea"	118
- A.I.U. "63. Aitonandinea"	123
- A.I.U. "64. Sokorropunta"	125
- A.I.U. "65. Lurgorri"	128
- A.I.U. "66. Gaztelu"	132
- A.I.U. "67. Hondartza"	138
- A.I.U. "68. Kai Berria"	144
- A.I.U. "69. Higer"	149
- A.I.U. "70. Txingudi / Jaizubia" (N.U.)	152
- A.I.U. "71. Jaizkibel Mendia" (N.U.)	155
- A.I.U. "72. San Telmo" (N.U.)	159

A.I.U. "37. ZEZEN PLAZA"

(SUPERFICIE: 27.669 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de una zona residencial de "Edificación Abierta" -"a.300"-, con un "perfil de edificación" de cuatro plantas "sobre rasante". Dicho desarrollo implicará la demolición de la "Plaza de Toros" y de los demás edificios, fuera de uso y en situación efectiva de "ruina", existentes en el Area. Por el contrario, se deberán respetar en su integridad y rehabilitar el "revellín" y demás restos de la "contraescarpa" de las antiguas fortificaciones de la ciudad que aún subsisten en su ámbito, destinando los mismos a la configuración de la dotación de "espacios libres" de "uso y dominio públicos" exigida.
- La red viaria se dispondrá según el trazado previsto en la documentación gráfica de la presente "Norma Particular", previéndose un nuevo vial de acceso al grupo "Tximista" desde "Jaizkibel Etorbidea". En el trazado de este último vial se admitirán, sin embargo, ajustes menores justificados por razones de economía en su ejecución, o por una mejor disposición de las edificaciones.
- Deberá disponerse una acera en el borde de "Jaizkibel Etorbidea" hasta su encuentro con "Harresilanda Kalea", que resuelva adecuadamente la relación peatonal entre esta parte de "La Campiña" y "Portu Hauzoa" y la penetración a "Alde Zaharra" por "Jabier Ugarte Kalea", así como penetraciones peatonales adicionales desde la parte alta del Area -vial de acceso al grupo "Tximista"-, hacia "Harresilanda Kalea", "Damarri" y "Presa".

Asimismo, se prevé como parte de la intervención de rehabilitación de las "murallas" proyectada en el Area "32. Alde Zaharra", la construcción de una pasarela peatonal desde el "revellín" -el mismo se "cataloga"- hasta la "Puerta de San Nicolás" que se abre en aquellas -en la actualidad tapiada-, rehaciendo los elementos de acceso que en su día existieron, los cuales constituían uno de los principales puntos de penetración al recinto amurallado. Dicha pasarela permitirá una comunicación directa de toda la zona Sur de "La Campiña" con "Alde Zaharra", acortando significativamente los recorridos que en la actualidad deben realizarse.

- Deberá destinarse una superficie mínima de 2.500 m² a la implantación de pistas deportivas polivalentes de titularidad pública, como ampliación de la dotación de espacios de juego de "Biteri Eskola". Bajo ellas, y, bajo los "espacios libres" no "catalogados", el Ayuntamiento podrá, opcionalmente, disponer la construcción de "garages" de "uso público" o "privado".
- El nuevo desarrollo residencial proyectado forma parte del programa municipal de vivienda sujeta a "protección pública" destinada a la población local, por lo que su ejecución se realizará, bajo ese régimen, en base al "convenio urbanístico" suscrito con el Ayuntamiento, por la cooperativa "Gure Herrian", cuyos miembros en su integridad cumplimentan la condición señalada.

A.I.U. "37" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/37** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **26.529 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.55 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **14.590 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de forma de la edificación:
 - "Perfil de edificación": **IV / II**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - "Uso de vivienda":
 - . Intensidad máxima: **51.0 viv./Ha.** (135 viv.)
 - . Régimen de promoción: **"Protección pública"** de "coeficiente" medio máximo equivalente a V.P.O. "1.6".
 - "Usos comerciales" (Dotación min^a. / max^a.): **2.00 / 10.00 m²(t)/viv.**
 - "Garajes" (Dotación min^a / max^a): **1.5 / 2.2 plz./viv.**
- **ZONA E.120/37** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.140 m²**)

A.I.U. "37" (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 "**plan parcial**" deberá presentarse al Ayuntamiento en el plazo de **un (1) año**, e **iniciarse la ejecución de la totalidad de las edificaciones** en un plazo de **seis (6) meses** desde la "aprobación definitiva" del último de los expedientes urbanísticos necesarios.
- Condiciones de financiación: * El reacondicionamiento del borde de "Jaizkibel Etorbidea" y la disposición de aceras en dicho vial se realizará con cargo al desarrollo del Area.
* La pasarela de acceso a la "Puerta de San Nicolás" se financiará de acuerdo con los mecanismos que se deberán establecer en la intervención de "rehabilitación integrada" proyectada en "Alde Zaharra" para la recuperación del conjunto de las "murallas".

⁽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-.

A.I.U. "37" (Cont.)

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

- Preservación en su integridad y rehabilitación del "revellín" y demás restos de la "contraescarpa" de las antiguas fortificaciones de la ciudad que aún subsisten en su ámbito, destinando los mismos a la configuración de la dotación de "espacios libres" de "uso y dominio públicos" exigida.
- La red viaria a desarrollar en el Area se ajustará al trazado previsto en el plano "2. Zonificación Global (Determinaciones de ordenación pormenorizada con vinculación normativa de planeamiento general)" de la presente "Norma Particular", previéndose un nuevo vial de acceso al grupo "Tximista" desde "Jaizkibel Etorbidea". En el trazado de este último vial se admitirán, sin embargo, ajustes menores justificados por razones de economía en su ejecución, o, por una mejor disposición de las edificaciones.
- En coordinación con la intervención de rehabilitación de las "murallas" proyectada en el Area "32. Alde Zaharra", se deberá prever la construcción de una pasarela peatonal desde el "revellín" hasta la "Puerta de San Nicolás".
- Deberá destinarse una superficie mínima de 2.500 m² a la implantación de pistas deportivas polivalentes de "titularidad pública", como ampliación de la dotación de espacios de juego de "Biteri Eskola".
- Elementos "catalogados":

F. Construcciones Militares

F.10 "Revellín de San Nicolás" ("Bien cultural calificado").

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL (Determinaciones de ordenación pormenorizada con vinculación normativa de "planeamiento general")**
- 3. ORDENACION PORMENORIZADA (Propuesta de ordenación indicativa)**

A.I.U. "38. SAINDUA"

(SUPERFICIE: 72.213 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente basado en una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada" y, construcción de los terrenos vacantes o subedificados con similares características edificatorias. Se consolida, asimismo, el "Gaztetxe" -"Caserío Saindua"-, la "Ermita del Santo Cristo de Saindua" adosada a él y, el "espacio libre" -aún no urbanizado- existente en su entorno.
- Los terrenos aún no edificados se sitúan en la zona Sureste del Area y su desarrollo debe incorporar la ejecución de un tramo del vial propuesto en las presentes Normas -exclusivamente una sección de 8.00 m., incluidas aceras, que permita su puesta en uso-, 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 bordea el Area de "Saindua" en dirección sensiblemente paralela a "Mendebaleko Bidea", hasta encontrarse con la "Carretera de Jaizkibel" en prolongación con "Katalin Erauso Kalea".
- A tal efecto, se delimita una "unidad de ejecución" -U.E. "38.1"- que, a partir de la ordenación prevista en las presente "Norma Particular" -no se exige planeamiento de desarrollo adicional- establezca los mecanismos compensatorios necesarios, equiparando los aprovechamientos urbanísticos de las diferentes parcelas -en "superficie de techo" y en "superficie de parcela" resultante-, y garantice dicha ejecución. Las construcciones existentes en ese ámbito que se consolidan -y el suelo que soporte ese aprovechamiento- quedarán exentos de obligaciones de "cesión" y "urbanización".
- El resto del trazado del vial anteriormente citado, entre el grupo "Tximista" y la "Carretera de Jaizkibel", formará parte del desarrollo del Area "36. Muliarte", pero afecta asimismo a terrenos del grupo de "villas adosadas" desarrollado al amparo del "Estudio de Detalle de las parcelas 13 a 16" del "Plan Parcial de La Campiña" -cuyas determinaciones se incorporan a las presentes Normas- situado más al Sur y pertenecientes al Area de "Saindua", los cuales deberían haber sido cedidos con ese fin -franja de 5.50 m. de anchura-. En consecuencia, el Ayuntamiento de Hondarribia deberá exigir la cesión efectiva de los terrenos citados, delimitando en su caso, si fuese necesario, el correspondiente ámbito de "expropiación" para su obtención.
- Sustitución del vial de acceso al Area desde "Jaizkibel Hiribidea" -que discurre en la actualidad por la fachada Sur del "Caserío Saindua"- por un trazado alternativo por su fachada Norte, que permite una adecuada visibilidad en el cruce resultante y permite la creación de una antepuerta peatonal suficientemente amplia ante el citado caserío -ocupado por el "Gaztetexe" de Hondarribia- y la ermita aneja.
- Construcción de aceras y reordenación de la sección de viales en diversos puntos, la cual se condicionará en el caso de "Baserritar Etorbidea" a la previa apertura de la "ronda exterior" -"Mendebaleko Bidea" y prolongación del mismo.
- Urbanización por iniciativa municipal del "espacio libre" previsto en el entorno del "Caserío Saindua".

A.I.U. "38" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/38**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **68.643 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **17.400 m²(t)**
- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio"
"Edificabilidad de parcela": **0.25 m²(t)/m²(1)**

En el caso de las parcelas incluidas en los expedientes de planeamiento cuyas determinaciones se incorporan a las presentes Normas, el "aprovechamiento edificatorio" autorizado se referirá, sin embargo, a dichas determinaciones.

- Parámetros reguladores de la forma
de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**

- Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)(1)**

- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".

- **ZONA E.120/38** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: 3.570 m²)

(1) Referida a la superficie de las parcelas privadas existentes en la actualidad.

(2) Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "38" (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.

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

Se asigna ese rango normativo al trazado del sistema viario local establecido.

A.I.U. "38" (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):

- Existente: **16.225. m²(t)**
 - Nuevo desarrollo ⁽¹⁾: **1.175 m²(t)**
 - Total resultante: **17.400 m²(t)**

- . Viviendas (Nº)

- Existente: **98 viv.**
 - Nuevo desarrollo (Estimado) ⁽¹⁾: **14 viv.**
 - Total resultante: **112 viv.**

- . Intensidad del "uso de vivienda": **16.3 viv./Ha.**

- * Dotaciones:

- "Espacios libres"
("Jardín f.110/38.1"): **1.190 m²**

- "Equipamiento comunitario":

- Parcela "g.000/38.1"
("Gaztetxe" / "Ermita
del Santo Cristo de Saindua"): **342 m² / 500 m²(t)**

⁽¹⁾ Se han considerado exclusivamente las parcelas "vacantes", no incluyéndose en la estimación la posible existencia de parcelas "subedificadas".

A.I.U. "38" (Cont.)

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización de la "unidad de ejecución" U.E."38.1", que incluirá la ejecución del tramo correspondiente del nuevo vial previsto en el borde Sur del Area.
- Construcción del nuevo vial de acceso al Area desde "Jaizkibel Hiribidea" por la fachada Norte del "Caserío Saindua".
- Construcción de aceras y reordenación de la sección de "Jaizkibel Etorbidea".
- Urbanización del "espacio libre" existente en el entorno del "Caserío Saindua".

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución:
 - * Se delimita la "unidad de ejecución" **U.E."38.1"** a desarrollar por el "**sistema de compensación**". El resto de las acciones de edificación y urbanización se ejecutarán por "actuación asistemática". La obtención de los suelos públicos con destino a viales no cedidos en el ámbito del "Estudio de Detalle de las parcelas 13 a 16" del "Plan Parcial de La Campiña" se resolverá en su caso por vía "expropiatoria".
- * "Aprovechamiento medio" de la **U.E."38.1"**: **0.25 m²(t)/m²**
- * Condiciones de parcelación:
 - * No se autorizan subdivisiones de las parcelas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * La obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

A.I.U. "38" (Cont.)

* Asignación de responsabilidades de financiación:

- Urbanización de la U.E."38.1": * Propiedad de la "unidad de ejecución".
- Demás obras de urbanización previstas: * Ayuntamiento de Hondarribia.

* Edificios y elementos "catalogados":

G. Edificación Religiosa

G.7 Ermita del Santo Cristo de Saindua

J. Edificación Residencial Contemporánea

J.5 "Villa Elisa" (Modernismo)

* 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", y, de un (1) año, para la de los proyectos de "compensación" exigidos.

Para el cumplimiento de las demás 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 GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "39. SOROETA"

(SUPERFICIE: 90.620 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, basado en una tipología edificatoria de "Edificación Abierta" con parcela privada aneja.

Se consolidan, asimismo los "Centros de Educación Preescolar" de "Soroeta" "Torralba Enea"; las instalaciones deportivas de "Soroeta" -frontón y pista descubierta- y los viales y "espacios libres" urbanizados existentes.

- Los terrenos vacantes existentes en el extremo Sureste del Area, junto a "Donosti Kalea", - procedentes de la antigua finca de "Villa Glym"- se destinan a la construcción de un "centro comercial" -1.000 m²(t) en total- con garajes "bajo rasante" y una "plaza" pavimentada a la que dicho "centro comercial" dará frente, de acuerdo con el "convenio urbanístico" suscrito al respecto entre la propiedad de dichos terrenos y el Ayuntamiento de Hondarribia con fecha , el cual afecta, asimismo, a la totalidad del Area "46. Masti".
- En los terrenos vacantes pertenecientes a la finca "Saindua berri" -Area "38. Saindua"-, situados entre el "Grupo Girasol" y la finca de "Torralba Enea" se consolidan los derechos edificatorios asignados por el anterior Plan General -2.0 m³/m² equivalentes a 0.67 m²(t)/m²- que se desarrollarán con arreglo a la tipología edificatoria característica del Area -"Edificación Abierta" con parcela privada aneja-.
- Se autoriza, asimismo con carácter general, la construcción de "garajes" "bajo rasante" en los espacios no edificados, que, en el caso de afección a terrenos de "dominio público" deberá ser objeto del correspondiente expediente concesión demanial o de cesión del "derecho de superficie". En los terrenos de titularidad privada, dicho aprovechamiento, si bien no se considera "computable" a los efectos de la regulación del "aprovechamiento edificatorio", si se considerará como "lucrativo" a los efectos de la asignación de su titularidad -15% de titularidad municipal.

Se autoriza, asimismo, 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.

- Reurbanización de aceras y calzadas por iniciativa municipal que incluye la disposición de una glorieta en el encuentro de "Donosti Kalea" con el acceso a "Soroeta Berri", con el objeto de reducir la velocidad de circulación a lo largo de "Donosti Kalea".

A.I.U. "39" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/39** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **83.485 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado)⁽¹⁾: **48.983 m²(t)**

- "Edificabilidad zonal"
(Estimada)⁽¹⁾: **0.59 m²(t)**

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

- . Parcelas ya desarrolladas
(Parcelas "a.300", "c.200"
y "g.000"):

* Se consolida 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).

- . Parcelas de "nuevo desarrollo":

- Parcela "a.300/39.1": **0.67 m²(t)/m²**

- Parcela "c.200/39.2": **1.000 m²(t)** (Incluyen la totalidad de los "aprovechamientos edificatorios" en plantas "sobre rasante", una parte de ellos no "computables" según la presente normativa)

- Parámetros reguladores de la forma
de la edificación:

- . Parcelas ya desarrolladas
(Parcelas "a.300", "c.200"
y "g.000"):

* Se consolidan los parámetros que presentan las edificaciones existentes que se consolidan.

⁽¹⁾ Se excluyen los "aprovechamientos edificatorios" de las parcelas de "equipamiento comunitario", de carácter "no lucrativo".

A.I.U. "39" (Cont.)

- . Parcela "a.300/39.1":
 - "Perfil de edificación": **II / I**
 - "Altura de edificación": **7.70 m.**

- . Parcela "c.200/39.1":
 - "Perfil de edificación": **II / I**
 - "Altura de edificación": **7.50 m.**

- * Condiciones particulares de uso:
 - Parcelas "a.300": * Se aplicarán las condiciones de uso establecidas para las parcelas "a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo".

 - Parcela "g.000/39.2"
"Uso autorizado": * **"Garaje"**. (De "uso privado" y no adscrito al uso "escolar" de la parcela, por lo que podrá ser adjudicado a terceros en las condiciones de "cesión de uso" que se establezcan).

- ZONA E.120/39 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **7.135 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 carácter a la Zonificación Pormenorizada de las parcelas "no residenciales" y del sistema viario propuesto, que se recoge en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

A.I.U. "39" (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:	47.833 m²(t)	
. Nuevo desarrollo:		375 m²(t)
. Total:		48.208 m²(t)

- Viviendas (Nº):

. Existentes:	507 viv.	
. Nuevo desarrollo:		4 viv.
. Total:		511 viv.

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

61.2 viv./Ha.

- * Características de los "usos comerciales"
("Superficie de techo"):

- Parcela "c.200/39.1"
("Centro comercial Soroeta".
Existente):

150 m²(t)

- Parcela "c.200/39.2"
("Centro comercial Donosti
Kalea". Nuevo desarrollo):

1.000 m²(t) (Incluye unos 375 m²(t) de "aprovechamiento edificatorio" "no computable" en "planta baja". Además se autorizan 1.090 m²(t) en "sótano" con destino a "garajes de uso privado" no adscritos a los "usos comerciales" de la parcela -unas 30 plazas-).

- Total (Computable):

775 m²(t)

A.I.U. "39" (Cont.)

* Dotaciones:

- "Espacios libres":
 - . "Jardines": **5.920 m²**
 - . "Áreas Peatonales": **1.500 m²**
 - . Dotación total: **7.420 m²**
 - . Estándar dotacional: **14.5 m²/viv.**

- "Equipamiento Comunitario":
 - . "Equipamiento escolar":
 - "Preescolar Soroeta"
(Parcela g.000/39.1):
 - . Superficie de parcela: **1.120 m²**
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **130 m²(t)**

 - "Preescolar Torralba Enea"
(Parcela g.000/39.2):
 - . Superficie de parcela: **2.545 m²**
 - . "Aprovechamiento edificatorio": **1.877 m²(t)**
 - . Condiciones de uso: * Incluye "vivienda" del guarda.

 - "Parque Deportivo Soroeta"
(Parcela "g.000/39.3". Frontón cubierto y pista polideportiva descubierta):
 - Superficie de parcela: **3.589 m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio": **200 m²(t)**

A.I.U. "39" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Las que se establecen en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso" de la presente "Norma Particular".
- Se consolidan los "garajes" en "planta baja" existentes en las "Parcelas a.300".
- 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.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción de la "plaza" proyectada frente al "centro comercial" previsto en "Donosti Kalea" - U.E."39.1"-.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

* Se define la "unidad de ejecución" **U.E."39.1"**, cuya delimitación se recoge en el plano "4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución".

Fuera de ella, las intervenciones previstas, tendrán el carácter de "**actuaciones asistemáticas**".

* Condiciones de gestión de la **UE."39.1"**:

- Condiciones generales:

* La "unidad" se ejecutará por el sistema de "**compensación**", de acuerdo con el "convenio" suscrito -27/12/90- entre el Ayuntamiento y la propiedad.

- "Aprovechamiento medio"

(Sup.: 2.730 m²): **0.566 m²(t)/m²(c.200)** (Incluye la totalidad del "aprovechamiento" autorizado "sobre rasante" y el "aprovechamiento bajo rasante", ponderado éste con un coeficiente "0.5")

A.I.U. "39" (Cont.)

- * 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".

- * Iniciativa y responsabilidades de financiación:
 - . Urbanización del ámbito de la U.E. "39.1" y obras complementarias:
 - * "Propiedad" de las U.E..
 - . Reurbanización general del Area:
 - * 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 de los proyectos de "compensación" - "propietario único"- 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", "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. "40. VILLA MIMOSA"

(SUPERFICIE: **5.208 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente. No se prevén nuevos desarrollos.
- Las acciones de reurbanización de los viales perimetrales previstas se ejecutarán como parte de las obras asignadas a las Areas contiguas -"37. Zezen Plaza" y "41. Iturri Berri"- , o, por iniciativa municipal -vial de acceso a "Soroeta"-.

En este último caso el objetivo de la modificación propuesta es el reajuste de los radios de las intersecciones viarias -6.00 m. max.º-, para, consiguientemente, reducir la velocidad de circulación de los vehículos y mejorar consiguientemente las condiciones de comodidad y seguridad de los movimientos peatonales.

- Para la ejecución de las citadas obras de urbanización se procederá, en su caso, a los expedientes de "normalización de fincas" o "expropiación" necesarios.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/40**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **4.768 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **1.631 m²(t)**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . "Edificabilidad de parcela": **0.25 m²(t)/m²(¹)**.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**

(¹) Referida a la superficie de las parcelas privadas existentes en la actualidad.

A.I.U. "40" (Cont.)

- Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)⁽¹⁾**
- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".
- **ZONA E.120/40** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **440 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 al trazado del sistema viario establecido.

⁽¹⁾ Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "40" (Cont.)

- * Asignación de responsabilidades de financiación:
- * Programa de ejecución:
- * Ayuntamiento de Hondarribia.
- * 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 de las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente.

IV. PLANOS

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

A.I.U. "41. ITURRIBERRI"

(SUPERFICIE: **6.202 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Apertura del tramo inicial de "Donosti Kalea", conectando la misma con "Harresilanda Kalea", para lo cual se deberá derribar la casa "Iturriberrri" y, edificación de los terrenos vacantes existentes -pertenecidos de "Villa Alberto"-, en los que se prevé la construcción de "apartamentos" -un máximo de 38- con arreglo a una tipología de "Edificación Abierta" y "garajes" -unas 170 plazas-, los cuales deberán contribuir a resolver el fuerte déficit de este tipo de dotación existente en "Madalen Auzoa" y el tramo Sur de "Santiago Kalea" -acceso peatonal directo desde el extremo Sur de "Santiago Kalea", a través de la finca de "Villa Alberto"-.
- Se establece una gestión unitaria del conjunto de la intervención, asignándose a los "aprovechamientos urbanísticos" ordenados las cargas resultantes de la misma. Entre ellas se incluirán las indemnizaciones por derribos de edificios y desalojos, sin perjuicio de las obligaciones de "realojo" de los ocupantes de las viviendas que se declaran "fuera de ordenación" que correspondan al Ayuntamiento de Hondarribia de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación urbanística.

Asimismo, en el caso de que se comprobara la inviabilidad económica de la operación, el Ayuntamiento de Hondarribia contribuirá a la financiación de las cargas resultantes en la proporción necesaria para "equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables" -Art. 153 de la vigente Ley del Suelo-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/41** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **2.245 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **2.600 m²(t)**
 - "Edificabilidad zonal" (Estimada): **1.16 m²(t)**

A.I.U. "41" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / III**
 - . "Altura de edificación": **13.70 m.**
 - . "Retiros":
 - Frente a "Donosti Kalea": **5.00 m.**
 - Límite con otras parcelas de titularidad privada: **3.00 m.**
- **ZONA E.120/41** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **3.957 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.**
 - * 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..
- Condiciones de programación: * El **planeamiento de desarrollo** se deberá formular en un plazo máximo de **seis (6) meses** y completarse la **ejecución de la urbanización** en un plazo máximo de **dos (2) años** a partir de la "aprobación definitiva" del "proyecto de reparcelación".
- Condiciones de financiación: * La totalidad de las obras de construcción del tramo de "Donosti Kalea" incluidas en el Area -y los remates necesarios con el sistema viario y la urbanización exterior- , de interés directo para el desarrollo urbanístico de la misma, serán a cargo de los titulares de derechos afectados.

A.I.U. "41" (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 "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".
- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - . Viviendas (Nº):
 - Existentes
("Fuera de ordenación"): **6 viv.** (Casa "Iturriberrí")
 - Proyectadas: **38 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **169.2 viv./Ha.**

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".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización integral de la U.E."41.1".

4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * La totalidad del Area constituirá una "unidad de ejecución", - **U.E. "41.1"** - , a desarrollar por el sistema de "**cooperación**" (**Reparcelación**).

A.I.U. "41" (Cont.)

- * Se asigna a los "aprovechamientos urbanísticos" ordenados la totalidad de las cargas resultantes de la intervención, sin perjuicio de las obligaciones de "realojo" de los ocupantes de las viviendas que se declaren "fuera de ordenación" que correspondan al Ayuntamiento de Hondarribia.

Sin embargo, en el caso de que se comprobara la inviabilidad económica de la operación, el Ayuntamiento contribuirá a la financiación de las cargas resultantes en la proporción necesaria para "equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables" - Art. 153 Ley del Suelo-.
- * "Aprovechamiento medio" de la **UE."41.1"**:
- * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización" (Urbanización **U.E."41.1"**):
- * Edificios "fuera de ordenación":
- * Programa de ejecución:
- * **1.16 m²(t)/m²**
- * "Proyecto de urbanización".
- * "Casa Iturriberri".
- * Se establece un plazo máximo de **tres (3) meses** para la presentación de los proyectos de "urbanización" y "reparcelación" 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.

IV. PLANOS

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

A.I.U. "42. VILLA ALBERTO"

(SUPERFICIE: **2.979 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de "Bajo Desarrollo" existente. No se autorizan incrementos del aprovechamiento edificatorio.
- El Area resulta afectada por obras de urbanización necesarias para la adecuada integración de la ordenación prevista en el Area "41. Iturriberry", contigua a ella, que se ejecutarán por iniciativa y con cargo a la propiedad del Area citada. Dichas acciones son la construcción de una acera en el lado Norte del tramo de "Harresilanda Kalea", que forma parte de la remodelación viaria prevista en "Iturriberry" y, la apertura del acceso peatonal al "garaje" previsto en dicha Area a través de la parcela de "Villa Alberto".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/42**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **2.350 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **2.584 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 las condiciones de edificación de las construcciones existentes.
 - **ZONA E.120/42** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **629 m²**)
- En el caso de remodelaciones, sin embargo, se deberán aplicar los parámetros de regulación de la forma de la edificación establecidos con carácter general para las parcelas "a.400".

A.I.U. "42" (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.

A.I.U. "42" (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): **2.584 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº): **24 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **102.1 viv./Ha.**

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Construcción de acera en el lado Norte del tramo de "Harresilanda Kalea" incluido en el Area, como parte de la intervención de remodelación viaria prevista en el Area "41. Iturriberri".
- Apertura del acceso peatonal al "garaje" previsto en el Area "41. Iturriberri", a través de la parcela de "Villa Alberto".

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * **"Actuación asistemática"**. En el caso de que resultara necesaria, se delimitará, con ese carácter, una actuación expropiatoria para la apertura del acceso al "garaje" previsto en el Area "41. Iturriberri".
- * Condiciones de parcelación:
 - * Se consolida la parcelación existente.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Las obras de urbanización previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

A.I.U. "42" (Cont.)

* Asignación de responsabilidades de financiación:

* Edificios "catalogados":

* Programa de ejecución:

* Las obras de urbanización proyectadas se financiarán por la propiedad de la U.E."41.1" (Ituriberri).

I. Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX)

I.98 "Villa Alberto".

* La ejecución de las obras de urbanización reseñadas por los titulares de la U.E."41.1" se ajustará a los plazos establecidos en la "Norma particular" del Area "41. Ituriberri".

* En los demás aspectos, 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. "43. MIRAMAR"

(SUPERFICIE: 21.380 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo edificatorio residencial que responde a la tipología de "ensanche" predominante.
- Se plantea, por el contrario, la desaparición de las dos "villas" -"Txoko Txiki" y "Comandancia Naval del Bidasoa"-, y, del cuerpo de locales en "planta baja" de la antigua central telefónica, incluidos en la "manzana" que configura el Area "43", y, la ocupación de los "solares" resultantes por edificaciones que respondan a la citada tipología de "ensanche".
- Asimismo, se autoriza el cubrimiento de los "patios de manzana" del edificio "Miramar" para la construcción de "garajes de uso privado".
- Podrá peatonalizarse el "Paseo del Bidasoa". Esta intervención se deberá condicionar a la previa ampliación -construcción de "garajes"- de la dotación de "aparcamientos"; a la ordenación de su distribución modal -"residentes" / "visitantes"- y espacial y, a la adopción de medidas de regulación de su utilización temporal -medidas de gestión tipo "O.T.A." o similares- en el conjunto de "Portu Auzoa" y su entorno próximo - formulación opcional de un "Plan de ordenación del tráfico y el aparcamiento en Portu Auzoa".
- Disposición del "carril-bici" Irun / Hondarribia en "Bernat Etxepare Kalea".
- Construcción del "colector general" de saneamiento Irun / Hondarribia a lo largo de "Bidasoa Kalea".
- Para la ejecución de los nuevos "aprovechamientos" -se excluye la ocupación del "patio del Edificio Miramar, de ejecución opcional- se delimita una "unidad de ejecución" discontinua que incluye las tres fincas afectadas, al objeto de distribuir de forma homogénea los "aprovechamientos" y "cargas" -derribos de construcciones- asignados, y, de permitir la acumulación en una única "parcela" de los "aprovechamientos" municipales para su posible destino a usos de "equipamiento".
- 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. de la "ribera"-.

A.I.U. "43" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.200/43 (Zona Residencial de Ensanche) (Superficie: **20.217 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **36.844 m²(t)**

- Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":

. UE."43.1":* El resultante de la ocupación de la envolvente definida por las "alineaciones de edificación" y las condiciones de "ordenanza" establecidas.

. Resto de las "parcelas": * Se consolida en cada parcela el "aprovechamiento edificatorio" existente.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación (Parcelas "a.200"):

. UE."43.1":

- "Perfil de edificación": **V/II**

- "Altura de edificación":

. "Subunidad a"
("Txoko Txiki"
/ Telefónica):

* La misma que las "Casas de Pescadores" colindantes.

. "Subunidad b"
(Comandancia):

* La misma que el edificio "Marlaxka" colindante.

A.I.U. "43" (Cont.)

- "Vuelos":
 - . "Subunidad a"
("Txoko Txiki"
/ Telefónica): * No se autorizan.
 - . "Subunidad b"
(Comandancia): * En la fachada a "Bidasoa Kalea" se aplicarán las condiciones generales establecidas para las "Parcelas a.300". En el resto de las "fachadas" no se autorizan.
- . Resto de las "parcelas": * Se consolidan en cada parcela los "parámetros" de las construcciones existentes.

- **ZONA E.120/43** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.163 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".**

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

"Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" ("Estuario del Bidasoa"): **20.00 m.**

A.I.U. "43" (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":

- Existente: **28.748 m²(t)**
 - "Fuera de ordenación": **522 m²(t)**
 - Proyectoado: **2.420 m²(t)**
 - Total: **30.646 m²(t)**

- . Viviendas (Nº):

- Existentes: **229 viv.**
 - "Fuera de ordenación": **9 viv.**
 - Proyectoadas: **24 viv.**
 - Total: **244 viv.**

- . Intensidad del "uso de vivienda": **120.7 viv./Ha.**

- * Características de los "usos terciarios"
("Usos comerciales"):

- Existentes: **2.356 m²(t)** (Además en el "patio de manzana" de las "Casas de la Cofradía" se consolidan 1.340 m²(t) de "almacenes" - "xaias"-).
 - "Fuera de ordenación": **230 m²(t)**
 - Proyectoados: **1.020 m²(t)**
 - Total: **3.466 m²(t)**

A.I.U. "43" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se ajustarán a lo establecido en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso" de la presente "Norma Particular".
- 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

- Disposición del "carril-bici" en "Bernat Etxepare Kalea".
- Construcción del "colector general" de saneamiento Irun / Hondarribia a lo largo de "Bidasoa Kalea".
- Reurbanización de "Bidasoa Kalea", que, en su caso, incluirá el tratamiento de la misma como zona peatonal. Esta intervención se deberá coordinar con la construcción del "colector general".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

- * Para la ejecución de los nuevos desarrollos ordenados se delimita la "unidad de ejecución" discontinua **UE."43.1"** -"subunidades" "a" y "b"-, la cual se ejecutará por el sistema de "**cooperación**" ("reparcelación").

Otras posibles intervenciones se ejecutarán de forma "**asistemática**".

A.I.U. "43" (Cont.)

- * "Aprovechamiento medio" de la "unidad de ejecución" UE."43.1":
2.10 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 el resultado de las condiciones de "ordenanza" establecidas.
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * La totalidad de las obras de urbanización previstas se formulará a través de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación:

Obras de urbanización: * Ayuntamiento de Hondarribia.
- * 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

A.I.U. "44. LABREDER"

(SUPERFICIE: **42.168 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Desarrollo de una nueva zona residencial que responda a una tipología de "Edificación de Bajo Desarrollo", de carácter mixto, con una parte del mismo -dos tercios del "aprovechamiento" ordenado- bajo la modalidad "A.410 Edificación Unifamiliar Adosada", y, el resto, de acuerdo la tipología "A.400 (Común)" -"bloques" de dimensión limitada con jardín-.
- El desarrollo previsto incluye, asimismo, la ejecución -por el Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral- de un tramo -el otro afecta al Area "45. Larramendi"- del vial que deberá unir el extremo Oeste de "Mendebaleko Bidea", en su intersección con la "Carretera de Jaizkibel" sobre el antiguo pabellón de "Cartonajes Eder", con "Baserritar Etorbidea", terminando de configurar la nueva "ronda urbana" que debe reestructurar el sistema de accesos rodados al Area Urbana de Hondarribia.
- La dotación reglamentaria de "espacios libres", en la parte que específicamente se señala, se dispondrá en la implantación que se establece en la presente "Norma Particular", en la zona más proxima al Cementerio Municipal, con el objeto de crear una zona arbolada de "defensa" del mismo, y, en el entorno de la "glorieta" de intersección de "Mendebaleko Bidea" con la "Carretera de Jaizkibel".
- En el Area "44. Labreder", la asignación de los "aprovechamientos urbanísticos" proyectados y las cargas de urbanización a las distintas partes afectadas, se ajustará a lo establecido en el "convenio urbanístico" formulado entre el Ayuntamiento de Hondarribia y la propiedad de una parte del Area, con fecha 8 de Junio de 1.991, en el que se establecen condiciones específicas al respecto, y, a su "extensión" al resto del Area, actualmente en curso de formalización.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.410/44**
(Zona Residencial de Edificación Unifamiliar Adosada) (Superficie: **36.271 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.41 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **14.871 m²(t)**

A.I.U. "44" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": **8.50 m.** ("Fachadas" con "aleros" horizontales).
 - . "Retiros": **3.00 m.** Se autoriza de forma específica esta reducción. Sin embargo, la suma de los "retiros" en las dos "fachadas principales", deberá alcanzar 12.00 m. como mínimo.

- Tipología edificatoria:
 - * **2/3** del "aprovechamiento edificatorio" se adscribirán a la tipología de edificación **"a.410 Edificación Unifamiliar Adosada"** -"tamaño promedio mínimo: 125.00 m²(t)/viv.-".

El resto del "aprovechamiento", podrá desarrollarse de acuerdo con la tipología **"a.400 Edificación de Bajo Desarrollo"** (Común) -"tamaño promedio mínimo: 80.00 m²(t)/viv.-" si bien, en tal caso se deberá mantener el límite general de "tamaño promedio" mínimo establecido.

- * Condiciones particulares de uso:
 - Intensidad máxima del "uso de vivienda" ("Tamaño promedio" mínimo 125.00 m²(t)/viv.): **32.8 viv./Ha.** (119 viv.)

 - Aprovechamiento máximo a destinar a "usos comerciales" (Parcela "uso comercial" independiente): **500 m²(t)**

- **ZONA E.110/44** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **5.355 m²**)

- **ZONA E.120.44** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **542 m²**)

A.I.U. "44" (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)[¹"a.300"(V.P.P.)]/m²**
 - . "Aprovechamiento urbanístico" susceptible de apropiación por los particulares: * Se ajustará a las condiciones establecidas en el "convenio urbanístico" suscrito y en su prevista extensión a la totalidad del Area.
- Condiciones de programación: * El "**plan parcial**" se deberá formular en un plazo máximo de **cinco (5) años**, y **completarse el desarrollo** - terminación de la urbanización y solicitud de "licencia de edificación" de la totalidad de las construcciones- en un plazo máximo de **ocho (8) años**.
- Condiciones de financiación:

Vial de conexión entre "Mendebaleko Bidea" y "Baserritar Etorbidea":

* **Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral.**

La ejecución previa del desarrollo residencial propuesto, exigirá la ejecución del vial de referencia en el tramo correspondiente al Area - incluye la mitad de la "glorieta" que resuelve la intersección con la "Carretera de Jaizkibel"- como parte de la urbanización de la misma, con cargo a sus titulares.

⁽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. 1.40-

A.I.U. "44" (Cont.)

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

- Se asigna ese rango normativo a la disposición prevista para los "espacios libres", en el entorno del Cementerio Municipal, en el plano "2. Zonificación Global" de la presente "Norma Particular".
- "Línea de edificación" de las "carreteras"
 - . "Carretera de Jaizkibel": **18.00 m.** (Del límite exterior de la calzada)
 - . Vial de conexión entre "Mendebaleko Bidea" y "Baserritar Etorbidea": **9.00 m.** (Del límite exterior de la calzada)

III. PLANOS

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

A.I.U. "45. LARRAMENDI"

(SUPERFICIE: 66.663 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente basado en una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada" y, construcción de los terrenos vacantes o subedificados con similares características edificatorias.
- En lo que respecta al desarrollo de los terrenos vacantes existentes, se mantiene la vigencia del expediente de "Reforma del Plan Parcial de La Campiña (Parcelas 26, 32 y 31)", aprobado definitivamente con fecha 28 de Noviembre de 1.988, cuyas determinaciones de Zonificación Pormenorizada se recogen expresamente en el plano correspondiente de la presente "Norma Particular".

El resto de terrenos no edificados -resto de los pertenecidos de "Alkizenea"- podrán desarrollarse de forma directa a partir de las determinaciones de ordenación establecidas en la presente "Norma Particular".

- El primero de los desarrollos reseñados incluye la construcción del tramo final del vial que deberá unir "Baserritar Etorbidea" con "Mendebaleko Bidea" completando el trazado de la nueva "ronda urbana" de acceso al casco urbano de Hondarribia, el cual afecta asimismo al Area "44. Labreder" y, de un nuevo vial de acceso y servicio a las parcelas cuyo desarrollo se ordena, que se prolonga posteriormente hacia las Areas "44. Labreder" y "34. Muliarte".

El segundo terminará de realizar el siguiente tramo de éste último vial, hasta el límite con "Labreder", y ejecutar aceras y aparcamientos en "Katalin Erauso Kalea", en el tramo de esta calle al que da frente.

- Construcción de aceras y reordenación de la sección de viales en diversos puntos, la cual se condicionará en el caso de "Baserritar Etorbidea" a la previa apertura de la "ronda exterior" -"Mendebaleko Bidea" y prolongación del mismo.
- Los nuevos desarrollos citados,-el primero de ellos en ejecución ya en la actualidad- se definen como "unidades de ejecución" independientes.

A.I.U. "45" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/45**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **60.100 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **43.914 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio":
 - . "Edificabilidad de parcela":
(Excepto U.E. "45.1"):
0.25 m²(t)/m²(1)
 - . U.E. "45.1": * Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" autorizado por el "planeamiento pormenorizado" anteriormente vigente cuyo contenido se incorpora a las Normas.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
 - Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)⁽¹⁾**
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplan las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".
- **ZONA E.110/45** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **147 m²**)
- **ZONA E.120/45** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **6.416 m²**)

(1) Referida a la superficie de las parcelas privadas existentes en la actualidad.

(2) Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "45" (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.

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

Se asigna ese rango normativo al trazado del sistema viario local propuesto.

A.I.U. "45" (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):
 - Existente: **12.810 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo ⁽¹⁾: **11.823 m²(t)**
 - Total resultante: **24.633 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº):
 - Existente: **76 viv.**
 - Nuevo desarrollo (Estimado)⁽¹⁾: **43 viv.**
 - Total resultante: **119 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **19.8 viv./Ha.**

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización de la U.E."45.1":
 - . Tramo correspondiente del vial de unión de "Baserritar Etorbidea" con "Mendebaleko Bidea".
 - . Nuevo vial de acceso y servicio a las parcelas de la "unidad de ejecución".
- Urbanización de la U.E."45.2":

Tramo correspondiente del vial de servicio de la U.E."45.1", hasta el límite con el Area "44. Labreder", y aceras y aparcamientos en "Katalin Erauso Kalea", en el tramo de esta calle al que da frente la U.E."45.2".

⁽¹⁾ Se han considerado exclusivamente las parcelas "vacantes", no incluyéndose en la estimación la posible existencia de parcelas "subedificadas".

A.I.U. "45" (Cont.)

- Construcción de aceras y reordenación de la sección de viales en diversos puntos la cual se condicionará en el caso de "Baserritar Etorbidea" a la previa apertura de la "ronda exterior" -"Mendebaleko Bidea" y prolongación del mismo.

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:

- * Se mantiene la vigencia de la definición de la "unidad de ejecución" U.E."45.1" -"compensación"-, constituida por los terrenos afectados por el expediente de "Reforma del Plan Parcial de La Campiña", la cual se encuentra en la actualidad "en ejecución".

Asimismo se define la "unidad de ejecución" U.E."45.2", a desarrollar de igual modo por "compensación", delimitada en el plano "3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente "Norma Particular".

- * El resto de las acciones de edificación y urbanización que se produzcan en el Area se ejecutarán por "**actuación asistemática**".

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

- U.E."45.1":

- * El asignado por el expediente reparcelatorio incorporado a las presentes Normas.

- U.E."45.2":

0.25 m²(t)/m²

- * Condiciones de parcelación:

- * No se autorizan subdivisiones de las parcelas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o en las que la edificación existente y prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.

A.I.U. "45" (Cont.)

- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * La urbanización de la U.E."45.1" se ejecutará de acuerdo con las determinaciones del vigente "proyecto de urbanización".
 - * Asignación de responsabilidades de financiación (Urbanización U.E."45.1" y "45.2):
 - * Propiedad de las "unidades de ejecución".
 - * Edificios "catalogados":
 - * Programa de ejecución:
 - * Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por la "propiedad" se aplicarán de forma subsidiaria las condiciones y plazos establecidos para el Suelo Urbano por la legislación urbanística vigente.
- El resto de las obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".

H. Edificación Residencial Rural

H.18 "Caserío Larramendi"

IV. PLANOS

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

A.I.U. "46. MASTI"

(SUPERFICIE: **16.610 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de "Edificación Unifamiliar Adosada" existente y en ejecución.
- El desarrollo en ejecución incluye, asimismo, la reurbanización con un tratamiento de vial de "uso compartido" peatonal y rodado del vial que separa el Area del "Grupo Soroeta Berri" y la urbanización del paso peatonal previsto en el borde Este del Area, junto a las casas "Ikuski" y "Madalengain".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.410/46**
(Zona Residencial de Edificación Unifamiliar Adosada) (Superficie: **15.764 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **6.450 m²(t)**
 - "Edificabilidad zonal" (Estimada): **0.41 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **7.50 m.** ("Fachadas" con "aleros" horizontales).
 - . "Retiro": **5.00 m.**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - "Superficie de techo" por vivienda (Min^a): **150 m²(t)/viv.** Se autoriza la disposición adicional de 115 m²(t)/viv. "bajo rasante" con destino a "usos auxiliares" del "uso de vivienda".
- **ZONA E.120/46** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **846 m²**)

A.I.U. "46" (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.

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

Se asigna ese rango normativo al trazado del sistema viario local propuesto.

A.I.U. "46" (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": **6.450 m²(t)**
- . Viviendas (Nº): **43 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **27.2 viv./Ha.**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Se remiten a lo establecido en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso" de la presente "Norma Particular".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización de la "unidad de ejecución U.E. 46.2" que comprende la terminación con un tratamiento similar del vial que separa el Area del "Grupo Soroeta Berri", la urbanización del paso peatonal junto a las casas "Ikuski" y "Madalengain" y, otras obras complementarias.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

* Se delimitan dos "unidades de ejecución" -"U.E. 46.1" y "46.2"- que abarcan la totalidad del Area, a ejecutar por el "**sistema de compensación**" -ambas están ya ejecutadas en su totalidad-.

* Condiciones de parcelación:

* Se consolida la parcelación propuesta.

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

* Se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias", por iniciativa, de los titulares privados de la "unidad" pendiente de ejecución.

A.I.U. "46" (Cont.)

- * Asignación de responsabilidades de financiación (Urbanización):
- * Programa de ejecución:
- * Se asignan en cada caso a los propietarios particulares de las "unidades de ejecución".
- * Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que correspondan 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**
- 4. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "47. MADALEN AUZOA"

(SUPERFICIE: 19.947 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del conjunto residencial y comercial existente -el mismo constituye en la actualidad, junto con el Area "48. Portua" el "centro urbano" de Hondarribia-, configurado por las "casas de pescadores" del antiguo "Arrabal de La Magdalena", de origen medieval, que, en algunos casos han sido sustituidas por construcciones recientes que mantienen las mismas pautas tipológicas y de tratamiento exterior.

Se autorizarán exclusivamente intervenciones de rehabilitación de las construcciones existentes y, de sustitución de aquellas que no hayan sido catalogadas, debiendo respetarse y, reproducirse en su caso las características de tratamiento externo -volumetría, "perfil de edificación" y configuración de los elementos y materiales de fachada- de las construcciones originarias.

Se consolida, asimismo, de manera estricta la parcelación existente, quedando prohibidas las agrupaciones y segregaciones de parcelas y, la configuración básica de la urbanización de "San Pedro Kalea", incluyendo la disposición y características del arbolado -"plátanos"- y su morfología espacial, en la que se prohíbe la introducción de modificaciones relevantes -introducción de elementos construidos fijos u otras intervenciones similares.

- Con vistas a la materialización de los objetivos de preservación señalados se solicitará del Departamento de "Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la extensión a "Madalen Auzoa" de la calificación como "área de rehabilitación integrada" prevista para "Alde Zaharra", y, la consiguiente formulación del correspondiente "plan de rehabilitación integrada" que instrumente los mecanismos de inversión pública previstos para este tipo de ámbitos.
- Restricción del acceso y "aparcamiento" de vehículos -acceso regulado de "residentes" y "carga y descarga" de mercancías- y reurbanización como espacios de "uso compartido" -eliminación de bordillos- de "Santiago Kalea" y "San Pedro Kalea".

Esta intervención se deberá condicionar a la previa ampliación -construcción de "garajes"- de la dotación de "aparcamientos"; a la ordenación de su distribución modal -"residentes" / "visitantes"- y espacial y, a la adopción de medidas de regulación de su utilización temporal -medidas de gestión tipo "O.T.A." o similares- en el conjunto de "Portu Auzoa" y su entorno próximo -formulación opcional de un "Plan de ordenación del tráfico y el aparcamiento en Portu Auzoa".

A.I.U. "47" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.100/47 (Asentamiento Residencial Antiguo) (Superficie: **19.947 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal"
(Estimado): **25.692 m²(t)**

- "Edificabilidad zonal" (Estimada): **1.29 m²(t)/m²**

- 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 las condiciones de edificación 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 (Acciones de urbanización previstas) / PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia).**

A.I.U. "47" (Cont.)

- Condiciones de programación:
 - * **Formulación del "plan especial"** en un plazo máximo de **un (1) año**, remitiéndose al mismo la definición de las condiciones de programación del desarrollo de sus determinaciones.

A partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias se autoriza la realización de intervenciones de reurbanización dentro de los objetivos de ordenación establecidos en la presente "Norma Particular".

- Condiciones de financiación:
 - * No se proponen acciones de inversión de carácter general.
 - * 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 totalidad de las determinaciones básicas - Zonificación Pormenorizada, condiciones de regulación de la edificación en las parcelas y "parcelación"- de "ordenación pormenorizada" establecidas en el Area.

A.I.U. "47" (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): **19.019 m²(t)**
- . Viviendas (Nº): **227 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **111.1 viv./Ha.**

* Características de los
"usos terciarios"
("Usos comerciales"):

6.583 m²(t) (Incluyen "usos auxiliares" del
"uso de vivienda" -"garaje", "almacenes" y
otros-).

* Dotaciones:

- . "Espacios Libres":
 - Existentes ("San Pedro Kalea"): **3.470 m²**
 - Proyectados (Peatonalizaciones
de "San Pedro Kalea" y
"Santiago Kalea"): **3.930 m²**
 - Total: **7.400 m²**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

- Se consolida la parcelación existente.
- En los casos de "sustitución" de edificaciones el Ayuntamiento establecerá la aplicación de las "condiciones de edificación" establecidas en el artículo "3.2.1.2" de las presentes "Normas Urbanísticas", o, alternativamente, la reproducción del tratamiento exterior de la edificación sustituida.
- Se autoriza la disposición de "garajes" exclusivamente en los edificios con fachada principal a "Santiago Kalea", con acceso desde dicha calle.

A.I.U. "47" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reurbanización como espacios de "uso compartido" rodado / peatonal - repavimentación, eliminación de bordillos y amueblamiento- de "Santiago Kalea" y "San Pedro Kalea".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
- * "Actuación asistemática".
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
- * La totalidad de las obras de urbanización previstas se formulará a través de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación:
- * **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 eventual participación en dicha financiación por otras Administraciones, dado el interés histórico, cultural y ambiental del Area.
- * Edificios "catalogados":

G. Edificación Religiosa

G.8 Ermita de la Magdalena (Restos)

I. Edificación Residencial Urbana

- . I.103 Casa "Solados-Samo" San Pedro Kalea, 19
- . I.104 Casa "Zeria" San Pedro Kalea, 23
- . I.105 Casa San Pedro Kalea, 39
- . I.106 Casa San Pedro Kalea, 41
- . I.107 Casa Madalen Karrika, 6-8
- . I.108 Casa Santiago Kalea, 41

A.I.U. "47" (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**

A.I.U. "48. PORTUA"

(SUPERFICIE: 47.604 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial y comercial existente, configurado por un "ensanche" de la segunda mitad del siglo pasado, que, junto con el Area "47. Madalen Auzoa", constituye en la actualidad el "centro urbano" de Hondarribia. En él, "San Pedro Kalea", que separa ambas Areas, es el elemento urbano más relevante, por su significación, riqueza ambiental, e intensidad de la actividad urbana acogida.
- Con independencia de posibles acciones "no urbanísticas" -Plan "Bidasoa 93"- de revitalización y mejora de la estructura comercial del conjunto de "Portu Auzoa", se propone, asimismo, como objetivo prioritario que deberá incidir fundamentalmente en ese aspecto, la mejora de la cualificación ambiental y la reurbanización de las calles y espacios públicos del Area. La misma, se deberá basar en la progresiva restricción del tráfico y aparcamiento de vehículos en la zona una vez que la nueva estructura viaria proyectada -construcción de "Mendebaleko Bidea" y apertura completa de "Donosti Kalea"- se desarrolle; se disponga de una dotación adecuada de "aparcamientos" y "garajes" en su periferia inmediata; y, se instrumenten medidas adecuadas de gestión globalizada de los mismos -restricción del acceso y "aparcamiento" de vehículos externos, acceso regulado de vehículos de "residentes" y "carga y descarga" de mercancías, tratamiento de "Santiago Kalea" y "San Pedro Kalea" como espacios de "uso compartido" por peatones y vehículos-.

Esta intervención se deberá condicionar a la previa ampliación -construcción de "garajes"- de la dotación de "aparcamientos"; a la ordenación de su distribución modal -"residentes" / "visitantes"- y espacial y, a la adopción de medidas de regulación de su utilización temporal -medidas de gestión tipo "O.T.A." o similares- en el conjunto de "Portu Auzoa" y su entorno próximo -formulación opcional de un "Plan de ordenación del tráfico y el aparcamiento en Portu Auzoa"-.

- Las intervenciones de renovación y sustitución de la edificación deberán mantener las pautas tipológicas del "ensanche" -edificación "entre medianeras", "fondo", "altura", y "perfil de edificación" uniformes, y, fachadas planas, con "huecos" verticales, entre otras-, de acuerdo con las determinaciones del expediente de "Normas Complementarias y Modificación de elementos del Plan General referido a los Polígonos 29.a, 29.b y, 32 (La Marina)", aprobado definitivamente con fecha 31 de Agosto de 1.989, cuyo contenido específicamente propositivo se integra, con algunos reajustes de escasa relevancia, en las presentes Normas⁽¹⁾.
- Construcción de un "garaje" en el subsuelo de "Butron Pasealekua" -dos plantas- que, con una capacidad total de unas 600 plazas y, unido a los otros ya construidos o previstos, asimismo, en otras Areas de "Portu Auzoa" y su entorno -"Ama Guadalupekoa Ikastetxea"; Area "30. Bretxa Azpia" (220 plazas); Area "41. Iturriberrri" (170 plazas); Area "49. Kaizarra" (≈400 plazas) y, "Jesus Aurra Ikastetxea" en el Area "51. Itxas Argi Kalea" (200 plazas)- debe permitir resolver adecuadamente las demandas de este tipo de dotación existentes y futuras, incluyendo, la posible disposición de plazas de "uso público", "en rotación", si este tipo de demanda llegara a ser suficiente para garantizar la viabilidad financiera de su explotación.

⁽¹⁾ Se excluyen de la "catalogación" "Villa Alta", ya demolida, y la casa situada en San Pedro Kalea, 6.

A.I.U. "48" (Cont.)

- Construcción del "Colector General Irun / Hondarribia", que recorre "Zuloaga Kalea" en un tramo de "tubería de presión", a partir de la "estación de bombeo" prevista en "Kaizarra".
- Dentro de la reordenación del sistema viario propuesta en el Area, se dispondrá el "carril-bici" Irun / Hondarribia a lo largo de "Matxin de Artzu Kalea" e "Itxas Argi Kalea".
- 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. de la "ribera"-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.200/48** (Zona Residencial de Ensanche) (Superficie: **37.614 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **95.930 m²(t)**
- "Edificabilidad zonal" (Estimada): **2.50 m²(t)/m²**

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

* El "aprovechamiento edificatorio" se ajustará en cada parcela a las condiciones de regulación particularizada de la forma de la edificación establecidas, incluyendo las determinaciones de conservación obligatoria de las construcciones o elementos "catalogados".

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

. Edificios "catalogados":

* Se aplicarán las condiciones establecidas en los artículos 50, 52 y 55 del expediente de "Normas Complementarias y Modificación de elementos del Plan General referido a los Polígonos 29.a, 29.b y, 32 (La Marina)".

A.I.U. "48" (Cont.)

. "Parcelas a.200"
(No "catalogadas"):

- "Perfil de edificación": **IV(b) / II**
- "Altura de edificación":
 - . Variante "A"
(Edificios con frente a
"Butron Pasealekua"): **13.80 m.⁽¹⁾**
 - . Variante "B"
(Resto de las
"Parcelas a.200"): **13.25 m.⁽¹⁾**

- **ZONA E.120/48** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **9.990 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" a cargo de "Txingudiko Urak".

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

- Se asigna ese rango normativo a la morfología básica de la edificación residencial y a la "parcelación" existentes, que se propone consolidar en las condiciones que se establecen en la presente "Norma Particular".
- "Zona de servidumbre" de la "ribera del mar" ("Estuario del Bidasoa"): **20.00 m.**

⁽¹⁾ Las "alturas de edificación" señaladas adecuán a los criterios de medición establecidas en el presente documento, las "alturas" propuestas -13.35 m. y 12.80 m. respectivamnete- por el expediente de "Normas Complementarias y Modificación de elementos del Plan General referido a los Polígonos 29.a, 29.b y 32 (La Marina)".

A.I.U. "48" (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):

- Existente: **72.980 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo: **1.600 m²(t)**
 - Total resultante: **74.580 m²(t)**

- . Viviendas (Nº):

- Existente: **702 viv.**
 - Nuevo desarrollo (Estimado): **48 viv.**
 - Total resultante: **750 viv.**

- . Intensidad del "uso residencial": **199.4 viv./Ha.**

- * Características de los "usos terciarios":

- . "Usos comerciales":

- Parcela "c.000/48.1"
("La Hermandad"): **388 m²(t)**
 - Parcelas "a.200"
("Plantas bajas"): **17.012 m²(t)** (Incluyen un proporción relevante de "usos auxiliares" de las viviendas)
 - Total resultante: **17.400 m²(t)**

- . "Uso hotelero"
("Hotel Jauregi" -parcela "a.200"): **2.050 m²(t)**

- . Total "usos terciarios": **19.450 m²(t)**

A.I.U. "48" (Cont.)

* Dotaciones:

"Espacios Libres":

- "f.110/48.1" ("Butron Pasealekua"): **6.200 m²**
- "f.110/48.2"
("San Cristobal Plaza"): **470 m²**
- "f.110/48.3"
(Peatonalización "San Pedro Kalea"): **1.790 m²**
- Total: **8.460 m²**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se consolida la "parcelación" existente en las condiciones establecidas en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso" de la presente "Norma Particular".
- 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".
- Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, los edificios "catalogados" quedan adcritos al régimen de edificación definido en los artículos 50, 52 y 55 del expediente de "Normas Complementarias y Modificación de elementos del Plan General referido a los Polígonos 29.a, 29.b y, 32 (La Marina)", la vigencia de los cuales se mantiene.
- En las intervenciones de "sustitución" de las edificaciones, y, con carácter subsidiario cuando se intervenga sobre los edificios "catalogados", serán de aplicación las "condiciones de edificación" establecidas en el artículo 3.2.1.2. del presente documento.
- No se autoriza la implantación de "garajes" en las "plantas bajas".
- 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. "48" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Actuaciones de reurbanización resultantes de las propuestas de peatonalización, creación de "carril-bici" y reordenación del tráfico y el aparcamiento, realizadas.
- Construcción del "colector general Irun / Hondarribia" a lo largo de "Zuloaga Kalea".

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * Edificios "fuera de ordenación":
 - * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - * Edificios "catalogados":
- * **"Actuación asistemática"**.
 - * Los señalados en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación" de la presente "Norma Particular".
 - * La totalidad de las obras de urbanización previstas se formulará a través de "proyectos de obras ordinarias".
 - * **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 eventual participación en dicha financiación por otras Administraciones, dado el interés histórico, cultural y ambiental del Area.

D. Edificación Pública

D.8 Cofradía de Mareantes de San Pedro. Zuloaga Kalea.

I. Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX)

- . I.109 Casa San Pedro Kalea, 13
- . I.110 Casa San Pedro Kalea, 14
- . I.111 Casa San Pedro Kalea, 16

A.I.U. "48" (Cont.)

I. Edificación Residencial Urbana
(Anterior al Siglo XX) (Cont.)

- . I.112 Casa San Pedro Kalea, 18
- . I.113 Casa San Pedro Kalea, 20
- . I.114 Casa San Pedro Kalea, 22
- . I.115 Casa San Pedro Kalea, 24
- . I.116 Casa San Pedro Kalea, 26
- . I.117 Casa San Pedro Kalea, 32
- . I.118 Casa San Pedro Kalea, 34
- . I.119 Casa San Pedro Kalea, 36
- . I.120 Casa San Pedro Kalea, 38.
- . I.121 Casa Zuloaga Kalea, 10
- . I.122 Casa Zuloaga Kalea, 12
- . I.123 Casa Matxin de Artzu K., 10
- . I.124 Casa Matxin de Artzu K., 12
- . I.125 Casa Itxas Argi Kalea, 6
- . I.126 Casa Itxas Argi Kalea, 12
- . I.127 Casa Itxas Argi Kalea, 10
- . I.128 Casa "Etxe Alai" Butron Pasealekua, 6

J. Edificación Residencial Contemporánea

J.6 Casas Zuloaga Kalea, 2, 4 y 6
(Regionalismo Nevasco.
Fedez. Casadevante 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 por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano.

IV. PLANOS

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

A.I.U. "49. KAIZARRA"

(SUPERFICIE: 21.440 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- El Area está afectada parcialmente por la "zona portuaria" adscrita al Gobierno Vasco - Departamento de Obras Públicas y Transportes-, y, perteneciente al "dominio público marítimo-terrestre".

Forman parte de ella, además, los terrenos del denominado "Astillero", anteriormente parte de la citada "zona portuaria" -objeto anteriormente de una "concesión" administrativa hoy desaparecida- sobre los que se sitúan las casas "Patxiluke" y "Villa Eugenia".

- Se propone la reordenación del Area -para lo que se formulará un "plan especial"- a partir de las nuevas premisas que sobre su utilización futura se deducen del completo desarrollo previsto de la nueva dársena pesquera de "Kai Berria" -éste deberá incluir instalaciones como la "lonja" y el "carro varadero" que sustituirán a las existentes en la actualidad en "Kaizarra"-.

Esta situación, aun cuándo la actividad pesquera en "Kaizarra" se mantenga como zona de atraque, maniobra y almacenamiento, lleva a una mayor importancia en la misma de los usos de ocio y expansión -"paseo" y "estancia"- ligados a los "usos comerciales" y de "hostelería" existentes en "Portu Auzoa" y a los que previsiblemente se dispondrán en los locales de "planta baja" de las construcciones residenciales proyectadas en los terrenos del "Astillero", aconsejando la reconsideración de sus actuales condiciones de ordenación.

- Un elemento fundamental de la nueva ordenación propuesta deberá ser la prolongación de "Butron Pasealekua" hasta su conexión con la antepuerta de "La Venta" -posteriormente, si se decidiera la eliminación del "carro varadero" podría prolongarse en línea recta hasta "Bidasoa Kalea"- la cual podrá ejecutarse de forma directa, sin el requisito de la previa formulación del "plan especial" requerido para el desarrollo del Area.

Esta conexión completará un andén peatonal continuo en todo el frente urbano al Estuario de Txingudi y, pondrá en valor los espacios públicos resultantes en el Area, que, con una posición central en el conjunto de un núcleo de intensa actividad urbana como es "Portu Auzoa", en la actualidad resultan infrautilizados y ambientalmente marginados por su deficiente accesibilidad y la pobreza de su tratamiento espacial y arquitectónico.

- En los terrenos del "Astillero", en consonancia con las condiciones de propiedad privada que en ellos se dan, se propone un desarrollo residencial, con unas condiciones de "perfil edificatorio" similares a las que se autorizan en el Area "48. Portua", previéndose la consolidación de la casa "Patxiluke" y la configuración e una "plaza porticada" abierta al Estuario y al nuevo "paseo" proyectado.

En ella se deberá disponer un acceso peatonal directo en "porche" hacia el paso público existente en el edificio de "La Hermandad", permitiendo así una adecuada relación con "San Pedro Kalea" donde se producen en la actualidad los niveles de actividad y uso peatonales más intensos en el conjunto de "Portu Auzoa". Se autoriza, asimismo, la ocupación completa del subsuelo con destino a "garajes".

A.I.U. "49" (Cont.)

- En los terrenos calificados como "zona portuaria", se deberá mantener su funcionalidad como tal, en las condiciones que determine el Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, dentro de los objetivos de intervención planteados en las presentes Normas.

En concreto la "lonja" existente -"La Venta"- una vez finalizada la construcción de la nueva "lonja" en ejecución en "Kai Berria", se destinará a usos "náutico-pesqueros" y de "equipamiento comunitario".

En esta "zona", además de la construcción del "paseo" citada, se plantean los siguientes objetivos:

- . Posible disposición de un "garaje" en subsuelo -se autorizan dos plantas- de "uso privado" -"residentes"- o "público" -"rotación"- cuyas soluciones constructivas y de acceso se coordinarán -en su caso- con el que se deberá prever en los terrenos del "Astillero".

En el caso de que se opte por una solución de ocupación completa del subsuelo se estudiará preferentemente la disposición de los accesos desde "Bidasoa Kalea" con el objeto de evitar el impacto del tráfico generado sobre "Matxin de Arzu Kalea".

- . "Peatonalización" de los "espacios libres" del Area -una vez construido el "garaje" citado-.
- . Consolidación de los edificios de la "Casa del Mar" y la "Parroquia de Santa María Magdalena".
- . Construcción de una nueva "casa de salud" junto a la "Casa del Mar", o, ampliación de ésta para alojar dichos servicios.
- Afecta también al Area el "colector general Irun-Hondarribia", y, como parte del mismo una "estación de bombeo", situada en un edificio exento que se localiza junto a la "fachada" Este de la iglesia.
- El Area, y, en concreto la "Zona Residencial A.200/49", resulta afectada por la "zona de protección" de la "ribera del mar" -"Estuario del Bidasoa"- en su configuración actual.

Sin embargo, al ejecutarse la propuesta prolongación del "Paseo de Butrón", que desplazará la "ribera" en ese punto 20.00 m., dicha afección se eliminará.

A.I.U. "49" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/49 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **2.712 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal": **1.25 m²(t)/m²**
- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado. Incluso edificio consolidado): **3.390 m²(t)**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV(b) / II**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**

- ZONA E.300/49 (Zona Portuaria / S.G.) (Superficie: **18.728 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal":
 - * Su determinación se remite al "plan especial", en base al resto de las condiciones de edificación establecidas en la presente "Norma Particular".
- "Ocupación zonal" máxima "sobre rasante": **20%**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV(b) / II**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**

* Condiciones particulares de uso:

- "Uso autorizado":
 - * **"Garaje"** (De "3^a" y "4^a" categoría" y, de "uso público" o de "uso privado", y no ligado a los "usos portuarios").

A.I.U. "49" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **P.E.R.I. (Iniciativa: Ayuntamiento de Hondarribia / Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).**
- Condiciones de programación: * **Formulación del "estudio de detalle" en un plazo máximo de **un (1) año**, remitiéndose al mismo la definición de las condiciones de programación del desarrollo de sus determinaciones.**
- Condiciones de financiación: * **La intervención de prolongación del muro de "ribera" se financiará, por las Administraciones competentes en las condiciones que en su momento se establezcan.**

A.I.U. "49" (Cont.)

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

Se asigna ese rango normativo a las siguientes determinaciones:

- Consolidación de los edificios "Casa Patxiluke", "Casa del Mar" y "Parroquia de Santa María Magdalena".
- Disposición de la prolongación de "Butron Pasealekua" hasta la antepuerta de "La Venta" con un anchura de 20.00 m..
- Disposición, en la "Zona A.300/49", de un "area peatonal" con una superficie mínima de 1.100 m² -podrá sustituirse por un espacio no edificado sobre rasante y sujeto a servidumbre de "uso público" en superficie en el caso de que se ocupe el subsuelo por "garajes"- configurando una "plaza porticada" abierta y, en contiguidad directa con la prolongación de "Butron Pasealekua". Se dispondrá, asimismo, un acceso público directo en "porche" a dicha "plaza" desde el paso público existente en el edificio de la "Hermandad de Pescadores".

- Elementos "catalogados":

E. Elementos Singulares

E.8 Muelle de "Kaizarra"

J. Edificación Residencial Contemporánea

J.7 "Casa Patxiluke" (Racionalismo.
Cánovas del Castillo Arqto.)

III. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACIÓN
2. ZONIFICACION GLOBAL
3. ORDENACION PORMENORIZADA

A.I.U. "50. ARRANTZALE AUZOA"

(SUPERFICIE: 9.838 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente. No se autorizan nuevos desarrollos edificatorios.
- Restricción del acceso y "aparcamiento" de vehículos -acceso regulado de "residentes" y "carga y descarga" de mercancías- y reurbanización como espacios de "uso compartido" -eliminación de bordillos- de los viales de circulación rodada existentes.

Dicha restricción se deberá condicionar a la ampliación -construcción de "garajes"- de la dotación de "aparcamientos", a la ordenación su distribución modal -"residentes" / "visitantes"- y su utilización temporal -medidas de gestión tipo "O.T.A." o similares- en el conjunto de "Portu Auzoa" y su entorno próximo, de forma que se garantice un servicio adecuado al Area-"Plan de ordenación del tráfico y el aparcamiento en Portu Auzoa".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/50** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 9.838 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **6.508 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 las condiciones de edificación de la construcción existente.

A.I.U. "50" (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. |

A.I.U. "50" (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): **6.146 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº): **60 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **64.0 viv./Ha.**
 - * Características de los "usos terciarios" ("Usos comerciales"):**362 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se ajustarán a lo establecido en el plano "3. Condiciones de detalle de edificación, dominio y uso" de la presente "Norma Particular".
- Se aplicarán asimismo las "condiciones de edificación" establecidas en el artículo "3.2.1.2" de las presentes "Normas Urbanísticas".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reurbanización como espacios de "uso compartido" rodado / peatonal - repavimentación, eliminación de bordillos y amueblamiento- de los viales de circulación rodada existentes.

A.I.U. "50" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución: "Actuación asistemática".
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * La totalidad de las obras de urbanización previstas se formulará a través de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación de las obras de urbanización: * **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).
- * Edificios catalogados: **J. Edificación Residencial Contemporánea**
J.8 "Poblado de Pescadores.(Regionalismo. Murugarren 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 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. "51. ITXAS ARGI KALEA"

(SUPERFICIE: 7.558 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, que responde a una tipología de "Edificación Abierta" sobre parcela privada aneja. No se prevén desarrollos residenciales adicionales ni intervenciones de nueva urbanización.
- Asimismo, se consolida el "centro escolar" existente -"Jesus Haurra Ikastetxea"-, al que se asignan las mismas condiciones generales de "aprovechamiento edificatorio" que al resto de las parcelas de "uso residencial" del Area. En este caso se consolida, asimismo, el "garaje" de unos 200 "plazas", construido en el subsuelo de la "parcela", y, no adscrito al "uso escolar".
- No se plantean intervenciones de "nueva edificación" o "urbanización".
- Afecta al Area la construcción del "colector general Irun-Hondarribia", que recorre "Itxas argia Kalea", en un tramo de "tubería de presión", procedente de la "estación de bombeo", situada en el Area "49. Kaizarra".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.300/51** (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 6.715 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **8.676 m²(t)**
- "Edificabilidad de parcela": **1.00 m²(t)/m²(p)**.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV(b) / II**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m. / m.**
 - . "Retiros":
 - Frente a "Itxas Argi Kalea": **5.00 m.**
 - "Alineaciones de parcela" restantes: **3.00 m.**
 - . "Ocupación de parcela" max^a.: **40%**

A.I.U. "51" (Cont.)

- Se consolidan las construcciones existentes que no cumplimenten las condiciones de "edificación" establecidas.
- * Condiciones particulares de edificación y uso
Parcela "g.000/51.1" ("Jesus Haurra Ikastetxea"):
 - . "Retiro":
 - * En el lindero Sur de la parcela, se autoriza que la construcción se adose a la "medianera" existente en la edificación que ocupa la "parcela" colindante -Area "48. Portua"-.
 - . "Ocupación de parcela bajo rasante": **100%**
 - . Condiciones de uso:
 - * Se califica como "**Centro Escolar**" - parcela "g.000/51"- y se autoriza en ella la implantación de "garajes" de "uso privado", no adscritos de forma específica a los usos de "equipamiento escolar" de la parcela.
- **ZONA E.120/51** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **843 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. "51" (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): **5.241 m²(t)**
- . Viviendas (Nº): **38 viv.**
- . Intensidad del "uso de vivienda": **56.6 viv./Ha.**

* Características de los "usos terciarios":

"Usos comerciales": **626 m²(t)**

* Dotaciones:

Parcela "g.000/51.1"
("Jesus Haurra Ikastetxea" / Titularidad "privada"):

- Superficie: **3.127 m²**
- "Aprovechamiento edificatorio"
(Estimado): **3.435 m²(t)**

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reordenación de la acera en el frente de "Jesus Haurra Ikastetxea" a "Itxas Argi Kalea", con objeto de mejorar las condiciones de estacionamiento de los autobuses escolares.

A.I.U. "51" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- | | |
|--|---|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática" . |
| * Condiciones de parcelación: | * Se consolida la "parcelación" existente. |
| * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: | * Las obras previstas en el frente de la parcela de "Jesus Haurra Ikastetxea" a "Itxas Argi Kalea" se tramitarán como "obras complementarias" de la edificación en la remodelación proyectada de dicha edificación. |
| * Asignación de responsabilidades de financiación de la urbanización: | * Las obras previstas se financiarán por la propiedad de "Jesus Haurra Ikastetxea". |
| * Programa de ejecución: | * Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los particulares 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**

A.I.U. "52. DOMINGOTXONEA"

(SUPERFICIE: **54.780 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se mantienen en su integridad las determinaciones de ordenación establecidas en el "Plan Parcial del Polígono 34 (Norte)", formulado y tramitado al amparo del Plan General anteriormente vigente -"aprobación definitiva" por la Diputación Foral con fecha 21 de Enero de 1.987 - y cuya delimitación coincide íntegramente con la del Area "51. Domingotxonea".
- Dado que se ha ejecutado ya la totalidad de la urbanización prevista, el Area se clasifica como Selo Urbano.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.500/52** (Zona Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: **44.260 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Edificabilidad zonal" **0.25 m²(t)/m²**
- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **11.065 m²(t)**
- Condiciones de parcelación (Superficie min^a): **1.000 m²(p)**
- 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.**
 - . "Ocupación de parcela" max^a.: **25%**

* Condiciones particulares de uso:

- Nº de viviendas autorizado en las parcelas: **1 viv./ 1.000 m²(p)**

A.I.U. "52" (Cont.)

- **ZONA G.000/52** (Zona de Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: **10.520 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación: * Se consolidan las construcciones existentes autorizándose ampliaciones hasta un 15% del "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - * Condiciones particulares de uso:
 - "Uso característico": * "**Cementerio**" (Ayuntamiento de Hondarribia).
 - "Usos autorizados": * "**Vivienda**" (Como "uso auxiliar" del "Cementerio").
 - "Usos prohibidos": * Todos los demás.

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 del Polígono "34 Norte").**
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Subsidiarias.
- Condiciones de financiación: * Las obras que eventualmente se realicen en el Cementerio Municipal y su entorno -parcela "g.000/52.1"- serán a cargo del Ayuntamiento de Hondarribia.

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

Se asigna ese rango normativo a la disposición de la dotación de "espacios libres", en el entorno del Cementerio Municipal, y al trazado básico del sistema viario, incluyendo la previsión de la posible prolongación futura hacia el Oeste -parte alta de la ladera, hacia los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable-, del vial proyectado que bordea el Area por el lindero Sur de la parcela del "Instituto de Hondarribia".

A.I.U. "52" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

- Se mantiene la vigencia a todos los efectos del "Plan Parcial del Polígono 34 (Norte)", 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.

- Características de la ordenación:

- * Características del "uso de vivienda":

- Superficie de "Parcelas a.500": **34.104 m²(p)**

- Aprovechamiento edificatorio:

- . Existente: **948 m²(t)**

- . Nuevo desarrollo: **10.055 m²(t)**

- . Total: **11.003 m²(t)**

- Viviendas (Nº):

- . Existentes: **3 viv.**

- . Proyectadas: **28 viv.**

- . Total: **31 viv.**

- Intensidad del "uso de vivienda": **7.0 viv./Ha.**

- * Dotaciones:

- "Jardines f.110": **4.887 m²**

- Edificios "catalogados":

H. Edificación Residencial Rural

H.19 Caserío "Domingotxonea"

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION
2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "53. BASERRITAR ETORBIDEA"

(SUPERFICIE: 235.405 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente basado en una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada" y, construcción de las parcelas vacantes o subedificadas con similares características edificatorias.
- Se mantiene la vigencia de los expedientes de "Estudio de Detalle de las parcelas 52, 126 y 56 (La Campiña)", aprobado "definitivamente" con fecha 5 de Diciembre de 1.989, y pendiente parcialmente de ejecución; y de "Modificación del Plan Parcial de La Campiña en el ámbito de las parcelas nº41 y 39", actualmente en tramitación, cuyas determinaciones de Zonificación Pormenorizada se recogen expresamente en el plano correspondiente de la presente "Norma Particular".
- Se proyectan las siguientes intervenciones de mejora en el trazado de "Baserritar Etorbidea":
 - . Conexión con el nuevo vial de acceso al casco urbano -"Mendebaleko Bidea"- a través del vial, asimismo de nuevo trazado, previsto en las Areas "44. Labreder" y "45. Larramendi" como prolongación de "Baserritar Etorbidea". Dicha conexión, en el ámbito del Area que nos ocupa, exige la demolición del caserío "Torrea", afectando a la totalidad de la parcela sobre la que éste se sitúa, por lo que se establece su ejecución por "expropiación". Dado que en ese punto confluyen, asimismo, "Gabriel Aresti Kalea" -acceso al Cementerio-, la prolongación hacia el Sur de "Baserritar Etorbidea", "Mourlane Mitxelena Kalea" y el nuevo acceso proyectado a las parcelas "13", y "19" de este Area, la intersección se resuelve con una solución de "glorieta abierta" relativamente compleja, que organiza y separa, dentro de lo posible, los encuentros de los elementos viarios citados.

Esta intervención resulta fundamental para completar el nuevo "distribuidor" del tráfico de acceso al Area Urbana que elimina el tránsito de los vehículos que acceden a la Playa, al puerto de "Kai Berria" -y en su caso al nuevo puerto deportivo- y a esta Area, a través de "Portu Auzoa".

- . Rectificación de la curva y del "cambio de rasante" de visibilidad reducida existentes junto al caserío "Izenea", los cuales exigirán la demolición del mismo, que ya proponía el "Plan Parcial de La Campiña". Dicha demolición se y la correspondiente cesión obligatoria de los terrenos necesarios, se imputa al desarrollo de la parcela sobre la que se sitúa el citado caserío -resto de la parcela "82" del Pº15 del "Plan Parcial de La Campiña"-.

En el caso de incumplimiento de los plazos de ejecución establecidos, el Ayuntamiento de Hondarribia podrá determinar la ejecución de dichas previsiones por "expropiación".

- . Nuevo acceso al Area "58. Errekabea" que incluirá la eliminación del acceso actual a "Villa Itxas Mendi" y parcelas colindantes, mejorando sus condiciones. El mismo se ejecutará como parte de las obras de urbanización del Area citada.
- . Rectificación de la intersección con "Higer Bidea" afectando a la parcela de "Villa Beñacantil". Dicha afección se resolverá por "expropiación".

A.I.U. "53" (Cont.)

La totalidad de las acciones citadas - con excepción del acceso al Area de "Errekabea"- se ejecutarán por iniciativa del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral, sin perjuicio de los acuerdos que dicho Departamento pudiera establecer con el Ayuntamiento de Hondarribia para la materialización de las intervenciones expropiatorias necesarias.

- Se deberán urbanizar los ámbitos afectados por las intervenciones de "nuevo desarrollo" previstas en los expedientes de planeamiento reseñados, que, en el caso del primero de ellos, incluirá la reurbanización del vial de acceso al Area "52. Domingotxonea" y al "Instituto de Hondarribia".
- No se proponen otras intervenciones de nueva urbanización.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.400/53
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **149.512 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **43.914 m²(t)**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - . "Edificabilidad de parcela": **0.25 m²(t)/m²(¹)** (Se excluyen las parcelas incluidas en los expedientes de planeamiento cuyas determinaciones se incorporan a las presentes Normas, en las que el "aprovechamiento edificatorio" autorizado se referirá a lo establecido en los mismos).
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**

(¹) Referida a la superficie de las parcelas privadas existentes en la actualidad.

A.I.U. "53" (Cont.)

- Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)⁽¹⁾**

- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".

- **ZONA E.110/53** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **13.033 m²**)

- **ZONA G.000/53.1**
(Zona de Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: **35.185 m²**)

- * Condiciones particulares de edificación:
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" ("Edificabilidad de parcela"): **0.35 m²(t)/m²(p)**

 - "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **12.314 m²(t)**

 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **13.50 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**

- * Condiciones particulares de uso:
"Uso característico": * EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (Albergues Juveniles).

- **ZONA G.000/53.2**
(Zona de Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: **37.675 m²**)

- * Condiciones particulares de edificación:
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" ("Edificabilidad de parcela"): **0.35 m²(t)/m²(p)**

 - "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **13.186 m²(t)**

⁽¹⁾ Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "53" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": **10.50 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
- * Condiciones particulares de uso:
 - "Uso característico": * **EQUIPAMIENTO ESCOLAR.**

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 intervenciones previstas en "Baserritar Etorbidea" -"Carretera Local E.110/53-, con excepción de las que expresamente se asignan a desarrollos de "iniciativa particular", se ejecutarán por iniciativa y financiación del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, sin perjuicio de los acuerdos que dicho Departamento pudiera establecer con el Ayuntamiento de Hondarribia para la materialización de las intervenciones expropiatorias necesarias.

* El resto de las acciones de inversión que pudieran producirse en los demás elementos existentes en el Area a los que se asigna el carácter de "sistema general" se realizarán con cargo a las administraciones o entidades titulares de los mismos.

A.I.U. "53" (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 de los "usos residenciales":

. "Aprovechamiento edificatorio" (Estimado):

- Existente:	38.130 m²(t)	
- "Fuera de ordenación":		834 m²(t)
- Nuevo desarrollo ⁽¹⁾ :		6.138 m²(t)
- Total resultante:		43.434 m²(t)

. Viviendas (Nº):

- Existente:	219 viv.	
- "Fuera de ordenación":		2 viv.
- Nuevo desarrollo (Estimado) ⁽¹⁾ :		49 viv.
- Total resultante:		266 viv.

. "Residencia colectiva"
(Parcela "a.400/53.18): **1 resid. (1.204 m²[t])**

. Intensidad del "uso residencial": **18.5 viv./Ha.**

* Características de los "usos terciarios"
("Usos comerciales"):

. Parcelas "a.400/53.9"
("Restaurante Abarka")
y "a.400/53.22" ("Bar Antonio"): **480 m²(t)**

⁽¹⁾ Se han considerado exclusivamente las parcelas "vacantes", no incluyéndose en la estimación la posible existencia de parcelas "subedificadas".

A.I.U. "53" (Cont.)

* Dotaciones:

. Parcela "g.000/53.1" (Colonia Infantil "D^a Blanca de Navarra"):

- Superficie: **16.012 m²**
- "Aprovechamiento edificatorio":
 - . Existente: **4.603 m²(t)**
 - . Nuevo desarrollo autorizado: **1.001 m²(t)**
 - . Total autorizado: **5.604 m²(t)**

. Parcela "g.000/53.2"
(Alberge Juvenil "Juan Sebastián Elcano"):

- Superficie: **19.173 m²**
- "Aprovechamiento edificatorio":
 - . Existente: **5.147 m²(t)**
 - . Nuevo desarrollo autorizado: **1.564 m²(t)**
 - . Total autorizado: **6.711 m²(t)**

. Parcela "g.000/53.3"
(Pedro Aginagalde Ikastola):

- Superficie: **9.655 m²**
- "Aprovechamiento edificatorio"
(Existente): **3.422 m²(t)**
- Condiciones particulares de uso:* **"Equipamiento escolar"** (Enseñanza preescolar y primaria. Titularidad: Ayuntamiento de Hondarribia).

. Parcela "g.000/53.4"
(Instituto de Hondarribia):

- Superficie: **28.020 m²**
- "Aprovechamiento edificatorio":
 - . Existente: **4.686 m²(t)**
 - . Nuevo desarrollo autorizado: **5.078 m²(t)**
 - . Total autorizado: **9.764 m²(t)**
- Condiciones particulares de uso:* **"Equipamiento escolar"** (Enseñanza secundaria. Titularidad: Ayuntamiento de Hondarribia).

A.I.U. "53" (Cont.)

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Intervenciones de mejora en el trazado de "Baserritar Etorbidea":
 - . Conexión con el nuevo vial de acceso al casco urbano -"Mendebaleko Bidea"- a través del vial, asimismo de nuevo trazado, previsto en las Areas "44. Labreder" y "45. Larramendi". Dicha conexión exige la demolición del caserío "Torrea".

La intersección se resuelve con una solución de "glorieta abierta", dado que en este punto confluyen "Gabriel Aresti Kalea", la prolongación hacia el Sur de "Baserritar Etorbidea", "Mourlane Mitxelena Kalea" y el nuevo acceso proyectado a las parcelas "53.13" y "53.19".
 - . Rectificación de la curva y del "cambio de rasante" existentes junto al caserío "Izenea" -parcela "a.400/53.37"-, los cuales exigen la demolición del mismo. La nueva edificación de la parcela quedará condicionada a la cesión obligatoria de los terrenos necesarios para dicha rectificación.
 - . Nuevo acceso al Area "58. Errekabea", que sustituirá al acceso actual a "Villa Itxas Mendi" y parcelas colindantes, mejorando sus condiciones. El mismo se ejecutará como parte de las obras de urbanización del Area citada.
 - . Rectificación de la intersección con "Higer Bidea" afectando a la parcela de "Villa Beñacantil".
 - . Urbanización de los ámbitos afectados por las intervenciones de "nuevo desarrollo" previstas en los expedientes de planeamiento incorporados a las presentes Normas, que, en el caso del primero de ellos, incluirá la reurbanización del vial de acceso al Area "52. Domingotxonea" y al "Instituto de Hondarribia".

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * Se definen como "unidades de ejecución" los ámbitos de los dos expedientes de "planeamiento pormenorizado" cuyas determinaciones se incorporan a las presentes Normas -U.E."53.1" y U.E."53.2"-.

A.I.U. "53" (Cont.)

- * El resto de las intervenciones de edificación y urbanización previstas se ejecutarán por "**actuación asistémática**". Se incluyen entre ellas las expropiaciones necesarias para las mejoras del sistema viario proyectadas -"Caserío Torrea" y terrenos próximos, "Caserío Izenea", y, "Villa Beñacantil"- en aquellos casos en los que no se hayan obtenido previamente los mismos por "cesión".
- * "Aprovechamiento medio" de las "unidades de ejecución":
 - U.E."53.1":
 - U.E."53.2":
- * Condiciones de parcelación:
 - * El asignado por el expediente "reparcelatorio" aprobado, cuya vigencia se mantiene.
- * Cesiones:
 - 0.25 m²(t)/m²**
 - * No se autorizan subdivisiones de las parcelas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general.
 - * Las "parcelas edificables" afectadas por elementos del "sistema viario" quedarán sujetas a la obligación de ceder los terrenos necesarios al efecto cuando soliciten licencia de "obras de edificación". En caso de que la cesión citada no se realice con anterioridad a la ejecución de las obras de construcción del viario citado, el Ayuntamiento de Hondarribia expropiará el suelo afectado, considerándose al efecto que las citadas "parcelas" podrán acumular la totalidad del "aprovechamiento" a la finca originaria -expropiación a "valor inicial"-.

A.I.U. "53" (Cont.)

- * Construcciones "fuera de ordenación":
 - * Las señaladas en el plano "3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución" de la presente "Norma Particular" (Caseríos "Torrea" e "Izenea").
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * La obras de urbanización proyectadas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - Intervenciones de mejora de "Baserritar Etorbidea" (Excepto acceso al Area "58. Errekabea");
 - * Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, sin perjuicio de los acuerdos que dicho Departamento pudiera establecer con el Ayuntamiento de Hondarribia para la materialización de las intervenciones expropiatorias necesarias.
 - Ambito U.E."53.1" y mejora del vial de acceso al Area "52. Domingotxonea" y al "Instituto":
 - * "Propiedad" de la U.E."53.1".
 - Ambito "U.E."53.2":
 - * "Propiedad" de la U.E."53.2".
 - Otras obras de reurbanización:
 - * 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", y, de un (1) año, para la del proyecto de "compensación" exigido en la U.E."53.2".

A.I.U. "53" (Cont.)

- * Para el cumplimiento del resto de las obligaciones urbanísticas por la "propiedad" se aplicarán de forma subsidiaria 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 GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

A.I.U. "54. SOKOA"

(SUPERFICIE: 64.044 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial, basado en una tipología edificatoria de "Edificación Abierta" con parcela privada aneja y, del "centro comercial" y el "club deportivo" privado, existentes. No se autorizan desarrollos edificatorios "sobre rasante" adicionales.
- Se autoriza la construcción de "garajes" "bajo rasante" en los espacios no edificados que, en el caso de afección a terrenos de "dominio público" deberán ser objeto del correspondiente expediente de concesión demanial o cesión del "derecho de superficie". En los terrenos de titularidad privada, dicho aprovechamiento, si bien no se considera "computable" a los efectos de la regulación del "aprovechamiento edificatorio", se valorará como "lucrativo" en lo que respecta a la asignación de su titularidad -15% de titularidad municipal.
- Se autoriza, asimismo, 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.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/54 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 57.502 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal": 34.285 m²(t)

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":
 - * 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).

A.I.U. "54" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": * Se consolida en cada parcela el "perfil" de las edificaciones existentes. En las construcciones "bajo rasante" se autoriza un "perfil" de dos (2) plantas.
 - . "Altura de edificación": * Se consolida en cada caso la "altura" de las edificaciones existentes.
 - . "Retiro" (Parcelas "a.300"): **5.00 m.**
- **ZONA E.110/54** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **350 m²**)
- **ZONA E.120/54** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **6.192 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 consolida con ese rango normativo el sistema viario existente.

A.I.U. "54" (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: **32.768 m²(t)**
 - Viviendas (Nº): **309 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda" (Estimada): **53.7 viv./Ha.**
 - * Características de los "usos comerciales":
 - Parcela "c.000/54.1"
("Centro comercial Sokoa"):
 - . "Sobre rasante": **1.337 m²(t)**
 - . "Bajo rasante" (No computable): **1.276 m²(t)**
 - Parcela "c.000/54.2"
("Centro comercial Laua Enea"):
 - . "Sobre rasante": **180 m²(t)**
 - . "Bajo rasante" (No computable): **120 m²(t)**
 - Total (Computable): **1.517 m²(t)**
 - * Dotaciones:
 - "Jardín f.110/54.1": **3.140 m²**
 - "Parque Deportivo g.000/54.1"
("Club Deportivo Sokoa".
Titularidad "privada"): **2.540 m²**

A.I.U. "54" (Cont.)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Se consolidan las servidumbres de "uso público" en "porches" existentes en el "Centro Comercial Sokoia".
- Se consolidan los "garajes" en "planta baja" existentes en las "parcelas a.300".
- 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.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción de la acera en el lado Este de "Donosti Kalea", frente al "Grupo Erezubi" - en la actualidad inexistente en ese tramo-.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- | | |
|---------------------------------------|--|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * Se consolida la parcelación existente. |
| * Programa de ejecución: | * 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

A.I.U. "55. BIZKUNDI"

(SUPERFICIE: 12.075 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo existente, basado en una tipología edificatoria de "Edificación Abierta" con parcela privada aneja.
- Se autoriza la construcción de "garajes" "bajo rasante" en los espacios no edificados, que, en el caso de afección a terrenos de "dominio público" deberán ser objeto del correspondiente expediente de concesión demanial o cesión del "derecho de superficie". En los terrenos de titularidad privada, dicho aprovechamiento, si bien no se considera "computable" a los efectos de la regulación del "aprovechamiento edificatorio", si se considerará como "lucrativo" a los efectos de la asignación de su titularidad -15% de titularidad municipal.

La construcción de los citados garajes incluirá, asimismo, a su costa, el soterramiento del "centro de transformación" existente, que corta la continuidad del trazado de la acera de "Donosti Kalea".

- Se autoriza, asimismo, 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. "55" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/55 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **9.912 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **10.169 m²(t)**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": * 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).
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": * Se consolida en cada parcela el "perfil" de las edificaciones existentes. En las construcciones "bajo rasante" se autoriza un "perfil" de dos (2) plantas.
 - . "Altura de edificación": * Se consolida en cada parcela la "altura" de las edificaciones existentes.
 - . "Retiro": **5.00 m.**

- ZONA E.120/55 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **2.163 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. "55" (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: **10.073 m²(t)**
 - Viviendas (Nº): **88 viv.**
 - Intensidad del "uso de vivienda"
(Estimada): **88.8 viv./Ha.**
 - * Características de los "usos comerciales"
"Superficie de techo" existente: **96 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.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Soterramiento del "centro de transformación" existente.

A.I.U. "55" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución: * **"Actuación asistemática"**. En su caso, el Ayuntamiento podrá exigir la delimitación de la correspondiente "unidad de ejecución" para la ejecución de las construcciones de "garaje" "bajo rasante" autorizadas, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de "cesión" y "urbanización" establecidas.
- * Condiciones de parcelación: * Se consolida la parcelación existente.
- * Programa de ejecución: * 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. "56. MALDAGAIN"

(SUPERFICIE: **61.270 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo residencial existente basado en una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada", y construcción de las parcelas vacantes o subedificadas con similares características edificatorias.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/56**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **58.512 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **14.978 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": **0.25 m²(t)/m²(1)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
 - Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)⁽¹⁾**
 - Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".
 - **ZONA E.120/56** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **2.758 m²**)

(1) Referida a la superficie de las fincas privadas existentes.

(2) Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "56" (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.

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

Se consolida con ese rango normativo el trazado del sistema viario 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":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" (Estimado):
 - Existente: **14.784 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo⁽¹⁾: **194 m²(t)**
 - Total resultante: **14.978 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº):
 - Existente: **102 viv.**
 - Nuevo desarrollo (Estimado)⁽¹⁾: **1 viv.**
 - Total resultante: **103 viv.**

⁽¹⁾ Se ha considerado exclusivamente la única parcela "vacante", no incluyéndose en la estimación la posible existencia de parcelas "subedificadas".

A.I.U. "56" (Cont.)

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se plantean acciones específicas de nueva urbanización.

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---------------------------------------|---|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * No se autorizan subdivisiones de las parcelas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general. |
| * Programa de ejecución: | * 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**

A.I.U. "57. AINGERUNEA"

(SUPERFICIE: 34.281 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente basado en una tipología mixta de "Bajo Desarrollo" y "Edificación Aislada", y ampliación, en su caso, de las construcciones en las parcelas subedificadas, con similares características. No existen parcelas "vacantes".

Asimismo se autoriza y consolida de forma expresa el uso de "sala de fiestas" -"Bar Truck"- en la "parcela" ocupada anteriormente por la "Villa Terras Eder", -"Parcela c.000/57.1"- y se regula la posible ampliación de sus instalaciones.

- Construcción de una acera en el tramo de "Foru Kalea" en que la misma no existe, regularizando la sección de la calzada -7.00 m. más 2.00 m. de "aparcamiento" donde la disposición de este último sea posible-.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.400/57
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: 28.948 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **11.382 m²(t)**
- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": **0.25 m²(t)/m² (1)**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **IV / I**
 - . "Altura de edificación": **10.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
- Condiciones de "parcelación":
"Superficie de parcela" (Min^a): **750 m²(p)⁽¹⁾**

(1) Referida a la superficie de las fincas privadas existentes. Ver salvedad expresamente establecida en el epígrafe "II.32 de la presente Norma Particular.

(2) Referida a la superficie de las "parcelas" resultantes de la ordenación.

A.I.U. "57" (Cont.)

- Se consolidan a todos los efectos las edificaciones existentes que incumplen las condiciones de edificación establecidas, salvo que expresamente se declaren "fuera de ordenación".
- **ZONA E.120/57** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **5.333 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 consolida con ese rango normativo el trazado del sistema viario existente.

A.I.U. "57" (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": **10.182 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº): **69 viv.**
 - * Características de los "usos terciarios" ("Parcela c.000/57.1): **1.200 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Condiciones particulares aplicables a la "Parcela c.000/57.1" ("Bar Truck"):

- * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio" ("Aprovechamiento" total, "sobre" y "bajo rasante"): **1.200 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **II / I**
 - . "Altura de edificación": **6.00 m.**
 - . "Retiros": * **No se exigen.**
 - Para la ejecución del nuevo "aprovechamiento propuesto" se deberá formular un "estudio de detalle".
- * Condiciones particulares de uso:
 - "Uso característico": * **Hostelería.** (En general y "sala de fiestas")
 - "Usos prohibidos": * **Todos los no "autorizados".**

A.I.U. "57" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Construcción de la acera en el tramo de "Foru Kalea" en el que la misma no existe.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|---|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Condiciones de parcelación: | * No se autorizan subdivisiones de las parcelas existentes que den como resultado "parcelas" de superficie inferior a la "superficie mínima" establecida, o, en las que la edificación existente y prevista no pueda cumplimentar las condiciones de edificación exigidas con carácter general. |
| * Condiciones para la formulación de "proyectos de obras de urbanización":
Construcción de la acera en "Foru Kalea" | * "Proyecto de obras ordinarias" (Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia). |
| * Asignación de responsabilidades de financiación: | * Ayuntamiento de Hondarribia. |
| * 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**

A.I.U. "58. ERREKABEA"

(SUPERFICIE: **23.632 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Desarrollo de una nueva zona residencial con arreglo a una tipología de "Bajo Desarrollo", en base al "convenio urbanístico" formulado entre el Ayuntamiento de Hondarribia y la propiedad del Area con fecha 27 de Diciembre de 1.990, en el que se establecen condiciones específicas de asignación de los "aprovechamientos urbanísticos" proyectados.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/58**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **23.460 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **7.800 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.70 m.**
 - . "Retiros" (Plantas "sobre rasante" exclusivamente):
 - "Fachadas principales": **5.00 m.**
 - "Fachadas laterales": **3.00 m.**
- **ZONA E.110/58** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **172 m²**)

A.I.U. "58" (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.**

* 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..

- Condiciones de programación: * El **planeamiento de desarrollo** se deberá formular en un plazo máximo de **cinco (5) años**, y **completarse la ejecución** de la urbanización y la edificación en un plazo máximo de **ocho (8) años**.

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

A.I.U. "58" (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 techo": **7.800 m²(t)**
- . Dotación de "garajes" obligatoria: **1.5 plz./viv.**
- . Aprovechamiento autorizado "bajo rasante" (Garaje y otros "usos auxiliares"): **4.860 m²(t)**

* Dotaciones:

- "Aparcamientos" (Públicos): **0.5 plz./viv.**
- "Parque deportivo" "g.000/58" (Titularidad privada): **2.400 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".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización general del Area.

A.I.U. "59. BASAKO"

(SUPERFICIE: **83.120 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Desarrollo de una zona residencial de "Edificación Aislada" en la que se integrarán las construcciones de este tipo existentes.

Estas, en principio, se consolidan. Sin embargo, el "plan parcial" que preceptivamente se deberá formular para el desarrollo de la ordenación del Area, podrá, eventualmente, declarar alguna de ellas "fuera de ordenación" si existieran motivos de interés general suficientes que lo justificaran.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.500/59** (Zona Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: **80.930 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal" máximo (Superficie de "Parcelas a.500"): **0.75 m²(p)/m²**
- "Edificabilidad de parcela": **0.25 m²(t)/m²(p)**.

Referida a la superficie de cada "Parcela a.500" o "sub-parcela" resultante de la ordenación, en la cual deberá implantarse obligatoriamente el "aprovechamiento edificatorio" resultante, no autorizándose su acumulación en otras "parcelas" o "subparcelas".

- Condiciones de parcelación:

. Superficie mínima ⁽¹⁾:

- "Edificación exenta": **1.000 m²(p)/parc.**
- "Edificación adosada": **1.600 m²(p)/parc.** Podrán configurarse conjuntos de dos (2) sub-parcelas con una superficie mínima de **800 m²(p)/parc.**

⁽¹⁾ Superficie de "Parcela a.500" neta, deducidos espacios públicos, o, de propiedad compartida con otras "parcelas".

A.I.U. "59" (Cont.)

- . "Frente de parcela" mínimo a "viales públicos":
 - "Parcelas": **18.00 m.**
 - "Sub-parcelas" de "edificación adosada": **7.00 m.** La "parcela" conjunta deberá cumplir la exigencia general de **18.00 m.**

- Configuración tipológica de la edificación ("Edificación adosada"):
 - * Los conjuntos de "edificación adosada" deberán configurar una construcción única, y, los dos elementos de edificación que los constituyan se deberán disponer con una "medianera" común de longitud superior a **6.00 m.**

Dicha construcción se considerará como un solo edificio respecto a la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación -"altura", "perfil", "retiros", y otras similares-.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": **8.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.** No se aplicará a la disposición de los "conjuntos" de "edificación adosada".

- * Condiciones particulares de uso:
 - N° viv. max°/ parcela:
 - . Sup. $\geq 800 \text{ m}^2(\text{p})$: **1 viv.** (Exclusivamente en "sub-parcelas pertenecientes a conjuntos de dos "edificaciones adosadas")
 - . Sup. $> 1.000 \text{ m}^2(\text{p})$ < $2.000 \text{ m}^2(\text{p})$: **1 viv.**
 - . Sup. $\geq 2.000 \text{ m}^2(\text{p})$: **2 viv.**

 - * El "planeamiento parcial" podrá consolidar "parcelas edificadas" y "edificaciones" existentes que no cumplimenten las condiciones de "edificación" o "uso" anteriormente establecidas.

A.I.U. "59" (Cont.)

- **ZONA E.110/59** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **2.190 m²**)

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 de aprovechamientos:
 - . "Area de Reparto": **"I"**
 - . "Aprovechamiento tipo": **0.686 m²(t) [a.300(V.P.P.)] / m² ⁽¹⁾**
 - . "Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares (85% "Aprovechamiento tipo)": **0.666 m²(p) (a.500) / m² ⁽¹⁾**

(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- por cada "m²" de suelo de titularidad privada aportado.

(2) "Aprovechamiento urbanístico" medido en "m²(p)" de "parcela neta" resultante de la ordenación de la "Zona A.500/59" por cada "m²" de suelo de titularidad privada aportado. Una vez adjudicado el "aprovechamiento" correspondiente a los propietarios del Area con esa referencia, el resto de los "aprovechamientos" ordenados se asignarán al Ayuntamiento.

* Conversión "m²(t) [a.300(V.P.P.)]" en "m²(p) [a.500]:

$$\begin{aligned} \text{m}^2(\text{t}) [\text{a.300(V.P.P.)}] &= [1 : (\text{"CP"} \times \text{"ED"})] \text{m}^2(\text{p}) (\text{a.500}) = [1 : (3.50 \times 0.25)] \text{m}^2(\text{p}) (\text{a.500}) \\ \text{m}^2(\text{t}) [\text{a.300(V.P.P.)}] &= 1.143 \text{m}^2(\text{p}) (\text{a.500}) \end{aligned}$$

"CP": "Coeficiente de ponderación" aplicable al "aprovechamiento" medido en "m²(t) [a.500]":.....3.50
"ED": "Edificabilidad de parcela" de la "Zona A.500/59":.....0.25 m²(t)/m²(p)

* Cálculo del "aprovechamiento" susceptible de apropiación (ASAP):

$$\begin{aligned} \text{ASAP} &= 0.85 (\text{AT}) = 0.85 \times 0.686 = 0.583 \text{m}^2(\text{t}) [\text{a.300(V.P.P.)}] / \text{m}^2 \\ \text{ASAP} &= (0.583 \times 1.143) \text{m}^2(\text{p}) (\text{a.500}) / \text{m}^2 = 0.666 \text{m}^2(\text{p}) (\text{a.500}) / \text{m}^2 \end{aligned}$$

(AT): "Aprovechamiento tipo".

A.I.U. "59" (Cont.)

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

Dicho proyecto, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente, incluirá obligatoriamente entre sus determinaciones la definición precisa de los plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por la "propiedad" del "sector".

- 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 al trazado básico del vial de distribución interior propuesto (Acometidas a "Higer Bidea" y conexiones con la red de caminos existente).

III. PLANOS

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

A.I.U. "60. ALDERDIEDER"

(SUPERFICIE: **11.220 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo existente. No se autorizan nuevos desarrollos edificatorios ni se plantean acciones de nueva urbanización.
- La adscripción al "dominio público" del "vial" y la "acera" existentes, con la delimitación establecida en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular", se realizará por "expropiación".
- Tras la apertura del nuevo acceso previsto en el Area "59. Basako" a "Higer Bidea" a través del actual acceso al "Alberge Juan Sebastián Elcano", se eliminará el acceso directo desde este Area a dicha carretera, dadas sus deficientes condiciones de visibilidad.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/60**
(Zona Residencial de Bajo Desarrollo) (Superficie: **10.736 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Estimado): **2.883 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": * Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": * Se consolida la edificación existente.
 - . "Retiro": **5.00 m.**
- **ZONA E.110/60** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **484 m²**)

A.I.U. "60" (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".
- Características de la ordenación:
Características del "uso de vivienda":
 - "Aprovechamiento edificatorio": **2.883 m²(t)**
 - Viviendas (Nº): **30 viv.**

2. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de ejecución: * **"Actuación asistemática".**
- * Condiciones de parcelación: * No se autorizan subdivisiones de la parcela existente.

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION

2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "61. ARROKA" (SUPERFICIE: **60.295 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se consolidan las construcciones y urbanización existentes, construidas al amparo del denominado "Plan Parcial de Ordenación del Polígono 37", que desarrollaba el anterior Plan General, el cual fué "aprobado definitivamente" el 6 de Julio de 1.978 y se encuentra en la actualidad parcialmente ejecutado.

Dicho "plan parcial" se "convalida", asimismo, en relación a los "aprovechamientos" pendientes de ejecución, si bien sus definiciones normativas se someterán a las condiciones generales establecidas en el "**Libro Primero. Normas Generales**" del presente documento, y, al contenido de la presente "**Norma Particular**".

- La parte no realizada del "plan parcial" coincide en cuanto a su delimitación territorial con una "etapa" del mismo netamente definida, - "**Sector B**"- que ha iniciado recientemente su ejecución.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/61**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **55.525 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" (Usos lucrativos): **14.440 m²(t)**

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": * Se mantiene el "aprovechamiento edificatorio" asignado por el "plan parcial" convalidado. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Se computará de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas. A tal efecto se considerará que **3.00 m³** equivalen a **1.00 m²(t)**.

A.I.U. "61" (Cont.)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Parcelas "a.300" (Existentes):
 - "Perfil de edificación": **IV / I**
 - "Altura de edificación": * Se consolida la altura de las construcciones existentes.
 - . Parcelas "a.400":
 - "Perfil de edificación": **III / I** (Se elimina la obligación de disponer "porches" en "planta baja")
 - "Altura de edificación": **9.50 m.**
 - "Retiro": **5.00 m.**
- **ZONA E.110/61** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **4.770 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: * De acuerdo con lo previsto en el "plan parcial" convalidado, se imputa a la propiedad del Area la urbanización de la acera de "Higer Bidea" -S.G. "E.110/61"- incluida en ella y "de interés" directo para su desarrollo urbanístico.

A.I.U. "61" (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":

- Existente: **11.773 m²(t)**
 - "Fuera de ordenación": **304 m²(t)**
 - De nuevo desarrollo: **2.784 m²(t)**
 - Total: **14.253 m²(t)**

- . Viviendas (Nº):

- Existentes: **134 viv.**
 - "Fuera de ordenación": **1 viv.**
 - De nuevo desarrollo
(Estimadas): **20 viv.**
 - Total: **153 viv.**

- * Características del "uso comercial":

- . Parcela "a.400/61.5"
(Bar "Arroka Berri"): **180 m²(t)**

- * Dotaciones:

- "Espacios Libres":
"Jardines" (f.110/61.1): **10.200 m² (66.7 m²/viv.)**
 - "Equipamiento Comunitario":
Parcela "g.000/61.1"
(Equipamiento Diverso): **1.850 m² [750 m²(t)]**

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".

A.I.U. "61" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Urbanización del "**Sector B**" que incluye la construcción de la acera de "Higer Bidea", y la urbanización del nuevo vial de acceso a las diferentes parcelas.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|---|---|
| * Condiciones generales de gestión y ejecución: | * Ejecución del "proyecto de compensación" aprobado, que se convalida. |
| * Edificios "fuera de ordenación": | * Se declara " fuera de ordenación " la casa " Juan Mari Enea ". |
| * Condiciones para la ejecución de las obras de urbanización pendientes: | * Ejecución del "proyecto de urbanización" aprobado, que se convalida. |
| * Asignación de responsabilidades de financiación de las cargas de urbanización pendientes: | * "Propiedad" del Area en las condiciones establecidas por el "proyecto de compensación" convalidado. |
| * 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

A.I.U. "62. HONDARTZA KIROL PARKEA"

(SUPERFICIE: 69.670 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Creación de un "parque deportivo" de titularidad municipal para el servicio del conjunto de la población del Municipio, que englobará el campo de fútbol municipal existente.

Como cabecera funcional del citado "parque", se está construyendo en la actualidad un "pabellón polideportivo" que incluirá entre otras instalaciones una pista polideportiva de 45.00 x 27.00 m² y una piscina de 12.50 x 25.00 m².

Asimismo, se prevé la consolidación, mejora y complementación de las instalaciones descubiertas existentes, adecuadas en su dimensionamiento a las necesidades de la población de Hondarribia, que complementen la dotación de este tipo existente y prevista en otros puntos del Municipio.

Entre ellas se debe citar la consolidación y mejora del segundo "campo de fútbol", de uso habitual; la consolidación y mejora de las pistas de atletismo; la mejora de la pista polivalente 20.00 m. x 40.00 m. y la disposición de otra pista adicional de este tipo; la nueva disposición de pistas de tenis y otras instalaciones menores, y, en su caso, la de un nuevo conjunto de frontones que sustituya al de "Jostaldi", deteriorado, poco funcional, e, inadecuadamente separado de este nuevo "parque deportivo" con vistas a una adecuada explotación.

- Creación de un "paseo marítimo" a lo largo de la ribera de la ría del Bidasoa, que se deberá prolongar, asimismo, por el frente de la Playa, y, el "Paseo de Ramón Iribarren", hasta "Kai Berria", como prolongación del "Paseo de Diego de Butrón".

En él se dispondrá, asimismo, un carril-bici en continuidad con el que, procedente de Irun, discurrirá por "Itxas Argi Kalea" hacia la Playa.

- Modificación y reordenación de las áreas de aparcamiento existentes en el Area, eliminando el vial que discurre por el lado Norte del campo de fútbol el cual rompe la continuidad del "parque deportivo" proyectado.

La ordenación que se proponga se deberá coordinar con las soluciones que se adopten a este respecto en el Area "68. Hondartza", en la que se deberá prever, asimismo, una importante dotación de este tipo.

- Construcción opcional de un "garaje" en subsuelo, bajo el tramo inicial del "paseo de ribera", hasta el inicio del "espigón" de canalización de la ría del Bidasoa, como posible prolongación, en una segunda etapa, de la instalación prevista bajo el "Paseo de Diego de Butrón".
- Construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia" el cual, a partir de "Itxas Argi Kalea", recorrerá "Foru Kalea" y el "Paseo de Ramón Iribarren".

A.I.U. "62" (Cont.)

- La práctica totalidad de los terrenos incluidos en el Area forman parte del "dominio público marítimo-terrestre".

Una parte de ellos ha sido ya objeto de "concesión administrativa" al Ayuntamiento para la construcción y explotación del campo de fútbol "Hondartza" y el edificio polideportivo.

Con vistas a la prevista explotación en condiciones de "acceso retringido" -bajo titularidad municipal en todo caso- del resto de los terrenos afectados por el "parque deportivo", procederá en su momento la solicitud de la extensión a ese ámbito de la citada "concesión".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA E.120/62** (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **4.100 m²**)

- **ZONA G.000/62**
(Zona de Equipamiento Comunitario / S.G.) (Superficie: **65.570 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

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

- "Aprovechamiento edificatorio zonal": **9.835 m²(t)**

- Parámetros reguladores de la edificación:

. "Perfil de edificación": **I/I**

. "Altura de edificación": **6.50 m.**

. "Pendiente de cubierta": **40 %**

* Condiciones particulares de uso:

"Uso característico": * **"Equipamiento deportivo"**.

A.I.U. "62" (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:
 - . "Parque deportivo": * Financiación conjunta entre el Ayuntamiento de Hondarribia y el Departamento de Cultura y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de acuerdo con los criterios de aportación por parte de dicho departamento que establezcan las disposiciones forales vigentes en el momento de realización de las obras.
 - . "Paseo marítimo": * Financiación conjunta entre el Ayuntamiento de Hondarribia y las Administraciones competentes de acuerdo con los criterios de reparto que en su momento se establezcan.
 - . "Colector general Irun-Hondarribia": * **"Txingudiko Urak".**

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

Se asigna este rango normativo a la disposición obligatoria de un "paseo marítimo", con una anchura mínima de 15.00 m. a lo largo de la "ribera" de la ría del "Bidasoa".

Dicho "paseo" incorporará, en su caso, el tramo final del "carril-bici" proyectado entre el área urbana de Irun y la playa, si bien, se podrá establecer otro trazado alternativo a través del Area.

A.I.U. "62" (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:

Dotaciones:

. "Espacios Libres"(Areas peatonales)

"Paseo de ribera" "f.110/62.1": **3.500 m²**

. "Equipamiento Comunitario"

Parcela "g.000/62.1"

(Equipamiento deportivo)

"Hondartza Kirol Parkea": **48.500 m²** (9.835 m²[t] autorizados)

. Aparcamiento (Público): **320 plazas**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización 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, y, la "ribera del mar" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización del "paseo marítimo" a lo largo de la ribera de la ría del Bidasoa. En él se dispondrá un carril-bici en continuidad con el que discurrirá por "Itxas Argi Kalea" hacia la Playa.

- Reordenación de las zonas de aparcamiento existentes en el Area, que se deberá coordinar con las soluciones que se adopten a este respecto en el Area "68. Hondartza".

- Construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia".

A.I.U. "62" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * Regularización y ampliación de la "concesión" de uso del "dominio público marítimo-terrestre" a la totalidad de la "parcela de "parque deportivo".
- Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * Las totalidad de las obras de urbanización a realizar se ejecutarán a través de "proyectos de obras ordinarias".
- Programa de ejecución: * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones previstas.

IV. PLANOS

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

A.I.U. "63. AITONANDINEA"

(SUPERFICIE: **10.610 m²**)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo existente.

No se autorizan nuevos desarrollos edificatorios ni se plantean acciones de urbanización.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/63**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: **10.610 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): **3.294 m²(t)**
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": * Se consolida el "aprovechamiento edificatorio" existente.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III/I**
 - . "Altura de edificación": * Se consolidan las condiciones de "altura" de las edificaciones existentes.
 - . "Retiro": **5.00 m.**

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. "63" (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"
(Existente): **3.294 m²(t)**
- . Viviendas (Nº)(Existentes): **17 viv.**

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION

2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "64. SOKORROPUNTA"

(SUPERFICIE: 20.902 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo existente. Se autorizan nuevos aprovechamientos en las parcelas subedificadas hasta completar la edificabilidad asignada, así como la subdivisión de las construcciones existentes configurando en ellas nuevas unidades de vivienda en los casos en que las condiciones de ordenación establecidas lo permiten.
- Reparación de la escalera de bajada hacia el "Paseo de Ramón Iribarren" y conexión del saneamiento a la nueva red general.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.400/64**
(Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: 18.899 m²)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal"
(Estimado): 7.093 m²(t)
 - Condiciones de regulación del
"aprovechamiento edificatorio": 0.40 m²(t)/m²(p)⁽¹⁾
 - Parámetros reguladores de
la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": III / I
 - . "Altura de edificación": 9.50 m.
 - . "Retiro": 5.00 m.
 - . "Ocupación de parcela" máxima: 25%
- **ZONA E.110/64** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: 2.003 m²)

⁽¹⁾ Se tomará en cada caso como referencia de la "superficie de parcela" la que expresamente se señala en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

A.I.U. "64" (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".
- Características de la ordenación:
 - * Características del "uso de vivienda":
 - . "Aprovechamiento edificatorio" (Estimado):
 - Existente: **5.845 m²(t)**
 - Nuevo desarrollo: **1.248 m²(t)**
 - Total resultante: **7.093 m²(t)**
 - . Viviendas (Nº):
 - Existente: **37 viv.**
 - Nuevo desarrollo (Estimado): **4 viv.**
 - Total resultante: **41 viv.**
 - . Intensidad del "uso de vivienda": **17.9 viv./Ha.**

A.I.U. "64" (Cont.)

2. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reparación de la escalera de bajada al "Paseo de Ramón Iribarren".
- Conexión de la red de saneamiento de "aguas fecales" a la nueva red general.

3. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * "Actuación asistemática" para la ejecución de los aprovechamientos pendientes en las parcelas subedificadas y para la ejecución de las obras de reparación de la urbanización necesarias.
- * Condiciones de parcelación:
 - * Se consolida la parcelación existente (No autorizan segregaciones).
- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Las obras a realizar se definirán por medio de "proyectos de obras ordinarias".
- * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - Reparación de la urbanización (Escalera): * Ayuntamiento de Hondarribia.
 - Conexión del saneamiento a la "red general": * "Txingudiko Urak".

IV. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACION

2. ZONIFICACION PORMENORIZADA

A.I.U. "65. LURGORRI"

(SUPERFICIE: 43.765 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial existente, realizado -en régimen de "concesión administrativa", dada la pertenencia de la totalidad del Area al "dominio público marítimo-terrestre"- en base al denominado "Plan Parcial de los Polígonos 20, 21, 26 y 27" -la numeración de los polígonos corresponde al P.G.O.U. tramitado y parcialmente aprobado en 1.962-, y, a los posteriores expedientes de reforma del mismo; y, construcción de las parcelas aún no edificadas de acuerdo con los criterios de ordenación establecidos por dicho planeamiento.
- Dicho desarrollo se ha basado en dos expedientes de "concesión" distintos:
 - . En el primero de ellos el beneficiario fué la sociedad "Iterlimen S.A.", en la actualidad disuelta, y comprendió los dos ámbitos de edificación situados más al Sur, habiéndose ejecutado en su totalidad con la excepción de la parcela destinada a "usos comerciales" y "piscina"-parcela "11" con 2.655 m²(t) asignados- y de la parcela "1" -26 viviendas-, destinada al uso de "vivienda", y, que se debería adosar en "medianera" a la parcela "2", ya edificada.
 - . En el segundo, el beneficiario de la "concesión" fué la "Cofradía de Mareantes de San Pedro" de Hondarribia, habiéndose edificado en su totalidad la parcela objeto de la misma.
- Con posterioridad a la realización de la totalidad de las construcciones existentes en el Area en la actualidad, la parte Norte de la misma, incluyendo las construcciones realizadas por la "Cofradía de Mareantes de San Pedro", y, la parcela "1" de la concesión de "Iterlimen S.A.", fué incluida en el ámbito de la zona portuaria de "Kai Berria", adscrita al Gobierno Vasco.
- El desarrollo pendiente de ejecución -cuya situación concesional deberá ser regularizada dado el incumplimiento de las condiciones de la anterior "concesión" por la empresa "Iterlimen S.A." y la citada adscripción al Gobierno Vasco- deberá ser convalidado en todo caso por la Dirección General de Costas del M.O.P.T., imputándosele la carga urbanística de la resolución de los problemas de "contención" del terreno existentes en el acantilado que define el borde Noroeste del Area.

A.I.U. "65" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA A.300/65 (Zona Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: **42.607 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento edificatorio zonal" ordenado (Estimado): **60.391 m²(t)**

- Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio":

- . "Parcelas" consolidadas: * **Consolidación del "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones existentes.**

- . "Parcelas" de nueva edificación: * **Convalidación del "aprovechamiento edificatorio" asignado por el planeamiento anteriormente vigente.**

- ZONA E.120/65 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **1.158 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. "65" (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):

- Existente:	54.486 m²(t)
- Ordenado:	3.240 m²(t)
- Total:	57.726 m²(t)

. Viviendas (Nº):

- Existentes:	485 viv.
- Ordenadas:	26 viv.
- Totales:	511 viv.

* Características del "uso comercial":

- Existente (Grupo "Lur Gorri"):	670 m²(t)
- Nuevo desarrollo (Parcela "c.000/65.1"):	2.665 m²(t)

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- Las condiciones particulares de edificación y uso de las construcciones de nuevo desarrollo se remiten a lo establecido por el planeamiento anteriormente vigente.
- No se autoriza la disposición de "garajes" en las "plantas bajas" de las "parcelas a.300".
- 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. "65" (Cont.)

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Obras de consolidación del acantilado y disposición de elementos de contención de las piedras caídas desde el mismo -incluirán la posibilidad de su retirada periódica-.
- Obras de urbanización complementarias de las nuevas edificaciones.

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- | | |
|--|---|
| * Condiciones generales de ejecución: | * "Actuación asistemática". |
| * Gestión de suelo: * | Regularización de la "concesión administrativa" (M.O.P.T.). |
| * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: | * Se formularán como "proyectos de obras ordinarias" o "complementarias de la edificación". |
| * Asignación de responsabilidades de financiación: | * Las obras de "consolidación" del acantilado se financiarán con cargo a los "aprovechamientos edificatorios" pendientes de ejecución. |
| * Plazos de ejecución: * | En lo que respecta a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por los particulares, se aplicarán las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente para el Suelo Urbano, computando los mismos a partir de la formalización efectiva de la correspondiente "concesión" por el M.O.P.T.. |

IV. PLANOS

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

A.I.U. "66. GAZTELU"

(SUPERFICIE: 45.220 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Consolidación del desarrollo residencial de "Edificación Aislada" y, ocupación de los terrenos parcialmente "urbanizados" y aún vacantes, existentes en el ámbito del "Polígono 42" del Plan General anteriormente vigente.

Entre ellos, la parcela no edificada existente junto al "Castillo de San Telmo" - "Gazteluzar"-, se destinará a la implantación de "usos de hostelería" y "hoteleros" -se prohíben expresamente, sin embargo las "salas de fiestas" y similares- de acuerdo con lo que proponía el citado planeamiento anteriormente vigente.

Se realizarán, asimismo, las obras de reparación y terminación de la urbanización necesarias.

- Construcción de un "paseo peatonal" adosado a "Higer Bidea" a su paso por el Area, como parte de la intervención que se propone en la totalidad del trazado de esta carretera al objeto de dotar de un acceso peatonal adecuado al area recreativa y al parque propuestos en el entorno de "Higer".
- El Area resulta afectada puntualmente -finca "Gazteluzar"- por la "zona de protección" de la "ribera del mar".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA A.500/66** (Zona Residencial de Edificación Aislada) (Superficie: 43.770 m²)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Aprovechamiento zonal": * Se establece como límite máximo del "aprovechamiento" asignado, la superficie total de parcelas privadas definida en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".
- "Edificabilidad de parcela": **0.25 m²(t)/m²(p)**.

Referida a la superficie de cada "Parcela a.500" o "sub-parcela" resultante de la ordenación, en la cual deberá implantarse obligatoriamente el "aprovechamiento edificatorio" resultante, no autorizándose su acumulación en otras "parcelas" o "subparcelas".

A.I.U. "66" (Cont.)

- Condiciones de parcelación:
 - . Superficie mínima ⁽¹⁾:
 - "Edificación exenta": **3.500 m²(p)/parc.**
 - "Edificación adosada": **3.000 m²(p)/parc.**. Podrán configurarse conjuntos de dos (2) sub-parcelas con una superficie mínima de **1.500 m²(p)/parc.**
 - . "Frente de parcela" mínimo a "viales públicos":
 - "Parcelas": **25.00 m.**
 - "Sub-parcelas" de "edificación adosada": **10.00 m.** La "parcela" conjunta deberá cumplir la exigencia general de **18.00 m.**
- Configuración tipológica de la edificación ("Edificación adosada"):
 - * Los conjuntos de "edificación adosada" deberán configurar una construcción única, y, los dos elementos de edificación que los constituyan se deberán disponer con una "medianera" común de longitud superior a **6.00 m.**

Dicha construcción se considerará como un solo edificio respecto a la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación -"altura", "perfil", "retiros", y otras similares-.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **8.00 m.**
 - . "Retiro": **5.00 m.** No se aplicará a la disposición de los "conjuntos" de "edificación adosada".

⁽¹⁾ Superficie de "Parcela a.500" neta, deducidos espacios públicos, o, de propiedad compartida con otras "parcelas".

A.I.U. "66" (Cont.)

* Condiciones particulares de uso:

- N^o viv. max^o/ parcela:

. Sup. $\geq 1.500 \text{ m}^2(\text{p})$:

1 viv. (Exclusivamente en "sub-parcelas pertenecientes a conjuntos de dos "edificaciones adosadas")

. Sup. $\geq 3.500 \text{ m}^2(\text{p})$:

2 viv.

- **ZONA E.110/66** (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **1.550 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 construcción del "paseo" proyectado en la Carretera del Faro a cargo del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Ayuntamiento, de acuerdo con los criterios de reparto que en su momento se establezcan.

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

Se asigna ese rango normativo a la "zonificación pormenorizada", configuración parcelaria, y, "uso característico" asignados a la **parcela "c.000/66.1"**:

- "Uso característico":*

"Hostelería" (Con excepción de los que se prohíben de manera expresa)

- "Usos autorizados":

* **"Hoteleros"**.

- "Usos prohibidos":

* **"Hostelería"**. En sus modalidades adscritas al "grupo B" -"salas de fiestas" y similares-.

A.I.U. "66" (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":

- Número de parcelas "a.500"
(Existente): **7 parc.**
- Número de viviendas (Existente): **7 viv.**
- Parcelas pendientes de edificación
(Estimadas): **5 parc.**
- Número potencial de nuevas
viviendas (Estimado): **10 viv.**
- Número potencial de viviendas
resultante (Estimado): **17 viv.**

* Características de los "usos comerciales":

Parcela "c.000/66.1":

- . Superficie (Estimada): **4.776 m²**
- . "Superficie de techo": **1.194 m²(t)**

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

- La utilización de 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 a la misma, 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

- Obras de urbanización necesarias en la U.E. "66.1", que incluirán la pavimentación de viales y aceras, y, la disposición de una red de saneamiento para el conjunto del Area, hasta su conexión con la que se deberá prever en la zona portuaria de "Kai Berria".
- Construcción del "paseo peatonal" adosado a "Higer Bidea" a su paso por el Area.

A.I.U. "66" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- * Condiciones generales de gestión y ejecución:
 - * Se delimita en el Area una "unidad de ejecución" -U.E. "66.1"- a ejecutar por el "sistema de compensación".

Fuera de ese ámbito, las intervenciones de urbanización previstas, o, eventuales intervenciones de edificación, tendrán el carácter de "actuaciones asistemáticas".
 - * Se cederán al Ayuntamiento de Hondarribia los "espacios libres" y "viales públicos" definidos en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de la presente "Norma Particular".

- * "Aprovechamiento medio" U.E."66.1":
 - Superficie UE."66.1": **23.485 m²**
 - Superficie computable (Excluidos "sistemas locales" consolidados): **20.500 m²**
 - "Aprovechamiento lucrativo" asignado: **19.830 m²(p) -0.25 m²(t)/m²(p)-**
 - "Aprovechamiento medio": **0.242 m²(t)/m²**

- * Condiciones de parcelación:
 - * No se autorizan subdivisiones de la "Parcela c.000" y de las "Parcelas a.500" no incluidas en la UE."66.1".
 - * En el ámbito de la UE."66.1" la "parcelación" se establecerá por los mecanismos previstos por la vigente legislación urbanística.

A.I.U. "66" (Cont.)

- * Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:
 - * Asignación de responsabilidades de financiación:
 - Obras de urbanización U.E."66.1":
 - Urbanización complementaria "Parcela C.000/66.1":
 - * Edificios "catalogados":
 - * Programa de ejecución:
- * Las obras de urbanización previstas se formularán a través de "proyectos de obras ordinarias".
 - * Propiedad de la "unidad de ejecución".
 - * Propiedad de la "parcela".
- F. Construcciones Militares**
- F.11 Castillo de San Telmo ("Gazteluzar"). ("Bien cultural calificado").
- * Se establece un plazo máximo de **seis (6)** meses para la presentación del "proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación", si el mismo fuese necesario, y, de **un (1) año**, para la presentación de los proyectos de "urbanización" y "compensación".
- Para el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas por la "propiedad" se aplicarán de forma subsidiaria 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 GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

A.I.U. "67. HONDARTZA"

(SUPERFICIE: 68.287 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Los objetivos prioritarios de intervención en el Area son la **regeneración de la Playa**, en la actualidad notablemente deteriorada por la deficiente calidad e insuficiente renovación de las aguas de la ensenada; la **reordenación de la misma**, reduciendo el excesivo "fondo" de su zona "no activa" -la cual, en su parte más alejada de la orilla, resulta escasamente utilizada-; y, la **urbanización de la "trasplaya"** resultante, que incluirá la creación de un "paseo marítimo" en su frente, la disposición de una adecuada dotación de servicios y aparcamientos, y, la reordenación del viario de acceso.
- En lo que respecta al objetivo de **regeneración de la Playa** y mejora de la calidad del agua de la ensenada, se estudiarán alternativas que eliminen o reduzcan el acceso de elementos contaminantes procedentes de la ría y de las instalaciones portuarias colindantes -"Kai Berria" y, la eventual adopción de medidas que incrementen su renovación, -notoriamente reducida tras la construcción de la ampliación del dique Norte de "Kai Berria"- mejoren la limpieza de la parte "activa" de la Playa, y, reduzcan la sedimentación de "finos" en la ensenada -adelantamiento o modificación de su frente activo u otras posibles-.
- La **reordenación de la Playa**, incluirá como elemento fundamental la reducción del fondo de su parte "no activa" -en todo caso deberá mantenerse un "fondo" mínimo de 70/100 m. a partir de la "línea de pleamar"-, y la consiguiente ampliación de la "trasplaya" resultante.
- La "trasplaya", se destinará prioritariamente a la implantación de aparcamientos y usos de servicio a la Playa, dentro de lo autorizado por la vigente Ley de Costas.

La superficie restante se destinará a usos de "espacios libres" -jardines y áreas de estancia y paseo-.

Entre las intervenciones de **reordenación** y **reurbanización** de la misma, se proponen las siguientes:

- . Creación de un "paseo marítimo" en el frente de la Playa que continúe por el "Paseo de Ramón Iribarren", hasta "Kai Berria", como prolongación del "Paseo de Diego de Butrón" y del "paseo de ribera" propuesto en el Area "62. Hondartza Kirol Parkea", disponiendo, asimismo en su sección un carril-bici, en continuidad con el que, procedente de Irun, discurrirá por "Itxas Argi Kalea" hacia la Playa.
- . Modificación de la intersección de "Foru Kalea" con el "Paseo de Ramón Iribarren" e "Higer Bidea", la cual se resolverá con arreglo a una disposición de "glorieta cerrada" -más acorde con la tipología del tráfico que soporta, que su actual configuración en "T"-.
- . Modificación de la sección transversal del "Paseo de Ramón Iribarren" en su tramo Norte, en la que se ampliará la anchura de la acera del lado del mar configurando un "paseo" de 4.00 m. libres mínimos, hasta el comienzo del muelle principal de la dársena portuaria -una vez salvadas las instalaciones del "Club Náutico"-.

A.I.U. "67" (Cont.)

Hasta el lugar en que el "paseo" se incorpora a la "zona portuaria", la calzada de circulación será de 6.00 m. de anchura, con aparcamiento "en línea" en ambos lados de la misma.

- . Reordenación y urbanización de las áreas de aparcamiento existentes en la "trasplaya" -disposición de arbolado y adecuación paisajística general de las mismas-

La nueva disposición del aparcamiento y del viario deberá adaptarse a las demandas que se deduzcan de las soluciones de ordenación general establecidas, y, coordinarse con las que se propongan en el "parque deportivo" colindante -Área "62. Hondartza Kirol Parkea"-.

- Opcionalmente, y, alternativamente a la disposición de "espacios libres" y "zonas ajardinadas", y, siempre que se garantice una suficiente disponibilidad de espacios de servicio a la Playa y la inexistencia de impactos no aceptables sobre la misma y sus condiciones de utilización, podrán implantarse en la "trasplaya" otros usos autorizados por la vigente Ley de Costas.

Entre ellos se establece expresamente la posibilidad de implantación de un "puerto deportivo", formulada por el Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, con el objetivo de acoger a las embarcaciones que fondean actualmente en el fondeadero del "Club Náutico de Hondarribia" -cuyo negativo impacto sobre la Playa urge eliminar- y la previsible demanda futura que al respecto pueda producirse, y, de constituir, paralelamente, un factor de fomento de la actividad económica y de complemento del sector turístico local.

Para la materialización de ésta intervención se exigirá en todo caso la formulación de un "plan especial" de ordenación.

- Afecta al Área, la construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia" el cual, recorrerá el "Paseo de Ramón Iribarren" procedente del "casco urbano", para, una vez salvadas las edificaciones de "Lurgorri", con un bombeo que se sitúa en terrenos del Área "68. Kai Berria", penetrar "en túnel" hacia la costa exterior de Jaizkibel -vaguadas de "Kapelaundi" o de "Los Viveros" en Higer-, donde se dispondrían las instalaciones de depuración.
- La totalidad de los terrenos incluidos en el Área forman parte del "dominio público marítimo-terrestre", habiendo sido objeto de "adscripción" al Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco el "Paseo de Ramón Iribarren", como parte de la "zona portuaria" de "Kai Berria".

A.I.U. "67" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA E.120/67 (Vía Urbana / S.G.) (Superficie: **26.260 m²**)
- ZONA F.320/67 (Playa / S.G.) (Superficie: **42.027 m²**)

* Condiciones particulares de edificación:

- "Perfil de edificación": **I/I**
- "Altura de edificación": **4.50 m.**
- Frente de fachada máximo: **20.00 m.**
- Superficie edificable total máxima: **800 m²(t)**

En el caso de que se planteen alternativas - la construcción de un "puerto deportivo" u otras- de utilización del Area que supongan procesos de construcción de importancia relevante, la eventual definición de otras condiciones de edificación diferentes exigirá la formulación de un "plan especial de ordenación".

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 ESPECIAL DE ORDENACION (Formulación opcional).**
La iniciativa de formulación del "plan especial" corresponderá, conjuntamente, al Ayuntamiento de Hondarribia y a la Admistración competente en función de los objetivos de ordenación que se establezcan.
- Condiciones de programación: * En ejecución a partir de la "aprobación definitiva" de las Normas Susidiarias.

A.I.U. "67" (Cont.)

- Condiciones de financiación:
 - . Mejora y reordenación de la Playa y la "trasplaya":
 - * Financiación conjunta entre el Ayuntamiento de Hondarribia y las Administraciones competentes en función de la ordenación propuesta, de acuerdo con los criterios de reparto que en su momento se establezcan.
 - . Modificación de la sección del "Paseo de Ramón Iribarren" y de la intersección con "Foru Kalea" e "Higer Bidea":
 - * **Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.**
 - . "Colector general Irun-Hondarribia":
 - * **"Txingudiko Urak".**

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

Se asigna este rango normativo a la disposición obligatoria de un "paseo marítimo", con una anchura mínima de 15.00 m., a lo largo del "frente" de la Playa, hasta su conexión con el "Paseo de Ramón Iribarren", por un lado, y, con el "paseo de ribera" del "Estuario del Bidasoa" por otro.

Dicho "paseo" incorporará, en su caso, el tramo final del "carril-bici" proyectado entre el área urbana de Irun y la Playa, si bien, se podrá establecer otro trazado alternativo a través del Area.

A.I.U. "67" (Cont.)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. CALIFICACION PORMENORIZADA

No se establece en el Area una "Zonificación Pormenorizada" diferenciada con carácter normativo.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

La utilización 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, y, la "ribera del mar" grafiados en el plano "II.A.4.2.b".

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización del "paseo marítimo" a lo largo de la ribera de la ría del Bidasoa y del frente de la Playa.

En él se dispondrá un carril-bici en continuidad con el que discurrirá por el "paseo de ribera" del Area "62. Hondartza Kirol Parkea", hacia la Playa.

- Modificación y reordenación de las areas de aparcamiento existentes en el Area, que se deberá coordinar con las soluciones que se adopten a este respecto en el Area "62. Hondartza Kirol Parkea".
- Acondicionamiento (Opcional) de los "espacios libres" y "zonas verdes" de la "trasplaya".
- Modificación de la sección del "Paseo de Ramón Iribarren" y de la intersección de éste con "Foru Kalea" e "Higer Bidea".
- Construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia".

A.I.U. "67" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * Todas las intervenciones de edificación y uso del "dominio público marítimo-terrestre" deberán ser objeto del oportuno expediente de "concesión administrativa" por el titular del citado dominio.

- Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * Las totalidad de las obras de urbanización a realizar se ejecutarán a través de "proyectos de obras ordinarias".

- Programa de ejecución: * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones previstas.

IV. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACIÓN**
- 2. ORDENACION PORMENORIZADA (Propuesta indicativa)**

A.I.U. "68. KAI BERRIA"

(SUPERFICIE: 144.614 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Terminación del desarrollo de la **dársena pesquera de "Kai Berria"**, la cual, junto con las instalaciones industriales náutico-pesqueras de apoyo previstas en la dársena de "Molla" debe configurar una base portuaria eficiente y adecuada a las necesidades de la flota pesquera de Hondarribia.

Al respecto, las intervenciones más relevantes que se proponen son las siguientes:

- . Construcción de una nueva "lonja" -ya en ejecución- que sustituya a la existente en "Kaizarra".
- . Construcción de almacenes -"xaias"- y otros servicios de apoyo a la flota.
- . Construcción de un nuevo "carro varadero" que sustituya al, asimismo, existente en "Kaizarra".
- . Ampliación de muelles.
- . Construcción de un "dique" que cierre la dársena por el Sur, incremente las disponibilidades de los citados muelles, defina de manera más clara el espacio operativo de la flota pesquera, y, contenga la afección de los residuos contaminantes de la dársena sobre la Playa.

En lo que respecta a este último elemento, se estudiarán de manera específica sus características con objeto de minimizar su impacto negativo sobre la renovación del agua de la Playa en su lado Oeste, así como su posible incidencia en la configuración de la misma.

Esta intervención supondrá, en todo caso, la ordenación -y consiguiente reducción del número de anclajes- del fondeadero de embarcaciones deportivas generado a partir de las instalaciones del "Club Náutico de Hondarribia", dada la invasión del entorno de la playa que ha provocado y los impactos contaminantes -adicionales a los de las instalaciones pesqueras- que produce.

En la hipótesis de que se realizara la construcción del "puerto deportivo" en la "trasplaya", se eliminarán totalmente las instalaciones y fondeo citados o, al menos, se circunscribirán exclusivamente a pequeñas embarcaciones "a vela" -"base náutica"- con objeto de reducir al máximo las afecciones sobre la Playa.

- Modificación de la sección transversal del "Paseo de Ramón Iribarren" en su tramo Norte, como continuación de la intervención propuesta en el Area "67. Hondartza", en la que se ampliará la anchura de la acera del lado del mar configurando un "paseo marítimo" de 4.00 m. libres mínimos, hasta el comienzo del muelle principal de la dársena portuaria -una vez salvadas las instalaciones del "Club Náutico"-.

Hasta el lugar en que el "paseo" se incorpora a la "zona portuaria", la calzada de circulación será de 6.00 m. de anchura, con aparcamiento "en línea" en ambos lados de la misma.

A.I.U. "68" (Cont.)

- Asimismo, afecta al Area la construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia" el cual, recorrerá el "Paseo de Ramón Iribarren" procedente del "casco urbano", para, una vez salvadas las edificaciones de "Lurgorri", con un bombeo, penetrar "en túnel" hacia la costa exterior de Jaizkibel -vaguadas de "Kapelaundi" o de "Los Viveros" en Higer-, donde se dispondrían las instalaciones de depuración.
- La totalidad de los terrenos y del espacio marítimo -dársena portuaria- incluidos en el Area forman parte del "dominio público marítimo-terrestre", y, en su mayor parte, han sido objeto de "adscripción" como "zona portuaria" al Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Exclusivamente una pequeña porción del Area, afectada por el tramo final del "Dique Sur" proyectado, queda fuera de la adscripción citada, por lo que, en caso de realizarse ésta obra, la adscripción deberá completarse.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- **ZONA E.300/68** (Zona Portuaria / S.G.) (Superficie: **144.614 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - Condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio": **50%** (Ocupación máxima de los espacios portuarios -terrestres- resultantes, excluidos "diques" y el viario de acceso público).
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **12.00 m.** (Se exceptúan del cumplimiento de esta condición las construcciones e instalaciones portuarias "no habitables", que por requisitos funcionales ineludibles deban superar esa altura).
 - . Pendiente de cubierta: **40%**

A.I.U. "68" (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 apartir de la "aprobación definitiva" de las Normas Susidiarias.
- Condiciones de financiación:
 - . Instalaciones portuarias: * **Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.**
 - . "Colector general Irun-Hondarribia": * **"Txingudiko Urak".**

A.I.U. "68" (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 portuaria", 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 legislación portuaria.

A esos efectos, se tomarán en consideración el "deslinde" de la citada "zona portuaria", y, de la "ribera del mar" grafiados en los planos adjuntos a la presente Norma Particular.

3. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Modificación de la sección del "Paseo de Ramón Iribarren".
- Construcción del nuevo "colector general Irun-Hondarribia" y de la "estación de bombeo" prevista en el Area.

A.I.U. "68" (Cont.)

4. CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones generales de ejecución: * Todas las intervenciones de edificación y uso de la "zona portuaria" deberán ser objeto del oportuno expediente de "concesión administrativa".
- Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: * Las totalidad de las obras de urbanización a realizar se ejecutarán a través de "proyectos de obras ordinarias".
- Programa de ejecución: * No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones previstas.

IV. PLANOS

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

A.I.U. "69. HIGER"

(SUPERFICIE: 78.455 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Se propone la posible implantación en el Area, en las parcelas de los antiguos "Viveros", "Villa San Diego", y, en el entorno del "Faro de Higer -"Zona C.000/69"-, de "usos recreativos", "hoteleros" y de "hostelería", configurando un área turística y de ocio como cabecera de acceso al "Area Recreativa" del "Monte Jaizkibel".
- Asimismo, y, aun cuando dicho desarrollo no se realizara, se deberán ordenar y reurbanizar las zonas de "aparcamiento" y los "espacios libres", y, reordenar los "merenderos" existentes, adecuando su deficiente implantación, y, regularizando su situación administrativa, dado que en la actualidad ocupan sin ningún reconocimiento administrativo expreso, suelos de titularidad municipal.
- El "plan especial" que se deberá tramitar en el caso de que se planteen intervenciones edificatorias estables, definirá las obligaciones de urbanización imputables a los nuevos "aprovechamientos", desde el criterio de que los mismos deberán sufragar la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el Area -incluyendo la de los ámbitos calificados como "sistema general"- salvo que manifiestamente tal imputación haga inviable su desarrollo.
- En el caso de que dicho desarrollo no se formalice -iniciándose la tramitación del "plan especial"- en un plazo de dos años, el Ayuntamiento abordará a su costa las necesarias obras de urbanización y acondicionamiento del Area.

En tal caso se consolidará la situación de "uso del suelo" existente, sin perjuicio de la reordenación de la implantación de los "merenderos" -sin excluir su supresión alternativa- los cuales se deberán implantar en régimen de "concesión administrativa" sobre los "espacios libres" de titularidad pública.

- Las acciones de urbanización deben dirigirse a aumentar y mejorar la capacidad de acogida del Area como zona de esparcimiento, y, a regenerarla, dado su progresivo deterioro, como consecuencia de su utilización masiva en verano, y, de la precariedad de su urbanización.

Dentro de ello, uno de los objetivos prioritarios debe ser la ordenación del aparcamiento junto a "Higer Bidea", incrementando de forma sustancial su dotación, y, la restricción del acceso de vehículos al resto de las zonas -campas alrededor del "Faro"-

En el mismo sentido, la dotación de aparcamiento citada debe servir de cabecera para la penetración -exclusivamente peatonal- al "área recreativa" de "Jaizkibel Mendia" -Area "71"-, a la que se ha restringido ya el acceso de automóviles, y, al "parque" de "San Telmo" -Area "72"-.

Asimismo, resulta prioritario mejorar la accesibilidad peatonal a las áreas de baño -calas de Asturiaga y Amuitz- y el propio acceso al mar.

- La finca sobre la que se sitúa el "Faro de Higer" forma parte del "dominio público marítimo-terrestre".

A.I.U. "69" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA C.000/69 (Zona de Usos Terciarios Diversos) (Superficie: **56.860 m²**)
 - * Condiciones particulares de edificación:
 - "Edificabilidad zonal": **0.10 m²(t)/m²**
 - "Aprovechamiento edificatorio zonal": **5.686 m²(t)**
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . "Perfil de edificación": **III / I**
 - . "Altura de edificación": **10.50 m.**
 - . "Ocupación de parcela" máxima: **50%**
 - . "Retiro": **5.00 m.**
 - * Condiciones particulares de uso:
 - "Usos característicos":
 - * **"Usos hoteleros"**.
 - * **"Usos de hostelería"**.
 - * **"Usos recreativos"**.
 - * **"Usos deportivos"**.
 - "Usos autorizados":
 - * **"Vivienda"** Exclusivamente como "uso auxiliar" de los "usos característicos". (Una "vivienda" por "parcela")
- ZONA E.110/69 (Carretera Local / S.G.) (Superficie: **1.895 m²**)
- ZONA F.110/69 (Parque / S.G.) (Superficie: **19.700 m²**)

A.I.U. "69" (Cont.)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO URBANO.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **P.E.R.I. (Opcional)**
- Condiciones de programación: * **El P.E.R.I. comenzará su tramitación en un plazo máximo de **dos (2) años.****
- Condiciones de financiación: * **Ayuntamiento de Hondarribia.**

III. PLANOS

- 1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACIÓN**
- 2. ZONIFICACION GLOBAL**

A.I.U. "70. TXINGUDI/JAIZUBIA"

(SUPERFICIE: 865.000 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- El Area comprende el ámbito de intervención del "Plan Especial de Protección y Ordenación de Recursos Naturales del Area de Txingudi" en la parte que afecta al Término Municipal.

Dicho "plan especial", ha sido promovido por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, y, "aprobado definitivamente" ya, en lo que respecta al Término Municipal de Irun, habiendo quedado pendiente su "aprobación" en el Término Municipal de Hondarribia de la "aprobación definitiva" de las presentes Normas Subsidiarias, dadas las discrepancias del contenido del "Plan Especial" con el del "planeamiento general" anteriormente vigente.

- Al respecto, se recogen en su integridad las previsiones del "Plan Especial", con las siguientes matizaciones:

- . Se excluyen, en principio, del ámbito de intervención las fincas ocupadas por "**Arenas Sagarzazu**" y la "**Antigua Conservería**", situadas en Amute, junto a la casa "**Gure Atsegiña**", que, junto con ésta, se incorporan al **Area "15. Eskapatxulo"**.

Tanto estas fincas, como las implantaciones de "Arenas Sagarzazu" y "Náutica Aldats", situadas al otro lado de "Mendelu Kalea", frente a la cabecera de pista del Aeropuerto, podrían sin embargo reincorporarse al ámbito del "Plan Especial", como "Zonas de Protección Especial" -categoría de "zonificación" establecida por el "Plan"- previo acuerdo efectivo de realojo de los usos afectados y consiguiente adquisición pública de las mismas.

- . Se reconsiderará la definición en el Término Municipal de Hondarribia de la citada "Zona de Protección Especial", sujeta a "expropiación", en el sentido de excluir de su ámbito las "huertas" consolidadas, que pasarían a integrarse en la "Zona de Protección Agrícola", y restringir éste a las áreas de carrizales y terrenos baldíos existentes, y, a una franja de 10.00 m. a partir de la "ribera" de la "Regata de Jaizubia".
- El "Plan Especial" interviene sobre el fondo del "Estuario del Bidasoa", hasta las terrazas de "Alunda" y "Lastaola", y, sobre el tramo final de la de la "Vega de Jaizubia", y, establece los siguientes objetivos básicos:
 - . Proteger el paisaje, la integridad de la fauna, flora y vegetación en general, y, mantener y potenciar la dinámica y estructura de los ecosistemas.
 - . Compatibilizar, los usos tradicionales y otros posibles, con la preservación del medio natural buscada.
 - . Minimizar los impactos derivados de los usos del suelo consolidados, en los casos cuya eliminación sea desaconsejable económica y socialmente, y, proceder a la recuperación de los ámbitos en los que la misma se considere viable.

A.I.U. "70" (Cont.)

- . Facilitar el disfrute público de los valores naturalísticos del Area, fomentando el "uso recreativo" del medio natural.
- . Impulsar y programar actividades de investigación y educación ambiental que propicien el conocimiento del patrimonio natural y el respeto a la naturaleza por la población.
- En el Término de Hondarribia, el "Plan Especial", formula concretamente las siguientes propuestas de intervención:
 - . "Zona de Protección Especial":

Comprende la porción de suelo perteneciente al "Aeropuerto de San Sebastián", situada en su borde oriental, junto al Estuario", carente de uso específico en la actualidad, y, diversos suelos -cuyo ámbito se propone reconsiderar- en la "Vega de Jaizubia" situados en los bordes de la "regata"- huertas, carrizales y terrenos baldíos-, hasta el puente situado junto al acceso al "Hospital Comarcal".

Se plantea su "expropiación", y el destino preferente a la "conservación" del medio natural, investigación y a "usos recreativos controlados".

Se prohíben todos los "usos" no considerados entre los "preferentes", y, entre ellos los "usos agrícolas", y, obviamente, por completo la edificación.

Se propone la eliminación de elementos artificiales existentes, la restitución de la morfología originaria de las riberas de los cauces, la revegetación, la limpieza de residuos sólidos en los cauces, y, la instalación de las infraestructuras necesarias para el fomento de la investigación y la didáctica ambiental.
 - . "Zona de Protección Agrícola":

Configurada por el resto de los terrenos del tramo final de la "Vega de Jaizubia", hasta las Carreteras "N-1" y "N-638", y, por los terrenos de la "Vega de Kosta" no destinados al desarrollo urbano, todos ellos de notable capacidad agrícola.

En ellas se mantiene la titularidad privada, y, se plantea como "uso preferente" y exclusivo el "uso de huerta" tradicional, prohibiéndose totalmente la edificación y la implantación de invernaderos.
- Fuera de su ámbito de intervención expresamente delimitado, el "Plan Especial" propone, asimismo una intervención de regeneración del canal de "Zubimusu", consistente en el desplazamiento de su cauce hacia el Término Municipal de Irun -7.00 m.-, la revegetación de sus márgenes, la creación de un "paseo de ribera", y la plantación de una "pantalla" de arbolado que reduzca el impacto paisajístico de la "zona industrial" de "Eskapatxulo".
- El Area resulta afectada por la "zona de protección" de la "ribera del mar" en un fondo de 100 m. a partir de la misma.

A.I.U. "70" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

ZONA F.310/70 (Zona de Interés Naturalístico / S.G.) (Superficie: 865.000 m²)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO NO URBANIZABLE.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN DE ORDENACION DE RECURSOS NATURALES / SISTEMA DE EXPROPIACION (Iniciativa: Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco)**
- Condiciones de programación: * No se establecen.
- Condiciones de financiación: * **Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco.**

III. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN

A.I.U. "71. JAIZKIBEL MENDIA"

(SUPERFICIE: 15.490.000 m²)
(Tº Mpal. Hondarribia)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Creación de un "área recreativa" en el macizo de "Jaizkibel" -fundamentalmente en su ladera Norte- que deberá extenderse, asimismo, a los Términos Municipales de Lezo, y Pasaia, lo que exigirá la inclusión coordinada de estas previsiones en el planeamiento general de estos municipios.

Para su ordenación se formulará un "plan especial de ordenación" que desarrolle las determinaciones propuestas en las presentes Normas Subsidiarias, y, a cuya aprobación quedará condicionada cualquier nueva intervención edificatoria en el Area -se excluyen las Sub-áreas que más adelante se señalan-.

- La intervención propuesta deberá buscar de forma prioritaria la preservación y regeneración de las características rurales del ámbito, y, su habilitación como "área de esparcimiento", dentro de criterios de compatibilidad con los objetivos de preservación reseñados.

La mejora de la capacidad de acogida del territorio como espacio destinado al ocio recreativo, deberá dirigirse prioritariamente al disfrute "didáctico" de sus valores naturalísticos y culturales, disponiéndose o consolidándose, exclusivamente, los elementos de servicio necesarios -áreas de aparcamiento, usos de hostelería y recreativos, equipamientos complementarios, y otros- en base a soluciones de implantación que reduzcan en lo posible los impactos destructivos o degradantes sobre el medio natural.

- Al respecto, de acuerdo con los criterios y objetivos de intervención contenidos en el "Avance de Plan Especial de Ordenación del Monte Jaizkibel" formulado por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral en 1.990, que se tomará como referencia, y, en función de sus diferentes características, se deberán diferenciar básicamente cuatro tipologías de "zonificación" del territorio:

- . Los "**barrancos**" -fondos, paredes, y bordes de vaguadas y arroyos- **de la ladera Norte**, y, **el frente costero** -acantilados, roquedos y landas costeras- donde el objetivo prioritario es la preservación y protección del medio natural, se deben restringir al máximo las intervenciones de otro tipo, y, limitar el acceso indiscriminado de personas, suprimiendo por completo el acceso de vehículos privados.

En ellos, se deberán regenerar los ámbitos degradados, y conservar los elementos de mayor valor naturalístico, y, en general la vegetación, la fauna asociada, la geología, los acuíferos y cursos de agua, y, el paisaje. Al respecto, se debe hacer mención a los "elementos de interés naturalístico" expresamente "catalogados", respecto de los cuales se deberán adoptar medidas específicas de protección:

- "A.4 Roquedos costeros".
- "A.5 Bosque laurifolio de Justiz".
- "A.6 Espagnales de Artzu Erreka", "Iturriolatxo Erreka" y "Moundiko Erreka".

A.I.U. "71" (Cont.)

Asimismo, se deberá controlar y acotar, el acceso a las áreas de "baño" tradicionales como "Porto Moko" y "Malarranas", y, las actividades de explotación del medio marino -extracción de algas y otras-.

La **cresta del macizo, la parte alta de la ladera Sur y las lomas de la ladera Norte desde "Justiz" hacia el Sur**, donde se deben compaginar una estrategia decidida de "reforestación" -fundamentalmente en la ladera Sur-, protección de acuíferos y de los suelos frente a la erosión y recuperación de la capa vegetal, con el mantenimiento y potenciación del "uso ganadero extensivo" desarrollado tradicionalmente en las lomas de la ladera Norte, en las que se buscará la creación de un paisaje mixto de pradera, cierres arbustivos, bosquetes, y bosque cerrado, en función de las distintas condiciones del territorio.

Las pistas para vehículos tendrán una utilización exclusiva dirigida a la explotación prevista, y, se cuidarán sus firmes, bordes y recogidas de aguas. Asimismo se autorizará en ellas el paseo peatonal y ciclista.

Se consolidará también la senda peatonal de la cresta del macizo que une "Guadalupe" con "Haizebideta" en Pasaia, la cual, además de sus valores panorámicos, configura un itinerario de gran interés histórico-arqueológico que recorre la práctica totalidad de los elementos de este tipo "catalogados" en el Area:

- B.3 "Dolmen de Iskulín".
- B.4 "Cromlechs de Jaizkibel".
- F.1 "Castillo de San Enrique".
- F.2, F.3, y F.4 "Torreones militares de origen carlista".
- F.5 "Fuerte de Guadalupe".
- G.2 "Ermita de Santa Bárbara".

Respecto a ellos, el "plan, deberá definir, asimismo, las necesarias medidas para su preservación.

Las **lomas de la ladera Norte desde "Justiz" hasta "Higer"**, asentamiento tradicional de "caseríos" que mantienen parcialmente actividades de explotación agraria, y, donde se concentra la mayor parte de los suelos de titularidad privada, en las que el objetivo fundamental será la preservación del carácter actual de la "campiña" y de las explotaciones agropecuarias, la mejora de la vegetación y el paisaje, y, el control de posibles intervenciones degradantes.

En ellas se admitirá, asimismo, el mantenimiento de las actividades terciarias -hostelería fundamentalmente- existentes, y, puntualmente, la posible implantación de otras nuevas como apoyo de las explotaciones agrarias consolidadas, prohibiéndose, sin embargo las nuevas implantaciones de usos de carácter urbano.

A.I.U. "71" (Cont.)

Entre los elementos privados a consolidar de forma expresa se encuentran los "caseríos" históricos "catalogados":

- **H.15** "Caserío Justiz".
- **H.16** "Caserío Artzu".
- **H.17** "Caserío Gornuz".

- . Las **Subáreas de "Guadalupe"** -Subárea "71.1"- y "Fuerte de Santa Bárbara" -entorno del "Parador de Jaizkibel", Subárea "71.2"- para las que se propone de forma expresa su utilización "recreativa", consolidando el uso efectivo que en la actualidad se produce en ellas.

En ellas, los objetivos de intervención fundamentales serán la mejora de su capacidad de acogida y la dotación de servicios, la restricción de la penetración indiscriminada de vehículos, y, la ordenación del aparcamiento, autorizándose la intervención directa, no condicionada obligatoriamente a la aprobación del "plan especial".

Un aspecto fundamental de la intervención en ambas Subáreas es la rehabilitación y reutilización operativa, respectivamente, del "Fuerte de Guadalupe" y del "Parador de Jaizkibel", obviamente muy diferentes en cuanto a sus características, posibilidades de uso y costo de rehabilitación, pero en ambos casos deteriorados, infrautilizados, y, con evidentes posibilidades de acoger usos de interés.

- El "plan de ordenación" deberá definir, además de las condiciones de ordenación de detalle, el régimen de titularidad de los suelos afectados y la programación y cuantía de las inversiones a realizar.

En su caso la obtención del suelo privado afectado por usos de carácter público se realizará por "expropiación", pudiendo el "plan especial" excluir de la misma aquellos terrenos en los que existan o vayan a ser implantados usos a ejercer en régimen de titularidad privada -"explotación agraria", "hostelería" y otros similares-.

- * El Area resulta afectada por la "**zona de servidumbre**" de la "**ribera del mar**" en un fondo de **100 m.** a partir de ésta.

En dicha "zona" el régimen de "edificación" y "uso" se acomodará a lo establecido en la vigente Ley de Costas, sin perjuicio de la aplicación adicional de las demás vinculaciones establecidas para el conjunto del Area por la presente Norma Particular.

A.I.U. "71" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL ⁽¹⁾

1. CALIFICACION GLOBAL

ZONA F.200/71 (Area Recreativa / S.G.) (Superficie: 15.490.000 m²)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo: * **SUELO NO URBANIZABLE.**
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: * **PLAN ESPEC. DE ORDENACION / SISTEMA DE EXPROPIACION (Iniciativa: Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral).**
- Condiciones de programación: * No se establecen.
- Condiciones de financiación: * **Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral.**

⁽¹⁾ En lo que respecta a la definición gráfica del ámbito de intervención, se remite al Documento "D. Planos" de las presentes Normas Subsidiarias.

A.I.U. "72. SAN TELMO"

(SUPERFICIE: 208.800 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Creación de un "parque" en el territorio entre San Telmo e Higer, el cual posee una posición paisajística y territorial privilegiada, y, en su mayoría, es, ya en la actualidad, de titularidad municipal -se ha adquirido de forma convenida del resto de los terrenos necesarios para la ejecución del "parque"-.
- En el Area se prevé, asimismo, la posible implantación de un "camping" de titularidad municipal.
- Las acciones de urbanización deben dirigirse a aumentar y mejorar la capacidad de acogida del Area como zona de esparcimiento, y, a regenerarla, dado su relativo deterioro, como consecuencia de su utilización masiva en verano, de la deforestación producida por recientes incendios, y, de la precariedad de su urbanización.

Dentro de ello uno de los objetivos prioritarios debe ser la ordenación del aparcamiento en los bordes de "Higer Bidea", incrementando de forma sustancial su dotación -a resolver coordinadamente con las previsiones que se realicen en el Area "69. Higer"- y, la restricción del acceso de vehículos al resto del Area.

La dotación de aparcamiento citada, debe servir, asimismo, de cabecera a la penetración -exclusivamente peatonal- al "área recreativa" de "Jazikibel Mendia" -Area "71"- a la que se ha restringido ya el acceso de automóviles.

- El acondicionamiento del Area se dirigirá asimismo a la regeneración de la masa forestal, a la recuperación general de la capa vegetal y de los suelos erosionados, y, a la disposición de zonas de estancia y "pic nic", usos para los que se produce una importantísima demanda en Verano, la cual se hará, previsiblemente, aún más intensa en el caso de que se ocupe la "trasplaya" por el "puerto deportivo".
- Se establece una limitación del 30% de ocupación máxima de la superficie del Area por usos diferentes del de "parque".
- Para su desarrollo, el Area deberá ser objeto de un "plan especial" de iniciativa Municipal, previéndose la eventual participación de otras Administraciones en la financiación de las intervenciones de acondicionamiento a realizar.

A.I.U. "72" (Cont.)

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. CALIFICACION GLOBAL

- ZONA F.100/72 (Parque /S.G.) (Superficie: 208.800 m²)

* Condiciones particulares de uso:

"Usos autorizados":

* **"Campamentos turísticos"**.
Exclusivamente de "titularidad municipal". (Ocupación zonal máx.: 30%)

2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del Suelo:

* **SUELO NO URBANIZABLE.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

* **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION / EXPROPIACION**

- Condiciones de programación:

* No se establecen.

- Condiciones de financiación:

. Adquisición del suelo:

* **Ayuntamiento de Hondarribia.**

. Ejecución del acondicionamiento previsto:

* **Ayuntamiento de Hondarribia**, con la participación en su caso -"plan especial"- de otras Administraciones competentes.

III. PLANOS

1. ESTADO ACTUAL / DELIMITACIÓN

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..